



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2018 30 stp

Fakultet for realfag og teknologi

Leif Daniel Houck

Fellesrom til glede eller besvær? En undersøkelse av fellesroms betydning for bomiljøet i borettslag

A Study of the Effect of Communal Areas on Living
Environment in Housing Cooperatives

Martine Dall'Osso Teigset

Byggeteknikk og arkitektur

Forord

Denne masteroppgaven er utarbeidet ved fakultetet for realfag og teknologi ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, NMBU. Masteroppgaven utgjør 30 studiepoeng, og markerer slutten på en femårig master i teknologi innenfor studiet byggeteknikk og arkitektur. Oppgaven er skrevet våren 2018.

Oppgavens tema er fellesrom i borettslag. Målet med oppgaven er å undersøke hvorvidt fellesrom har en betydning for bomiljøet i borettslag. For min del har masterperioden vært en lærerik prosess. Det er inspirerende at mange har engasjert seg i oppgaven, noe som tyder på at fellesrom er et aktuelt tema.

Først og fremst ønsker jeg å takke min hovedveileder ved NMBU, førsteamanuensis og sivilarkitekt Leif Daniel Houck, for inspirerende samtaler og stort læringsutbytte.

Videre vil jeg rette en stor takk til mine biveiledere i OBOS Prosjekt, Øyvind Bodsberg og Thale Scheie, for at dere la frem oppgaven. Jeg er takknemlig for at dere har engasjert dere i prosessen, og den verdifulle kunnskapen dere har bidratt med. Å få muligheten til å jobbe videre med dere i fast jobb hos OBOS Prosjekt, som jo er en utrolig kunnskapsrik arbeidsplass, er noe jeg ser frem til.

Jeg vil også takke forfatter og kunsthistoriker, Anne-Kristine Kronborg. Dine tilbakemeldinger har vært uvurderlige. Den kunnskapen du sitter på har vært avgjørende for oppgavens helhet og jeg er evig takknemlig for alt du har bidratt med. I tillegg ønsker jeg å takke Laila Grymyr, for at du har hjulpet meg å lage spørreundersøkelsen. Uten deg hadde ikke denne masteroppgaven vært gjennomførbar. For korrekturlesing og gode tilbakemeldinger, vil jeg også rette en takk til Anja Myreng Skaran.

Alle som har bidratt til oppgavens resultater, både gjennom dybdeintervjuene og spørreundersøkelsen, ønsker jeg også å takke. Deres erfaringer, meninger og synspunkter har formet oppgaven i sin helhet.

Jeg vil også takke mine beste venninner på Ås, Johanne Pedersen Tvedt og Heidi Østby. Takk for at dere begge to har gjort studietiden min fantastisk og minneverdig. Gjennom fem års vennskap og nesten like mange år som samboere, har vi utallige minner sammen. Til slutt vil jeg takke samboeren min Per Einar Henriksen, for at han alltid er tålmodig og støttende – spesielt i denne perioden.

Ås, 11.mai 2018

Martine Dall'Osso Teigset

Sammendrag

Den siste tiden har OBOS Prosjekt AS registrert en økt interesse for fellesrom. På bakgrunn av dette, tar denne studien for seg hvilken betydning fellesrom har for bomiljøet i borettslag i Oslo. For å svare på forskningsspørsmålet er det også definert tre underspørsmål som redegjør for omfanget, samt erfaringer knyttet til fellesrom.

For å innhente et bredt spekter av informasjon er det benyttet en kombinasjon av kvantitative og kvalitative metoder. Den kvantitative datainnsamlingen består av en spørreundersøkelse som ble sendt ut til totalt 1463 boligselskap. Målet med spørreundersøkelsen var å kartlegge omfanget og bruken av fellesrom. Den kvalitative innsamlingen består hovedsakelig av dybdeintervjuer hos tre borettslag med ulike løsninger. Hensikten med dybdeintervjuene var å få et mer sammensatt bilde av fellesrom gjennom erfaringer og holdninger knyttet til temaet.

Resultatene viser at de fleste fellesrom har en positiv betydning for bomiljøet i borettslag i Oslo, noe avhengig av rommets funksjon. Noen rom bidrar til bedre bomiljø sammenliknet med andre, hvorav selskapslokale og gjesteleilighet scorer høyest. Videre kommer det frem at fellesrom generelt blir brukt mye, men det er et skille mellom ulike funksjoner. Vaskerier blir brukt mest av alle rommene i studien, mens fellesrom som selskapslokale og møte- og hobbyrom blir brukt noe mindre. Dette er en naturlig konsekvens av bruksfunksjonen, og rommene må derfor vurderes på bakgrunn av dette. Det er i hovedsak voksne som benytter seg av fellesrommene, men selskapslokale, trimrom og bibliotek skiller seg ut ved at de brukes av flere aldersgrupper.

Fra spørreundersøkelsen kom det også frem at 64 % av borettslagene har ett eller flere disponible fellesrom, hvorav vaskerier og selskapslokaler er de vanligste rommene. På tross av at flertallet hadde fellesrom fra før av, var det mange som hadde et ønske eller behov for fellesrom. De mest ønskede rommene er møte- og hobbyrom, selskapslokale, verksted, trimrom og gjesteleilighet, mens 11 % av respondentene oppgir at de ikke ønsker fellesrom. Fra undersøkelsen kommer det også frem at både byggeår og størrelsen på borettslaget har mye å si for omfanget av fellesrom. Av borettslag bygget etter år 2000 har kun 14 % fellesrom.

Funnene viser at mange har positive erfaringer med fellesrom. Alle intervjuobjektene nevnte at fellesrom gir større frihet for beboerne, i tillegg til at det fungerer som en utvidelse av boligen. For å få et fellesrom til å fungere, mente intervjuobjektene at rommene krever oppfølging, vedlikehold og regler for hvordan de skal brukes. I tillegg er det avgjørende at organiseringen er god, med en person som har hovedansvar for driften av rommet.

Det finnes lite relevant forskning på fellesrom, og dermed er målet med denne studien å lage et grunnlag for videre forskning på feltet. Selv om dagens tendens er at det bygges stadig færre og færre fellesrom, skal det bli spennende å følge med på utviklingen av fenomenet. Dagens tendens med digitalisering, delingstjenester og sambruk kan bidra til en forenkling av organiseringen og økt popularitet.

Abstract

OBOS Prosjekt AS has over the past few years registered an increased interest in communal areas. Based on this observation, the present study investigates to what degree communal areas affect the living environment in housing cooperatives in Oslo. In an attempt to answer this question, this study also includes three sub-questions that explore the scope of communal areas as well as general experiences related to the usage of these.

To ensure that a wide spectrum of information was included, a combination of quantitative and qualitative methods were employed in this study. The quantitative data collection consists of a questionnaire sent to 1463 housing companies. The aim of the questionnaire was to assess the spectrum and usage of communal areas. The qualitative data collection was mainly based on in-depth interviews conducted of residents in three housing cooperatives with variable approaches to communal areas. The aim of the interviews was to provide a detailed overview of communal areas through personal experiences and opinions related to these types of facilities.

The results of this study indicate that most communal areas positively impact the living environment in housing cooperatives in Oslo, however, this effect is largely impacted by the function of the relevant communal area. Some communal areas appear to contribute to better living environments than others; party facilities and guest apartments seem to receive amongst the highest ratings of all communal areas. The results of the questionnaire also indicated that communal areas are generally used often, but there is a distinct difference between areas based on function. Laundry facilities appear to be used the most of all communal areas, but areas such as party facilities, meeting rooms, and hobby rooms are less frequently in use. This appears to be a natural consequence of the function of the communal area, and these areas must be evaluated with this in mind. The data collected shows that adults are the most frequent users of communal areas; however, party facilities, exercise facilities, and libraries are unique in the way that these appear to have a normal distribution of users of various ages.

The results of the questionnaire also revealed that 64 % of housing cooperatives have one or more communal areas, and that laundry and party facilities are the most common type of communal area. In spite of most respondents already having access to one or more communal areas, many expressed a wish or need for alternative types. The types of communal areas that were most highly requested amongst the questionnaire responses were meeting rooms, hobby rooms, party facilities, workshops, exercise facilities, and guest apartments. However, 11 % of all questionnaire respondents expressed a lack of interest in communal areas. Furthermore, the results of the questionnaire indicated that both construction year and size of the housing cooperative had a significant effect on the distribution of communal areas. Only 14 % of all housing cooperatives built after the year 2000 contain communal areas.

The results show that many residents have positive experiences related to communal areas. All candidates interviewed expressed that communal areas offered residents more freedom, in addition to functioning as an extension of the apartment. According to the interviewees, in order to ensure that communal areas remain functional, these must be followed up,

maintained, and regulated through the implementation of rules as to how these should be used. In addition, it is imperative that administration and organization surrounding the use of communal areas are regulated by an individual responsible for maintaining the area.

Little relevant research exists in the sphere of communal areas, and thus the aim of this study is to create a base upon which further research within this field can be built. Although the current trend in building housing companies appears to be moving away from including communal areas, the ways in which this phenomenon progresses in the near future will be exciting to follow. The modern approaches to digitalization, shared services and peer-to-peer facilities may contribute to a simplification of the organization surrounding communal areas, and perhaps increase their popularity over time.

Innholdsfortegnelse

Forord	I
Sammendrag.....	III
Abstract	V
Figurliste	IX
Tabelliste.....	IX
1.0 Innledning	1
1.1 Bakgrunn.....	1
1.2 Forsknings spørsmål	2
1.3 Avgrensninger.....	2
2.0 Teori	3
2.1 Sentrale definisjoner.....	3
2.1.1 Boligbyggelag.....	3
2.1.2 Borettslag.....	3
2.1.3 Forskjellen mellom borettslag og boligsameie	5
2.1.4 Fellesrom	5
2.2 OBOS ble til – sosial boligbygging	6
2.3 Borettslag gjennom historien	7
2.4 Ulike typer fellesrom og deres funksjoner	9
2.4.2 Møte-, hobby- og selskapsrom	9
2.4.1 Lekerom/aktivitetsrom	9
2.4.3 Verksted og skismørebod	10
2.4.4 Vaskeri	10
2.4.5 Ølbryggeri	10
2.4.6 Trimrom.....	11
2.5 Bofellesskap.....	11
2.5.1 Historisk perspektiv	11
2.5.2 Lange Eng.....	12
2.5.3 Erfaringer med bofellesskap	12
2.6 Bomiljø.....	13
2.6.1 Nabokontakt	14
2.7 Ombygging av fellesrom	15
2.8 Oppsummering av teori	16

3.0	Metode	17
3.1	Valg av metode	17
3.2	Litteratursøk	18
3.3	Spørreundersøkelse	18
3.4	Dybdeintervju	21
3.5	Uformelle samtaler	23
3.6	Analyse.....	23
3.7	Reliabilitet og validitet	24
3.8	Oppsummering av metode	25
4.0	Resultater	27
4.1	Spørreundersøkelsen	27
4.2	Dybdeintervju	43
4.2.1	Oppsummering av dybdeintervju	45
4.3	Oppsummering av resultater	46
4.3.1	Hva er omfanget av fellesrom?.....	46
4.3.2	Hvilke erfaringer er knyttet til fellesrom?.....	46
4.3.3	Har fellesrom en større betydning for borettslag enn for boligsameier?.....	46
4.3.4	Hvilken betydning har fellesrom for bomiljøet i borettslag i Oslo?	47
5.0	Diskusjon	49
5.1	Hva er omfanget av fellesrom i dag?	49
5.2	Hvilke erfaringer er knyttet til fellesrom?.....	50
5.3	Har fellesrom en større betydning for borettslag enn for boligsameier?.....	51
5.4	Hvilken betydning har fellesrom for bomiljøet i borettslag i Oslo?	52
6.0	Konklusjon	57
6.1	Hva er omfanget av fellesrom?.....	57
6.2	Hvilke erfaringer er knyttet til fellesrom?.....	57
6.3	Har fellesrom en større betydning for borettslag enn for boligsameier?.....	57
6.4	Hvilken betydning har fellesrom for bomiljøet i borettslag i Oslo?	58
7.0	Oppgavens betydning og videre arbeid	59
8.0	Litteraturliste	61
9.0	Vedlegg	65

Figurliste

Figur 1: Andel borettslagseiere i befolkningen og fordeling av boform. Kilde: SSB	4
Figur 2: En kombinasjon av tre innsatsfaktorer danner en resultant. Kilde: (Ås 1977).....	13
Figur 3: Nabokontakt i ulike deler av Norge. Kilde: SSB	14
Figur 4: Utviklingen av bygningsmessig standard. Kilde: (Martens 1995b)	15
Figur 5: Oversikt over borettslag med byggeår og fellesrom.....	28
Figur 6: Oversikt over antall leiligheter per borettslag og fellesrom	29
Figur 7: Oversikt over omfanget av fellesrom i borettslag og boligsameier	30
Figur 8: Oversikt over bruken av fellesrommene i borettslag.....	31
Figur 9: Hvilken aldersgruppe benytter seg av rommet?.....	32
Figur 10: Dersom fellesrommet er nedlagt/ute av drift eller fungerer dårlig: hvorfor?	33
Figur 11: Hvor enig er du i at rommet er et sosialt samlingspunkt?	34
Figur 12: Hvor enig er du i at rommet er positivt for bomiljøet?.....	35
Figur 13: Krysstabulering av sosialt samlingspunkt og bomiljø.....	36
Figur 14: Hvor enig er du i at rommet er en stolthet for borettslaget?	37
Figur 15: Hvor enig er du i at borettslaget er mer attraktivt på grunn av fellesrommet?	38
Figur 16: I hvilken grad et det viktig at rommet går i økonomisk balanse gjennom brukerbetaling?	39
Figur 17: Hvordan fordeles utgiftene for fellesrommet innad i borettslaget?.....	40
Figur 18: Dersom du ser et behov for ett eller flere fellesrom; hva kunne du tenkt deg?	41

Tabelliste

Tabell 1: Oversikt over intervjuutvalget.....	22
Tabell 2: Oversikt over intervjuutvalget.....	43

1.0 Innledning

Hensikten med dette kapittelet er å redegjøre for oppgavens bakgrunn, forskningsspørsmål og ulike avgrensninger som har blitt satt.

1.1 Bakgrunn

Dagens Næringsliv skriver i artikkelen, *Nordmenn har blitt storforbrukere av delingstjenester*, at deling er trendy. Ikke bare er det sosialt og ressursparende, men det er også økonomisk (Dagens Næringsliv 2016). En kombinasjon av økte boligpriser og stor etterspørsel etter boliger i Oslo, resulterer i mindre plass per boenhet. Når det også er registrert en økende bruk av delingstjenester og delingsøkonomi i dagens samfunn, er det dermed ikke unaturlig å rette fokus mot fellesrom som et supplement til boligen. Blant annet mener sivilarkitekt Caroline Støvring, som er intervjuet av Aftenposten, at det ikke er noe problem å bo i en liten leilighet dersom man har tilgang på fellesrom (Bakkemoen 2018).

OBOS Prosjekt har i det siste registrert en økt interesse for fellesrom. Det kan være et ønske om å bygge om gamle fellesrom til andre aktiviteter, eller et ønske om å bygge om fellesrom til boliger. Å ha ett eller flere fellesrom kan åpne for mange muligheter, og ifølge Annaniassen og Grossmann (1997) kan slike rom gi beboerne større frihet, inkludering og trivsel innad i borettslaget. Det er grunn til å tro at fellesrom kan representere en sosial gevinst i bomiljøet, minke ensomhet og gi mer nabokontakt. Fellesrom kan gjøre at folk blir boende lengre i boligselskapet, fordi tilbudet er bedre.

Det er generelt lite forskning på hvilken betydning fellesrom har for bomiljøet i boligselskap, men det er mange erfaringer knyttet til bofellesskap og alternative boformer. Overgangen fra de tradisjonelle bofellesskapene til ordinære borettslag med fellesrom er flytende (Schmidt et al. 2013). På den måten kan erfaringer knyttet til bofellesskap som boform være svært interessante for oppgavens forskningsspørsmål. Målet med studien er å rette et fokus mot fellesroms betydning og mulighetene knyttet til rommene.

Det er på bakgrunn av en økende interesse for fellesrom, samt manglende forskning på feltet, at denne oppgaven undersøker hvilken betydning fellesrom har for bomiljøet i borettslag i Oslo.

1.2 Forskningsspørsmål

Oppgavens forskningsspørsmål baserer seg på en økt interesse for fellesrom, og målet med studien er å rette et fokus mot betydningen og mulighetene knyttet til fenomenet. På bakgrunn av dette er det definert et forskningsspørsmål:

Hvilken betydning har fellesrom for bomiljøet i borettslag i Oslo?

For å svare på forskningsspørsmålet er det definert tre underspørsmål:

- Hva er omfanget av fellesrom i dag?
- Hvilke erfaringer er knyttet til fellesrom?
- Har fellesrom en større betydning for borettslag enn for boligsameier?

1.3 Avgrensninger

En avgrensning for oppgaven er at det kun blir sett på innvendige fellesrom. Dette kan forstås som areal som kun blir benyttet av beboere til sosiale aktiviteter og praktiske gjøremål. Eksempler på slike rom er selskapslokaler, trimrom, gjesteleilighet og vaskerier. Alle utearealer faller utenfor oppgaven, og har dermed ikke blitt forsket på. Definisjonen på fellesrom, ulike romtyper og deres funksjoner nevnes i teorikapittelet.

Videre er oppgaven begrenset med et hovedfokus på borettslag i Oslo. Dette er et bevisst valg på bakgrunn av oppgavens tidsramme, samt at det er vanskelig å sammenlikne ulike eierformer. Spørreundersøkelsen er uansett sendt ut til både borettslag og boligsameier, for å se forskjeller og likheter knyttet til de to eierformene. Det er allikevel viktig å nevne at informasjonen fra boligsameier kun blir benyttet som et supplement for å styrke forskningsspørsmålet, samt gi tyngde til studien. Utvalget er gjort på bakgrunn av råd og tidligere erfaringer.

2.0 Teori

Dette kapittelet redegjør for den teoretiske rammen rundt oppgaven, og for tidligere forskning på feltet. Hovedmålet er å skape en grunnleggende forståelse av oppgavens tema. Kapittelet tar først for seg noen sentrale definisjoner, før leseren får et historisk tilbakeblikk, samt en presentasjon av begrepet bofellesskap og erfaringer rundt denne typen boform. Senere i kapittelet gjennomgås ulike typer fellesrom og deres funksjoner, samt erfaringer knyttet til rommene. Videre defineres begrepet bomiljø, før en begrunnelse av ombygging og vedlikehold av uegnede rom gjennomgås. Avslutningsvis oppsummeres kapittelet.

2.1 Sentrale definisjoner

2.1.1 Boligbyggelag

Bustadbyggjelagslova definerer et boligbyggelag som «eit samvirkeføretak som har til hovudføremål å skaffe bustader til andelseigarane gjennom burettslag eller på anna vis og å forvalte bustader for andelseigarane.» (Bustadbyggjelagslova §1-1 1.ledd)

Et boligbyggelag kan bygge både borettslag og boligsameier for medlemmene sine, og laget tilbyr en rekke tjenester innen forvaltning. Boligbyggelaget eies av andelseiere, hvorav et medlemskap tilsvarer en andel. Norges eldste og største boligbyggelag og boligforvalter er OBOS BBL (NBBL u.å-a).

Et boligbyggelag opererer på det samme markedet som andre boligbyggere, og innenfor de samme rammebetingelsene. Samvirkemodellen gjør likevel at boligbyggelagene skiller seg fra andre boligbyggere. Det viktigste er at samvirkemodellen sikrer at overskuddet av virksomheten går tilbake til organisasjonen. I tillegg utføres det en demokratisk medlemskontroll, og boligbyggelaget har en rekke medlemsfordeler med blant annet forkjøpsrett til boligbyggelagets boliger. Boligbyggelagene har en lang historie og et fokus rettet mot boligbygging, boligforvaltning og bomiljø, og tar på den måten også et samfunnsansvar. Boligbyggelagene skiller seg også fra andre boligprodusenter ved at boligbyggelagene tar ansvar for forvaltning av de ferdigstilte boligene. Thor Eek, administrerende direktør i Norske Boligbyggelags Landsforbund, NBBL, karakteriserer det som at boligbyggelagene har et «vugge til grav-perspektiv» på boligene som medlemmene kjøper (Eek 2017).

2.1.2 Borettslag

Et borettslag blir definert som «eit samvirkeføretak som har til føremål å gi andelseigarane bruksrett til eigen bustad i føretakets eigedom» (Burettslagslova §1-1 1.ledd). Norske boligbyggelag landsforbund, NBBL, beskriver et borettslag som et selskap som eies av andelseierne. Andelseierne eier i fellesskap bygninger og tomt, og hver andel gir bruksrett til en bestemt leilighet (NBBL u.å-b).

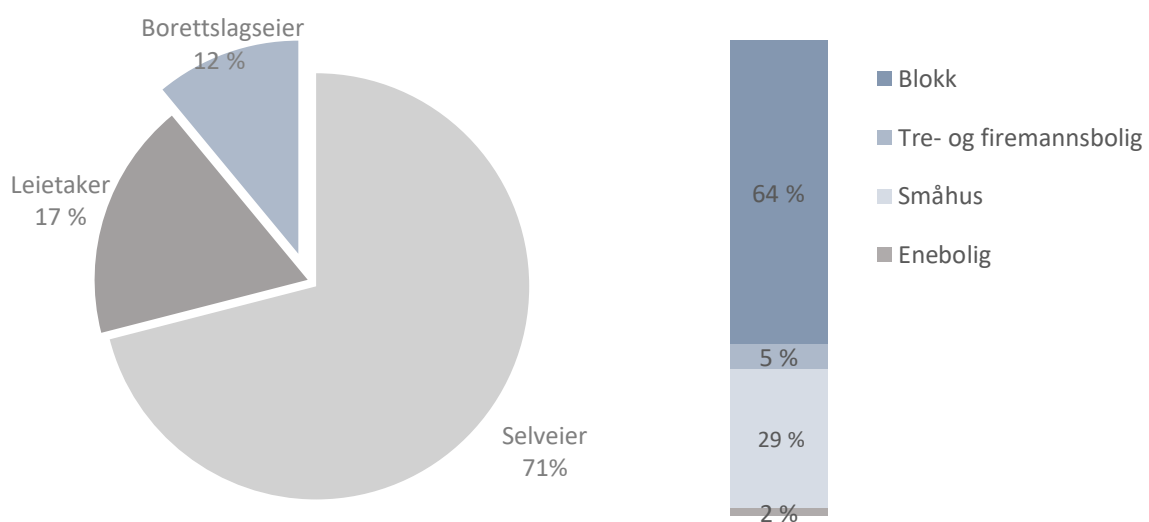
Borettslagsmodellen er en indirekte eiermodell. Det vil si at hver andelseier eier én andel i borettslaget. Alle andelseierne i borettslag har rett og plikt til å benytte den boligen andelen

er tilknyttet. På den måten vil andelseiere indirekte eie sin egen bolig (Aakre & Wyller 2016). Eiendommen, som inkluderer fellesareal og bygningene, eies av borettslaget. Som regel finansieres borettslagets eiendom (oppføring, drift og vedlikehold) gjennom et felleslån, som blir nedbetalt gjennom månedlige felleskostnader (Norge Kommunal- og regionaldepartementet 2009).

Det finnes to typer borettslag; tilknyttede og frittstående. Hovedforskjellen mellom tilknyttede og frittstående lag er at tilknyttede lag er stiftet og forvaltet av et boligbyggelag. Loven om bustadbyggjelag definerer tilknyttede borettslag som «borettslag der det følger av vedtektene at andelseigarane skal vere andelseigarar i eit bestemt bustadbyggjelag.» (Bustadbyggjelagslova §1-3). Frittstående lag er ikke stiftet av et boligbyggelag, og omfatter alle borettslag uten vedtektsbestemmelsen som er nevnt over. Frittstående lag kan imidlertid ha en forretningsførerkontrakt med et boligbyggelag (Aakre & Wyller 2016).

Borettslag oppfattes gjerne som en trygg og enkel boform, ikke minst fordi en rekke løsninger blir tatt hånd om i fellesskap. Dette inkluderer løsninger som omfatter forvaltning, drift og vedlikehold (NBBL u.å).

I følge levekårsundersøkelsen EU-SILC, som utføres hvert år av Statistisk Sentralbyrå, er 12 % av den voksne befolkningen i Norge andelseiere i borettslag, mens 71 % er selveiere. De resterende 17 % er leietakere. Undersøkelsen viser også at 64 % av alle andelseiere i borettslag bor i blokk, mens kun 2 % bor i enebolig (Normann 2016).



Figur 1: Andel borettslagseiere i befolkningen og fordeling av boform. Kilde: SSB

2.1.3 Forskjellen mellom borettslag og boligsameie

Borettslag og boligsameie er to juridisk forskjellige eierformer, men det finnes likevel flere likhetstrekk. Hovedforskjellen er at i et eierseksjonssameie eier hver enkelt seksjonseier en ideell del av eiendommen, mens i borettslag er det et selskap som er eier av eiendommen (Aakre & Wyller 2016). Eierseksjonsloven definerer en eierseksjon som en «eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen» (Eierseksjonsloven 2017).

Denne studien har et hovedfokus på borettslag, men det var ønskelig å se om det er en forskjell mellom de to eierformene når det kommer til fellesrom. Har fellesrom en større betydning for borettslag enn sameie? Er populariteten og omfanget forskjellig? I forskningsrapporten til Hauge et al. (2011) kommer det frem at det finnes kulturforskjeller mellom boligsameier og borettslag. Fellesskapstanken er mindre sentral i boligsameier, med flere individuelle meninger og generelt bedre økonomi blant beboerne. I borettslag er kulturen med fellesskapstenking og dugnadsånd mer utpreget, og tilliten til styret er større (Hauge et al. 2011). I henhold til Hauge et al. (2011) har boligsameier også større vanskeligheter med å få lån enn borettslag. Dette er fordi borettslag er et selskap og en egen juridisk enhet. De kan dermed ta opp felles lån med pant i bygningsmassen. Denne muligheten har ikke boligsameier. En annen konsekvens av eierformen til sameier er at omfanget av utleieleiligheter er større sammenlignet med borettslag. Det kan tenkes at leietakere har et kortere tidsperspektiv på boforholdet sammenlignet med boligeiere, noe som kan resultere i mindre oppslutning og interesse for vedlikehold og endringer. Dette kan dermed føre til at sameier har mindre engasjement for boligen (Hauge et al. 2011).

2.1.4 Fellesrom

Borettslagets eiendom kan deles inn i to ulike arealtyper: fellesareal og boligareal. De deler av eiendommen som ikke disponeres eksklusivt av en andelseier er definert som fellesareal etter borettslagsloven (Borettslagslova 2003).

Begrepet fellesrom vil bli benyttet i denne oppgaven. Mens fellesareal kan forstås som alle rom utenom andelseiers disponible boareal, inkludert tekniske rom, trapperom, gangareal og lignende, skal fellesrom forstås som areal som kun blir benyttet av beboere til sosiale aktiviteter og praktiske gjøremål. Eksempler på slike rom er selskapslokaler, trimrom, gjesteleilighet og vaskerier. Ulike romtyper og deres funksjoner nevnes senere i teorikapittelet.

Å ha ett eller flere fellesrom kan åpne for mange muligheter, og ifølge Annaniassen og Grossmann (1997) kan slike rom gi beboerne flere muligheter, inkludering og trivsel innad i laget. Det er grunn til å tro at fellesrom kan representere en sosial gevinst i bomiljøet, minke ensomhet og gi mer nabokontakt. Fellesrom kan gjøre at folk blir boende lengre i boligselskapet, fordi tilbudet er bedre. En tidligere spørreundersøkelse, referert av Annaniassen og Grossmann (1997), viste at interessen var stor for å etablere ett eller flere fellesrom i borettslag. Undersøkelsen ble sendt ut til medlemmer av et boligbyggelag, og det var mulig å krysse av på flere romtyper.

Undersøkelsen ga følgende resultat:

Aktivitetsrom for barn	74,7 %
Fellesvaskeri	70,0 %
Reparasjonsverksted for møbler, sykler, leker ol.	56,6 %
Møterom	50,9 %
Felleslager for møbler o.l.	23,5 %
Systue/vevstue/tekstilforming	19,1 %
TV-stue/praterom	11,7 %
Mørkerom	11,7 %
Andre forslag	10,4 %
Ingen fellesrom	9,9 %

Av de totalt 230 spurte respondentene, var forespørselen størst etter aktivitetsrom for barn (74,7 %), mens fellesvaskeri fikk (70 %) av stemmene. Kun 9,9 % av respondentene ville ikke ha noen fellesrom (Annaniassen & Grossmann 1997).

Det skal nevnes at undersøkelsen er gammel, noe som kan bety at interesser og ønsker har endret seg med tiden. Undersøkelsen er uansett viktig forskning for denne oppgaven.

2.2 OBOS ble til – sosial boligbygging

Dette kapittelet redegjør kort for historien om OBOS som boligbyggelag.

Oslo Bolig- og Sparelag (OBOS) ble stiftet i 1929. Dette ble starten på utviklingen av den norske modellen for kooperativ boligbygging, som går ut på at boligbyggelaget bygger boliger for sine medlemmer (Sekne 2004), og hvor de enkelte boligprosjektene organiseres i borettslag (se definisjon ovenfor).

I 1935 ble det vedtatt at OBOS og Oslo kommune skulle samarbeide om boligbygging, og fra da av fungerte OBOS som kommunens byggende organ. Samarbeidet med kommunen var på mange områder en gunstig situasjon for begge parter. Kronborg (2014) påpeker at på den ene siden fikk Oslo kommune representanter i styret slik at de kunne være med å påvirke byggingen, samtidig som OBOS tok seg av byggingen, administreringen og vedlikeholdet av boligmassene. Hansen (2005) påpeker at en slik kooperativ løsning var svært hensiktsmessig for kommunen, fordi ansvaret for finansiering og forvaltning falt på boligbyggelaget, noe som betyr at kommunen ikke hadde et direkte ansvar.

Etter andre verdenskrig ble en god bolig betraktet som et velferdsgode, og det ble ført en aktiv boligpolitikk. Husbanken var statens viktigste verktøy for å holde boligbyggingen oppe. Kommunene stilte tomter til disposisjon for boligbyggerne, og boligsamvirket var en viktig boligbygger. Frem til 1980-tallet var boligsektoren regulert og subsidiert. Reguleringene ble gradvis avvirket i løpet av 1980-tallet (Kronborg 2014). Uten kommunens støtte og husbankens økonomiske midler måtte OBOS tilpasse seg en ny virkelighet som en markedsaktør på linje med andre boligbyggere. I dag forvalter boligbyggelaget i underkant av 220 000 boliger, og er per 2017 landets største boligbygger (OBOS BBL u.å).

2.3 Borettslag gjennom historien

Dette kapittelet tar for seg en kort gjennomgang av forskjellige borettslagstyper fra forskjellige epoker. Formålet med kapittelet er å forklare hvordan forskjellige løsninger til forskjellige behov har vært med på å forme borettslagene i sin helhet.

Etterkrigstiden

Etterkrigstiden var preget av bolignød og et stort offentlig engasjement for boligbygging (Bjørnsen 2007; Sekne 2004). Engasjementet baserte seg på et tydelig budskap fra regjeringen om at det måtte bygges «flest mulig, raskest mulig og billigst mulig.» (Busterud 2015).

Etterkrigstiden kan beskrives som nøysomhetens tid, også i boligsammenheng. Bomiljø handlet om boligens utforming, hvor en god leilighet var bomiljø nok i seg selv (Kronborg 2014). I mellomkrigstiden besto en vanlig familiebolig i hovedsak av to rom og kjøkken (Elster et al. 1989; Kronborg 2014), men en boligundersøkelse utført av Oslo Byes Vel under annen verdenskrig slo fast at toromsleiligheter var uegnet som familieboliger. Det førte til at tre rom og kjøkken ble innført som standard familiebolig etter krigen. Dette innebar en betydelig standardheving av boligene (Boysen 2012). Hovedvekten av de nye borettslagene ble bygget med treromsleiligheter med moderne kjøkken og bad, en romslig stue, et foreldresoverom samt soverom til barna (Kronborg 2014). Dette var, som sagt, en nøysomhetens tid, og fokus på boligens utforming resulterte i at det ble bygd få fellesrom. Blokkene hadde ofte romslige bodarealer i kjeller og på loftet, i tillegg til fellesvaskerier i kjelleren. Noen av boligblokkene hadde også et styrerom til møtevirkosomhet (Martens 1995a). Typiske boligprosjekter bygd av OBOS på 1950-tallet er Nordre Åsen og Lambertseter.

1960-tallet

Dårlige boliger og overbefolkning var et permanent fenomen helt frem til 1960-årene (Bjørnsen 2007). Samtidig var 1960-tallet et ekspansivt tiår for boligsamvirket. Oslo vokste utover i det som tidligere hadde vært jordbruksområder utenfor bykjernen, og slik oppsto drabantbyene. Det var en kombinasjon av husbankens økte utlånsrammer og Oslo kommunes anskaffelse av tomter som gjorde 1960-tallet til et veksttiår og et tiår for flere store utbyggingsprosjekter (Kronborg 2014). Utbyggingen av Ammerud, for eksempel, startet tidlig på 1960-tallet. Ammerud var tidligere et skogs- og landbruksområde, men utbyggingen endret området totalt (Vestby & Johannessen 2010).

Felles for bebyggelsen på 60-tallet er endringen av byggeteknikken. I hovedsak bestod endringen av en mer nytenkende og effektivisert byggeteknikk. Det vil si at byggenæringen i større grad tok i bruk blant annet systematisk forhåndsplanlegging, prefabrikering, nye produkter og transportforbedringer. Endringen førte til en kortere byggetid og en mer effektiv byggeindustri (Kronborg 2014).

Kombinasjonen av god plass utenfor bykjernen og husbankens finansiering gjorde det også enklere å etablere flere typer fellesrom i boliganleggene (Kronborg 2014). Martens (1995a) påpeker at i likhet med bebyggelsen fra 50-årene ble boligblokkene ofte bygget med fellesfunksjoner som vaskeri i kjellerne, i tillegg til andre kjellerarealer og styrerom. Det var også vanlig å prosjektere et felles lekerom til barna i tilknytningen til vaskeriet i kjelleren. På

den måten kunne barna være under oppsyn mens vaskingen foregikk. Typiske boligprosjekter bygd av OBOS på 1960-tallet er Ammerud og Tveita.

1970-tallet

Nye krav til bostandard oppsto i takt med den demografiske, teknologiske og økonomiske utviklingen. Disse tre faktorene er stadig i endring, og på den måten stilles også nye krav til bostandarden (Martens (1995a); (Sekne 2004)). Martens (1995a) påpeker videre at boliger i etterkrigstiden i hovedsak ble bygget for kjernefamilien hvor mor var hjemmeværende, mens far hadde lange arbeidsdager. Dette har med tiden endret seg, og dermed har det blitt større etterspørsel etter boliger som fanger opp andre typer bo- og familieformer. 1970-årenes nøkkelord var godt bomiljø og alternative boformer. Slogordet ”planlegging på kvinners vilkår” (Sjølie et al. 1996 s. 30) var sentralt i dette tiåret, noe som resulterte i et større fokus rettet mot fellesfunksjoner og serviceanlegg, et godt bomiljø og bedre uteområder (Kronborg 2014; Sjølie et al. 1996). Fellesrom og grendehus ble i større grad inkludert i boligområdene, slik at det kunne drives møtevirksomhet, selskapeligheter, uformelt samvær og ulike hobbyaktiviteter (Sjølie et al. 1996).

Den såkalte Romsåsbyen er et prakt eksempel på 70-tallsbebyggelsen, med hovedfokus på godt bo- og nærmiljø. Under utbyggingen av Romsås i Oslo ble det forsøkt å integrere et bredt spekter av tilbud og fellesfunksjoner. Målet med Romsås var å skape et bysamfunn med flere fellesfunksjoner som ungdomsklubb, bibliotek, møtelokaler, kafeteria og lignende. På den måten ble det forsøkt å skape et mangfold og et sosialt liv mellom boligene. Blant annet fikk hvert borettslag sitt eget «grendehus» som de kunne bruke og innrede som de ville. Siden bolig mangelen på 70-tallet ikke var like utpreget, i tillegg til at en ny tankegang preget av kollektivism vokste frem, var det enklere å skape nytenkende boområder som passet til en sammensatt befolkning. Ideer om et sosialt fellesskap utover kjernefamilien stod sentralt i denne tidsepoken (Guttu 2003). Typiske boligprosjekter bygd av OBOS på 1970-tallet er Romsås og Furuset.

1980-tallet

Kjøsterud (2016) påpeker at hovedfokuset for boligpolitikken i årene før 1980-tallet var å tilfredsstille folks boligbehov. I 1980-årene endret dette seg, og boligmarkedet ble avregulert. Prisreguleringen på boliger ble opphevet, og Oslo kommune sluttet med den aktive tomtepolitikken. Det betydde slutten for kommunale festetomter, og resulterte i at utbyggerne måtte kjøpe egne tomter. I tillegg ble prisreguleringen opphevet, og tomtene måtte kjøpes til markedspris. Dette resulterte i økte byggekostnader. Samtidig ble Husbankens lånerammer redusert, og på den måten ble starten på 1980-årene en vanskelig tid for salg av nybygde boliger (Kronborg 2014). Andelen småhus økte, og bebyggelsen ble mer variert. Samtidig ble det mindre fokus på fellesanlegg i boligområdene. Videre påpeker Kronborg (2014) at boligutviklerne i større grad vendte oppmerksomheten mot byfornyelse og utbygging i bykjernen, noe som også resulterte i at mulighetene for fellesrom ble mindre. Drabantbyene er karakterisert av store arealer, mange fellesskapsløsninger og store utearealer, men disse godene har man ikke i sentrum. Typiske boligprosjekter bygd av OBOS på 1980-tallet er borettslagene på Holmlia og byfornyelsesprosjekter på Grünerløkka.

2.4 Ulike typer fellesrom og deres funksjoner

Dette kapittelet tar for seg ulike typer fellesrom. Formålet med kapittelet er å kartlegge hvilke fellesrom som finnes og rommenes funksjon. Mulighetene for fellesfunksjoner er mange, og her er det i prinsippet bare fantasien som setter grenser.

Hvilke fellesfunksjoner som inngår i et borettslag, er selvsagt svært variert. Martens (1995a) påpeker at variabler som størrelse på borettslaget, hvilke aktiviteter som ønskes og organisering av aktivitetene er svært ulike og varierer fra borettslag til borettslag. Brevik og Schmidt (2005) har undersøkt interessen for felleslokaler i tilknytning til boligen, og resultatene viste at en betydelig andel kunne ønske seg det. Dersom det skal arrangeres fellesaktiviteter, kreves det større plass enn det en vanlig leilighet kan gi, og fellesrom kan være en bidragsyter og et interaksjonspåskudd. Rommets funksjon kan være en generator for oppstart av en nye samtaler rundt fellesinteresser. Det skal nå gjennomgås ulike typer romfunksjoner til forskjellige bruk.

2.4.2 Møte-, hobby- og selskapsrom

Møte- og hobbyvirksomheter, samlinger og selskapeligheter kan arrangeres i boområdet, forutsatt at det finnes store nok fellesrom. Flere borettslag har et disponibelt lokale til leie for private arrangementer, men også for grupper innad i borettslaget til diverse hobbyaktiviteter. Barstad (2006) påpeker at andelen enslige har økt betraktelig. Denne tendensen peker i retning av mindre sosial kontakt og felleskap. Er det sånn at slike rom kan resultere i mindre ensomhet blant beboere, samt skape en naturlig møteplass?

Beboere i Frankrikegården på Torshov, bygde i 2009 om en trafo til et selskapslokale etter dugnadsinnsats fra beboerne. Aftenposten har skrevet en artikkel om lokalet, og det kom frem at det ble brukt i gjennomsnitt tre ganger per uke, og at beboerne satte stor pris på det. Selskapslokalet ble brukt til alle slags typer selskapeligheter og klubbkvelder. I tillegg var det overnattingsplass for gjester (Bakkemoen 2009).

«Det er et unikt prosjekt. I Sverige er det vanligere med grendehus enn her. Vi har faktisk fått en forlengelse av boligene. Her er det mange små leiligheter, hvor det kan være vanskelig å holde selskap eller ha gjester. Nå kan trafoen by på den ekstra plassen mange trenger, og det bidrar til at barnefamilier blir boende istedenfor å skaffe seg større bolig et annet sted, sier beboer Marit Justine Haugen.» (Bakkemoen 2009).

Et rom disponibelt for beboernes gjester kan i utgangspunktet være et attraktivt tilbud og en faktor for godt bomiljø. På den måten kan beboere enkelt få besøk av familie og venner til en rimelig pris.

2.4.1 Lekerom/aktivitetsrom

Lekerom og aktivitetsrom kan skape samspill mellom barn og voksne. Kanskje et slikt rom kan bidra til å skape en naturlig møteplass? En studie utført av NTNU Samfunnsforskning viser at det er viktig med muligheter for lek og arenaer for sosial omgang i boområder. Funnene i studien viser at barn som har tilgang på lek og aktiviteter i boområdet opplever en stor grad

av trivsel (Paulsen et al. 2012). Et lekerom sammenliknet med en lekeplass ute, gir i henhold til Kvam (1980) en bedre mulighet for sosial kontakt når det kommer til sjenerte og engstelige barn. Videre hevder Kvam (1980) at lekerommet kan brukes som et supplement ved dårlig eller kaldt vær.

2.4.3 Verksted og skismørebod

Felles disponible arealer til verksted og skismøring kan være svært aktuelt for beboere. Muligheter for reparering av sykler og biler, i tillegg til utlån av diverse verktøy kan være nyttig og sosialt. Otnes (2010) hevder at det er flere som trener nå enn tidligere. Det er dermed mulig at et slikt rom kan være av interesse i et boligselskap. Slike rom kan føre til vennskap, samt deling av felles interesser og kunnskap. Dette kan igjen gi gevinst i godt naboskap.

2.4.4 Vaskeri

Andelen fellesvaskeri er blitt betydelig mindre med tiden siden flere borettslag har rehabilitert badene i fellesskap, og blant annet gjort det mulig å installere vaskemaskin (Martens 1995a). Forskere begynte å studere om fellesvaskerier var unødvendig allerede på slutten av 60-tallet. Bjørkto (1966) påpeker at den krevende transporten av klesvasken var en hovedårsak til misnøye. Selv om de fleste nybygde boligblokker i dag bygges uten fellesvaskeri, er det fortsatt mange borettslag med små leiligheter, slik at rommet er en nødvendighet. Tidligere studier viser at fellesvaskeri gir et uformelt samvær som kan være avgjørende for det sosiale miljøet i borettslaget. Store fellesvaskerier gir også mulighet for godt utstyr og mer fleksibel bruk, tørketromler og ruller (Martens 1995a).

2.4.5 Ølbryggeri

Ølbryggeri er et eksempel på at det bare er fantasien som setter grenser for romfunksjoner. I dag er det flere borettslag som har tilgang på et felles ølbryggeri. Et eksempel er Søylegården borettslag. I følge magasinet, Bolig og Miljø, var det en engasjert beboer som fikk ideen:

«Jeg så at det var et slitt, gammelt vaskeri i kjelleren, som ikke lenger var i bruk. Det var flere av beboerne som allerede brygget øl på kjøkkenet, så da tenkte jeg at det hadde vært gøy å lage et sosialt rom hvor vi kunne brygge sammen.» (Røneid 2014 s.29)

Forslaget ble lagt frem på generalforsamling, og senere vedtatt med et enstemmig ja. Rommet organiseres ved at en frittstående organisasjon styrer drift, økonomi og ressurser, mens borettslaget stiller med lokaler til disposisjon. Røneid (2014) understreker at en slik organisering av rommet er en fordel for begge parter. De som ikke har interesse for ølbrygging, slipper å betale for driften av rommet. På den andre siden kan rommet komme til nytte for noen, istedenfor å stå tomt. Bryggelauget organiserer fellesbrygging og kurs som alle medlemmene kan være med på, og i tillegg serveres hjemmebrygget øl på fellesarrangementer innad i borettslaget. Flere beboere ble intervjuet og alle sa at bryggeriet er en bidragsyter til et sosialt fellesskap samt utveksling av kunnskap, erfaringer og interesser (Røneid 2014).

2.4.6 Trimrom

Et trimrom kan både gi helsemessige gevinster og sosialt samvær. En undersøkelse av Brevik og Schmidt (2005) peker på at interessen for trimrom og svømmebasseng var relativt stor, i alle fall blant eldre. Totalt kunne tre av ti informanter være villige til å betale ekstra for tilgang til felles trimrom. Et slikt fellesrom kan danne en arena for sosialisering, nabokontakt og mer fysisk aktivitet.

2.5 Bofellesskap

Det er mange som hevder at det i dagens samfunn er et økende krav til prestasjon på jobb, sosialt samvær og utnyttelse av fritiden. I tillegg har bruken av delingsøkonomi og sambruk vokst mye de siste årene, slik at å rette et fokus mot kollektive boformer ikke er unaturlig (Eriksen & Skajaa 2012). Dette kapitlet skal ta for seg erfaringer med alternative boformer samt gi et historisk tilbakeblikk.

Eriksen og Skajaa (2012) påpeker at det er mange likheter i hvordan dagens boliger bygges, og mange savner tilgang på andre typer boformer. Det er flere årsaker til denne konsekvensen, for eksempel er det noen som ønsker mer sosial kontakt eller mer bærekraftige og miljøvennlige boformer. Det er i tillegg flere som bor alene, og omsorgsbehovet er desto større nå enn tidligere (Eriksen & Skajaa 2012).

Det er utført flere tidligere studier på bomiljø i bofellesskap, og fenomenet er godt etablert i Sverige og Danmark (Schmidt 2004). Begrepet er definert av Schmidt (1991 s.9) som «selvstendige private boliger med fellesfunksjoner i tilknytting til boligene, i tillegg til at beboere har noe samvirke i hverdagen». Fellesmiddager arrangert av beboere eller aktiviteter som trim, barnepass og hobbyvirksomhet er noen eksempler på typiske løsninger. Tidligere studier viser at beboerne i bofellesskap er svært fornøyde med muligheten for å både ha et privatliv og være i fellesskap.

2.5.1 Historisk perspektiv

Det første bofellesskapet i Norden er ifølge Vestbro (1992) "*Centralbygningen*" som ble bygget i 1903 i København. Centralbygningen hadde et ansatt personell og bestod av flere fellesfunksjoner. I utgangspunktet var det meningen at fellesfunksjonene og servicen skulle avlaste arbeiderfamilier der begge parter var i arbeidslivet. Realiteten ble en annen da servicen ble dyr, og arbeiderfamiliene ikke hadde råd til å bo der (Bro 2010). I følge Vestbro (1992) ble det ble bygget tilsvarende boformer de neste årene i flere europeiske byer som Berlin, Zürich og Wien. I Norden økte interessen for konseptet i 1960- og 70-årene, og perioden ble et veksttiår for bofellesskap. Den historiske utviklingen kan kort forklares ved at det har foregått en endring av boformen fra service til samvirke, da det viste seg at service fra et ansatt personell ble for dyrt. Bofellesskap har historisk sett vært en løsning på ulike utfordringer i samfunnet når det kommer til økonomi, boliger og levekår (Schmidt 2002a).

Arkitekt Elisabeth Hoem, som ble intervjuet av Stavanger Aftenblad, hevder at det er en økende tendens med bofellesskap i dagens samfunn:

«Bofellesskapet fra 1970-tallet har begynt å komme tilbake. I Stavanger er Vindmølleparken, som Helen og Hard har tegnet, et godt eksempel. Der har alle beboerne tilgang til fellesarealene, men får velge ulik størrelse på sin private bolig, sier Elisabeth Hoem.» (Hagen 2018).

2.5.2 Lange Eng

Danmarks største bofellesskap består av 54 boenheter, og heter Lange Eng. Bofellesskapet har et bredt utvalg av fellesrom med både lekerom for barn, kjøkken med spiserom, hobbyrom, gymsal, verksted, musikkrom, kino og café. I tillegg til ulike rom kan man som beboer være med i forskjellige grupper for diverse aktiviteter. I henhold til Eriksen og Skajaa (2012) er bofellesskapet basert på samvirke i form av at beboere må delta med middagslaging. Eriksen Skajaa Arkitekter har intervjuet flere beboere i bofellesskapet og det kom frem at alle var fornøyde med boformen. Faktorer som mindre organisering i hverdagen, et trygt og sosialt fellesskap, samt et barnevennlig miljø var sentrale for trivselen og motivasjonen for boformen. Alderssammensetningen blant beboerne var mellom 30 og 40 år, og de aller fleste var barnefamilier. En beboer mente at en årsak til at bofellesskapet fungerte så godt var fordi det ble benyttet moderne driftsmetoder. Alt fra barnepass, middager, kinoer og andre aktiviteter ble planlagt og arrangert gjennom et intranett (Eriksen & Skajaa 2012).

2.5.3 Erfaringer med bofellesskap

I følge en undersøkelse utført av NIBR i 1989, kom det frem at interessen for bofellesskap i Norge var større enn tilbudet (Schmidt 1991). I Sverige er det ifølge Eriksen og Skajaa (2012) stor etterspørsel og lange ventelister med folk som ønsker å flytte inn i et bofellesskap. Av europeiske land er Danmark ledende i omfanget av denne type boform, med Nederland og Sverige etter (Eriksen & Skajaa 2012; Schmidt 2002b). Schmidt (2002b) konkluderte i sin forskningsrapport med at etableringen av bofellesskap i Norge er relativt liten, sett i sammenlikning med Danmark og Sverige, men at de ferdigbygde bofellesskapene er stabile. Forskning viser at inn- og utflyttingen er betydelig mindre i bofellesskap enn i vanlige boliger, noe som kan tyde på god trivsel blant beboerne. Schmidt (2002b) konkluderte også med at fellesrom ikke kan erstattes av privat areal, men at de fungerer som et viktig supplement til boligene. Det er også viktig at disse fellesrommene fylles med innhold og at de er lett tilgjengelig for alle beboere. Dette er ifølge Schmidt (2002b) helt avgjørende for bruken av rommene. Rapporten til Schmidt (1991) konkluderte med at de som var mest interessert i denne type boform i hovedsak var enslige, at kvinner var mer interesserte enn menn, og at aldersgruppen 25-34 år dominerte. Eldre var minst interessert. Hovedargumentet til de som stilte seg positiv til en slik boligløsning var behovet for mer trygghet og avlastning i hverdagen. Erfaringer knyttet til bofellesskap er ifølge Schmidt et al. (2013) en opplevelse av mer nabokontakt, stor frihet, flere valgmuligheter og trygghet. I undersøkelsen kommer det frem at beboere har bedre livskvalitet og helse.

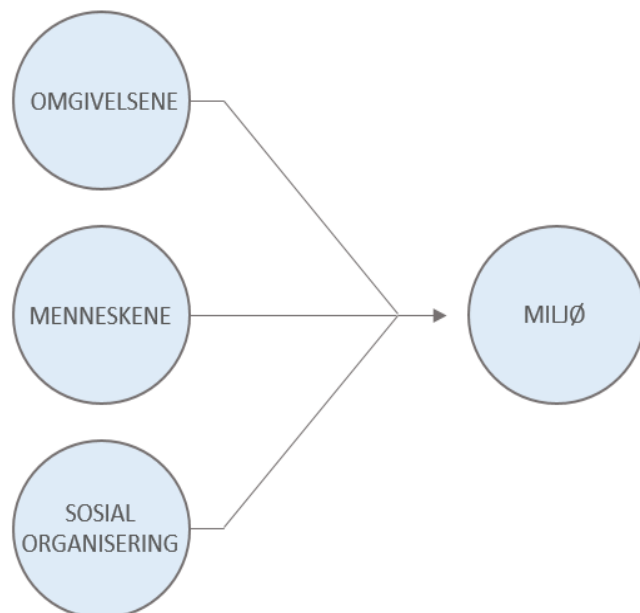
Schmidt et al. (2013) hevder i sin forskningsrapport at bofellesskap nødvendigvis ikke er for alle. Beboere i en slik boform kan med hensikt ha oppsøkt et sosialt miljø. Det skal uansett

nevnes at overgangen fra de tradisjonelle bofellesskapene til ordinære borettslag med fellesrom er flytende (Schmidt et al. 2013). På den måten kan erfaringer knyttet til bofellesskap som boform være svært interessante for oppgavens forskningsspørsmål.

2.6 Bomiljø

Hensikten med kapittelet er å tydeliggjøre meningen bak begrepet bomiljø. Arkitekten og boligforskeren Jon Guttu skriver i sin doktorgradsavhandling fra 2003 at gjennombruddet for begrepet "bomiljø" kom i 1970-årene. På 1950- og 60-tallet så man for seg at fellesskap i hovedsak ble påvirket av fysiske og funksjonelle omgivelser. Ordet "miljø" og "bomiljø" ble tidligere sett på som fysiske omgivelser, mens det i senere tid også omfatter beboerne, deres nettverk og organisasjoner (Guttu 2003).

Et bomiljø blir definert av Byggforskserien (1999) som omgivelsene tilknyttet boligen. For å tydeliggjøre begrepet, peker Dagfinn Ås på at ordet miljø er bygd opp av tre samvirkende faktorer: omgivelsene, menneskene og den sosiale organiseringen (Ås 1977). Unstad (2001) hevder at "omgivelsene" kan forstås som den materielle strukturen, og dette utgjør bygninger og uteområder. Den materielle strukturen kan i henhold til Byggforskserien (1999) gi flere muligheter, og være grensedannede. Strukturen kan også være rammesettende for det sosiale fellesskapet og konflikter. Under kategorien "menneskene" inngår relasjoner mellom mennesker. Kulturelle fenomener, som regler og normer innad i borettslaget samt beboernes forventninger og handlinger, inngår også her. "Sosial organisering" innebærer ulike organisasjoner, lag og servicetiltak. Dagfinn Ås påpeker at disse tre faktorene til sammen utgjør en resultant som kan anses å være miljøet (Ås 1977).



Figur 2: En kombinasjon av tre innsatsfaktorer danner en resultant. Kilde: (Ås 1977)

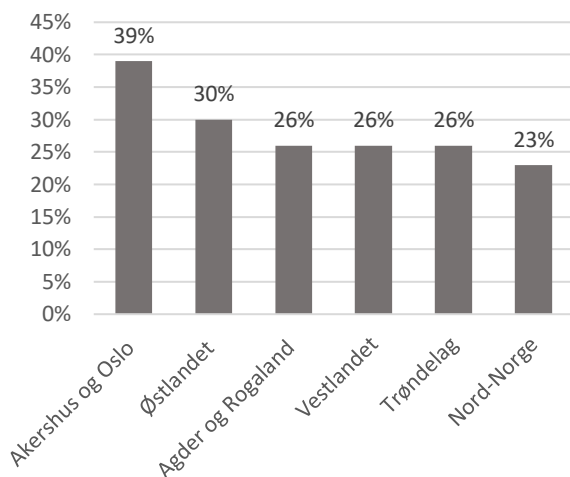
Unstad (2001) hevder at et bomiljø betraktes som en mindre enhet enn et nærmiljø. Nærmiljøet kan bestå av butikker, caféer og parker, men dette inngår sjeldent i bomiljøet. Fellesarrangementer og velferdsgrupper, er eksempler på tiltak iverksatt av beboere og plasseres som en del av kategorien «menneskene». Når det kommer til «omgivelsene» innebærer dette de fysiske og bygde omgivelsene, hvor fellesrom faller innenfor denne kategorien. Kategorien «sosial organisering» innebærer for eksempel styret i borettslaget (Unstad 2001).

Jøtun (1995) påpeker at moderne boligplanlegging, i større grad nå enn tidligere, legger opp til å skape et godt bomiljø på tvers av generasjoner og grupper i samfunnet. Det er viktig å poengtere at et godt bomiljø ikke kun innebærer at boligene tilfredsstiller dagens boligkrav, men at boligene er en del av et nærmiljø som gir sosial trygghet (Jøtun 1995).

Byggforskserien (1999) poengterer at det er vanskelig å definere hva som karakteriserer et godt og dårlig bomiljø. Dette vil variere på tvers av hver enkelt sine preferanser, krav og forventninger. Det er uansett viktig å nevne at selv om det er vanskelig å definere nøyaktig hva et godt bomiljø innebærer, finnes det mye kunnskap om fysisk utforming for tilrettelegging av bestemte kvaliteter. Siden et fellestrekk ved bomiljø er at det stadig er i endring både fysisk og sosialt, er det viktig å opprettholde kvaliteter som tilfredsstiller både barn og ungdoms behov for lek og utfordringer, samt tilgjengelighet for eldre (Byggforskserien 1999).

2.6.1 Nabokontakt

En studie utført av Statistisk sentralbyrå (2016) viser at nabokontakten er minst i Oslo og Akershus, sammenlignet med andre landsdeler i Norge. Nord-Norge kommer best ut av undersøkelsen med en andel på 23 % som oppgir at de ikke kjenner naboene godt, mens i Oslo og Akershus er det nærmere 40 % som oppgir samme alternativ.



Figur 3: Nabokontakt i ulike deler av Norge. Kilde: SSB

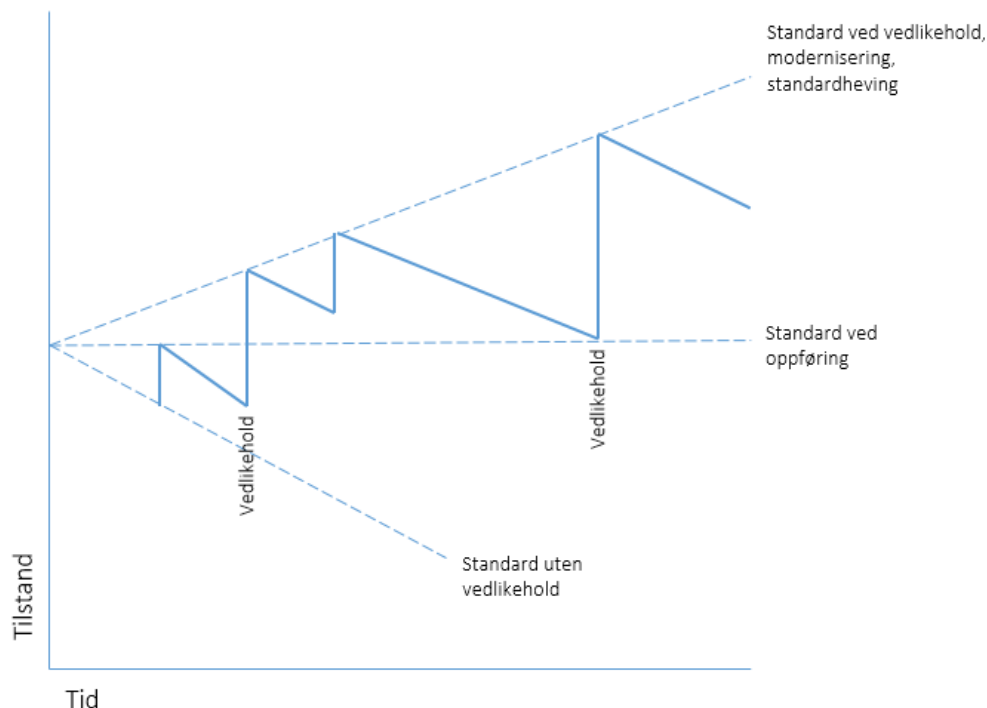
Studien undersøker også om personer føler det er vanskelig å få hjelp av naboer. Det kommer frem at personer bosatt i Oslo og Akershus har større vanskeligheter med å få hjelp av

naboer, hvorav en andel på 15 % oppgir at det er tilfellet. I de resterende landsdelene er det en andel på 10 til 12 % (Statistisk sentralbyrå 2016).

En forskningsrapport av Berit Nordahl viser til et ønske om mer nabokontakt, særlig i Oslo sentrum. Tallene tyder på et ønske om økt deltakelse og engasjement omkring oppgaver og arrangementer i bomiljøet. Forskningen tolkes dit hen at det er interesse for mer fellesskap og naborelasjoner. Fire ulike boligområder ble tatt med i studien, med både drabantbyområder og sentrumsnæreområder i henholdsvis Bergen og Oslo (Nordahl 1999).

2.7 Ombygging av fellesrom

Dette kapittelet tar for seg ombygging av fellesrom. Det er tidligere i teorikapittelet blitt redegjort for ulike typer fellesfunksjoner og når de har oppstått. Med årene vil både forventninger og krav til bostandard forandre seg. Nedenfor følger en gjennomgang av hvorfor en standardheving kan være gunstig.



Figur 4: Utviklingen av bygningsmessig standard. Kilde: (Martens 1995b)

Ombygging innebærer arbeider som må utføres for å gjøre en eldre og nedslitt bygning brukbar til en annen funksjon, eller for å heve rommets bruksstandard. Martens (1995b) peker på at forbedringsarbeider kan styrke det sosiale miljøet i borettslaget og gi en standardheving av boområdet, mens Hauge (2015) forklarer at en oppgradering både kan øke trivselen og trykgheten innad i borettslaget i tillegg til å styrke verdien på boligene og tilgjengeligheten til rommet. Et generelt ønske om standardheving, nye komfortkrav og modernisering kan være nok til å gjennomføre en ombygging, men naturlige konsekvenser av dette er økte kostnader og husleier. Uansett vil ombygging i boligselskap ivareta manges interesser, og i lengden være et attraktivt tilbud for beboere (Byggforskserien 2010).

En konsekvens av dagens fortetting i Oslo er større etterspørsel etter boliger. Som et svar på problemet har Oslo kommune et mål om å øke utnyttelsen av eksisterende bygningsmasser ved ta i bruk ubenyttede arealer i form av loft- og kjellerarealer (Stige 2015). En slik løsning gir flere økonomiske fordeler for boligselskap, men ulempen med løsningen er at verdifullt areal går tapt. Stige (2015) hevder at loftarealer har et stort utbyggingspotensial, fordi loft har kvaliteter vanlige boliger ikke har.

2.8 Oppsummering av teori

Som det kommer frem fra teorikapittelet er fellesrom i borettslag et tema som er lite skrevet om. I dagens samfunn finnes det alt fra svært sosiale borettslag til mer private og lukkede. Som det fremkommer fra teorien er det forsket mye på bofellesskap og erfaringer rundt denne typen boform. Det kan ses sammenhenger mellom borettslag med fellesfunksjoner og bofellesskap, og overgangen er flytende. Det historiske bildet av fellesrom viser at rommet formes av endringer, utviklinger og trender i samfunnet.

3.0 Metode

Dette kapittelet omhandler oppgavens metodiske tilnærming. Innledningsvis defineres begrepet metode, sammen med en kort gjennomgang av metodelæren. Videre i kapittelet presenteres og begrunnes valget av oppgavens metode, før hver enkelt metode forklares nøyere. Gjennomgangen inkluderer en drøfting av metodens utvalg, gjennomføring og eventuelle feilkilder. Til slutt drøftes oppgavens reliabilitet og validitet, før kapittelet oppsummeres.

3.1 Valg av metode

En metode er ifølge Dalland (2017) et redskap for å frembringe ny kunnskap knyttet til et forskningsspørsmål. Mathilda White Riley siteres av Holme og Solvang (1996 s.14) slik:

”Samfunnsvitenskapelig metode omfatter både organisering og tolkning av data som hjelper oss til å få en bedre forståelse av samfunnet.”

I vitenskapen skiller man i hovedsak mellom kvantitative og kvalitative metoder. Ved bruk av kvantitative metoder innhentes informasjon i form av målbare enheter. En slik metode gir en unik mulighet til å gjennomføre en matematisk analyse av dataen, for eksempel gjennom prosentregning eller gjennomsnitt. Kvalitative metoder lar seg derimot ikke tallfeste eller måle, men fanger opp meninger, opplevelser og følelser (Dalland 2017). Holme og Solvang (1996) understreker at denne metoden har som formål å skape forståelse, i tillegg til at den er preget av fleksibilitet.

Det er valgt å benytte en kombinasjon av kvantitative og kvalitative data, i form av spørreundersøkelse og dybdeintervjuer, for å belyse oppgavens forskningsspørsmål:

Hvilken betydning har fellesrom for bomiljøet i borettslag i Oslo?

For å svare på problemstillingen er det definert følgende underspørsmål:

- Hva er omfanget av fellesrom i dag?
- Hvilke erfaringer er knyttet til fellesrom?
- Har fellesrom en større betydning for borettslag enn for boligsameier?

Spørreundersøkelsen har som hensikt å svare på omfanget av fellesrom i dag, i tillegg til forskjellene mellom borettslag og boligsameie. Dybdeintervjuene skal svare på hvilke erfaringer som er knyttet til fellesrom, samt ulike holdninger og meninger rundt temaet.

Målet med en slik kombinasjon er å innhente god data og best mulig belyse oppgavens spørsmål på en faglig og interessant måte. En slik metodisk kombinasjon kalles metodetriangulering. Holme og Solvang (1996) mener at metodetriangulering gir en helhetlig og dyp forståelse av forskningsspørsmålet. I tillegg kan de sterke og svake sidene ved de ulike metodeegenskapene utfylle hverandre, og dermed skape en unik tilnærming. Ved å kombinere kvantitative og kvalitative metoder, kan det i prinsippet benyttes fire ulike strategier for å svare på oppgavens spørsmål. I denne oppgaven blir strategien ”kvalitative

undersøkelser som oppfølging av kvantitative undersøkelser” benyttet (Holme & Solvang 1996). Målet med en slik strategi er å skape en generell oversikt av forskningsspørsmålet, gjennom kvantitative data. Den kvantitative metoden fungerer som en forundersøkelse, mens den kvalitative metoden fungerer som et supplement til den kvantitative dataen. En slik kombinasjon resulterer i en generell oversikt, samt en innsikt i sentrale spørsmål (Holme & Solvang 1996).

3.2 Litteratursøk

Det vil i dette underkapittelet gjennomgås hvilke søkemotorer og søkeord som har blitt brukt for å finne relevant teori i tråd med oppgavens tema. Som student ved NMBU har man tilgang på flere digitale databaser.

I hovedsak har søkemotoren Oria blitt brukt, sammen med Google Scholar. Nasjonalbibliotekets nettsider, SINTEF Byggforsk, NBBL og OBOS sine nettsider, BIBSYS Brage, SSB.no, lovdata.no er også søkemotorer som har blitt brukt.

Både Oria og Google Scholar søker i flere digitale databaser. Temaet for oppgaven tar for seg boligselskap beliggende i Oslo, men relevant forskning fra europeiske land er trukket inn. Internasjonale søkemotorer som Google Scholar og bibliotek.dk er da benyttet.

Benyttede søkeord er: fellesrom, borettslag, fellesrom + borettslag, boligselskap, OBOS og bofellesskap, cohousing, housing cooperative.

Det er funnet mye relevant informasjon om bomiljø samt bomiljø i bofellesskap og erfaringer knyttet til en slik boform. Når det gjelder fellesrom generelt er det funnet mindre relevant forskning.

3.3 Spørreundersøkelse

Det ble først utarbeidet og sendt ut en spørreundersøkelse som representerer den kvantitative metoden av oppgaven.

Dalland (2017) påpeker at en verdifull egenskap med spørreundersøkelse som verktøy, er at skjemaet når ut til en stor gruppe mennesker med ferdig formulerte spørsmål. En spørreundersøkelse gir en unik mulighet til å samle inn informasjon fra mange informanter samtidig, og metoden anses dermed som verdifull og nødvendig for å belyse oppgavens spørsmål best mulig. En ulempe med spørreskjema som metodeverktøy, er den manglende muligheten til å kontrollere enkeltpersoners forståelse og tolkning av spørsmålene. Det er derfor viktig at spørsmålene er presise og klare for å oppnå et riktig resultat (Dalland 2017).

Målet med spørreundersøkelsen var å kartlegge omfanget og bruken av fellesrom, om bomiljøet er bedre på grunn av fellesrommet og hva de eventuelt kunne tenke seg av tilbud.

Utvalget

Et uttrekk fra OBOS sine interne systemer viste informasjon til 398 styreledere i ulike borettslag i Oslo. Tilsvarende uttrekk for boligsameier resulterte i informasjon til 1065 styreledere. Utvalget til spørreundersøkelsen baserte seg på alle OBOS sine forvaltede boligselskap i Oslo. Ved å spørre mange informanter vil man trolig få en bredere og dypere forståelse av forskningsspørsmålet, som igjen kan gi et representativt og riktig svar på problemstillingen. Grunnen til at utvalget kun baserer seg på OBOS sine forvaltede boligselskaper, er fordi spørreundersøkelsen ble sendt ut fra OBOS sine interne systemer. Dette ble gjort for å skape tillit og troverdighet til respondentene, fremfor å sende ut undersøkelsen fra en privatmail. På den måten oppnår man trolig høyere svarprosent.

Gjennomføringen

Tilbakemeldingsverktøyet "emarketeer" ble benyttet for å opprette spørreundersøkelsen. Det nettbaserte verktøyet er tilpasset slik at man enkelt kan lage en oversiktlig og profesjonell undersøkelse. På den måten sikrer man svar fra et høyt antall informanter, i tillegg til at resultatene fra undersøkelsen er oversiktlige og lette å bearbeide i etterkant. Et useriøst og rotete spørreskjema kan gi lav svarprosent og på den måten påvirke resultatet negativ (Holme & Solvang 1996).

En viktig faktor for å oppnå høyere svarprosent er å tydeliggjøre godene ved å delta og motivere respondenten (Holme & Solvang 1996). Innledningsvis ble det i spørreundersøkelsen informert om oppgavens tema og formål, samt anslått tid for gjennomføring. For å unngå misforståelser, ble det også definert hva som menes med begrepet fellesrom i denne oppgaven. Det ble også tydeliggjort at boligselskapene sitter på verdifull informasjon som både kan komme til nytte for boligselskapet senere og føre til ny kunnskap om fellesrom i fremtiden. En fordel med en slik spørreundersøkelse er at det er opp til hver enkelt når man velger å svare, i tillegg til at man selv kan regulere tempoet. Undersøkelsen var frivillig å delta på, og det ble spesifisert at den var anonym.

Spørreundersøkelsen ble sendt ut til styreledere i 398 borettslag og 1065 boligsameier, noe som tilsvarer en målgruppe på totalt 1463 personer. Fristen for besvarelse ble satt til 10 dager. To dager før fristen ble det sendt ut en purremelding, for å få flest mulige respondenter. Totalt svarte 125 borettslag og 207 sameier, noe som tilsvarer en svarprosent på henholdsvis 31 % og 19 %.

Spørreundersøkelsen er bygd opp av 12 spørsmål. De første spørsmålene baserer seg på generell fakta om de ulike boligselskapene. Dette innebærer spørsmål om byggeår, antall leiligheter og beliggenhet. Videre kartlegges omfanget av fellesrom. Dersom boligselskapet krysser av på at de ikke har fellesrom, vil to oppfølgingsspørsmål måtte besvares før undersøkelsen avsluttes. Oppfølgingsspørsmålene tar utgangspunkt i hvorfor fellesrommet ble nedlagt og eventuelle ønsker om et fellesrom. Dersom boligselskapet krysser av på at de har ett eller flere fellesrom, vil flere oppfølgingsspørsmål måtte besvares. Mange av spørsmålene er knyttet opp til rommets funksjon, og kan komme flere ganger hvis respondenten krysser av på flere forskjellige romtyper. På slutten av undersøkelsen er det

plassert et åpent kommentarfelt, hvor tilføyinger i forbindelse med temaet og spørreundersøkelsen kan kommenteres.

Fra spørreundersøkelsen er det ønskelig å finne ut omfanget av fellesrom, hvorvidt rommene fungerer, hvor ofte de er i bruk og ikke minst om de bidrar positivt til bomiljøet. Det ble derfor bestemt å kartlegge hvilke fellesrom som finnes ved hjelp av avkryssing. For å finne ut av hvilke rom som fungerer bra, må hvert enkelt rom knyttes opp til de fleste oppfølgingsspørsmålene.

For å fange opp relevant informasjon, omhandler spørreundersøkelsen forskjellige spørsmål av ulik betydning. Det er benyttet både åpne og lukkede spørsmål i undersøkelsen. Ved åpne spørsmål kan respondenten fritt kommentere og formulere sitt svar. De første spørsmålene som omhandler byggeår, antall leiligheter og det avsluttende kommentarfeltet defineres som åpne svaralternativer. Ved lukkede spørsmål må respondenten selv krysse av på ønsket alternativ. I denne undersøkelsen er det valgt både ettvalgs- og flervalgsspørsmål. Ettvalgsspørsmål er laget for at respondenten kun har mulighet til å krysse av ett svaralternativ. Ved flervalgsspørsmål vil respondenten svare på ulike påstander ved hjelp av en gradert skala. Skalaen går fra 1-5, hvor førstnevnte tilsvarer «helt uenig» og sistnevnte «helt enig». Denne forklaringen kommer også frem i spørreundersøkelsen, for å unngå eventuelle misforståelser og feilkilder. Noen spørsmål er laget for at man kan huke av på flere valg. Larsen (2017) understreker at en kombinasjon av spørsmålstyper kan være en fordel, fordi ulempene knyttet til spørsmålstypene oppveies. Det presiseres at åpne spørsmål bør begrenses slik at dataen blir håndterbar, men at en kombinasjon av typene kan være en fordel. I undersøkelsen er det på enkelte lukkede spørsmål uansett en mulighet for at respondentene kan fylle ut sitt eget svar dersom ingen alternativer passer vedkommende. Da er svaralternativet merket med "annet", og en åpen kommentarboks fremkommer.

Spørreundersøkelsen i sin helhet ligger vedlagt i kapittel 9.0, vedlegg A.

Feilkilder

En avgjørende faktor for resultatene var at alle deltok i undersøkelsen, selv om boligselskapet ikke har fellesrom. På den måten blir statistikken riktig og troverdig. Innledningsvis ble det oppfordret til at alle boligselskapene burde delta i undersøkelsen, men i praksis kan det hende at flere styreledere i boligselskap uten fellesrom ikke deltok i undersøkelsen. Dette kan dermed være en påvirkende faktor for et misvisende bilde av fellesrom i boligselskap.

Det ble bestemt at spørreundersøkelsen kun skulle sendes ut til boligselskapenes styreledere. Styrelederne representerer boligselskapet, og det kan dermed ha påvirket resultatet ved at noen av svarene kan være fremstilt bedre enn realiteten, for å synliggjøre boligselskapet fra et positivt perspektiv.

For å oppnå et riktig statistisk bilde av temaet er det i denne spørreundersøkelsen viktig med omfang. Som det fremkommer fra resultatene er ikke omfanget av de ulike fellesrommene likt, og dette kan i prinsippet være en kilde for feilaktig statistikk.

Som tidligere nevnt i kapittelet er en ulempe med spørreundersøkelse som metodeverktøy at spørsmålene kan tolkes forskjellig fra person til person. Det er dermed viktig å ha dette i tankene når resultatene presenteres.

En annen ulempe med spørreundersøkelse er at det ikke er mulig å endre spørsmålene etter utsendelse av undersøkelsen. Dersom man i senere tid ser at spørsmålene er utydelige eller ustrukturerte, kan man ikke gå tilbake og endre disse. På den andre siden er undersøkelsen lik for alle respondenter, og det gir dermed fordeler ved senere tolkning av dataen.

Størrelsen på utvalget av borettslag og boligsameier er, som nevnt tidligere, forskjellig. Dette kan i prinsippet være en feilkilde ved sammenlikningen av de forskjellige eierformene. Det er dermed viktig at dette tas med i vurderingen av resultatene.

3.4 Dybdeintervju

Den kvalitative metoden av oppgaven baserer seg på tre dybdeintervjuer fra forskjellige borettslag, og har som hensikt å gi en dypere forståelse av forskningsspørsmålet. Målet er at dybdeintervjuene skal gi et sammensatt bilde av fellesrom gjennom respondentenes ønsker, erfaringer og meninger.

Dalland (2007) poengterer at det finnes et bredt spekter av mulige intervjuformer, men at hovedmålet med et kvalitativt forskningsintervju er det samme for alle. Hovedmålet er å få fatt i informantens egne beskrivelse og oppfatning til temaet.

Utvalget

Utvalget av intervjuobjekter baserte seg på flere kriterier. Corbin og Strauss (2015) påpeker at utvalget bør baseres på å få et bredt spekter av feltet. Tre borettslag er plukket ut med en ikke-sannsynlighetsutvelgelse, noe som betyr at alle representantene innenfor forskningsområdet ikke har lik sannsynlighet for å delta i studien (Grenness 1997). Grunnen til at borettslagene ble tatt ut på bakgrunn av en ikke-sannsynlighetsutvelgelse er fordi det ikke er tilgang på et register med mulige borettslag og hvilke fellesrom de har. Utvalget ble dermed gjort på bakgrunn av borettslagets erfaringer og meninger knyttet til fellesrom, gjennom en skjønnsmessig utvelgelse. Larsen (2017) forklarer at en slik utvelgelse går ut på at forskeren selv lager kriterier og kan på den måten sikre seg et variert utvalg av respondenter.

Det første kravet for utvelgelsen var at utvalget skulle bestå av borettslag i Oslo. På grunn av oppgavens problemstilling og avgrensning, er det kun ønskelig å se på tendenser i borettslag i Oslo. Videre var det viktig at de tre borettslagene skulle ha forskjellige forutsetninger, både når det kommer til beliggenhet og løsninger. Dette ble bestemt for å skire et variert utvalg og innhente informasjon fra forskjellige aspekter.

I tillegg ble utvalget gjort på bakgrunn av borettslagenes geografiske beliggenhet. Det var ønskelig å undersøke borettslag fra forskjellige steder i Oslo, i hovedsak fra drabantbyer og sentrumsnære bygårder. Et annet krav var også at borettslagene var OBOS-forvaltet. Dette for å skape en helhet i oppgaven.

Alle intervjuobjektene var representant i styret i de respektive borettslagene. Blant informantene er det variasjon i alder og kjønn. Tabellen nedenfor viser en oversikt over utvalget.

Tabell 1: Oversikt over intervjuutvalget

	Beliggenhet	Byggeår	Antall leiligheter	Fellesrom
Drabantby	Ammerud	1967	164	Hobbyrom/selskapslokale, bibliotek, trimrom, verksted, vaskeri
Sentrumsnær	Torshov	1919	179	Selskapslokale, ølbryggeri, vaskeri
Sentrumsnær	Kampen	1932	64	Gjesteleilighet, verksted, vaskeri

Gjennomføringen

Kvalitative dybdeintervjuer gir fleksible svar, i tillegg til at ulike erfaringer og synspunkter kommer lettere til uttrykk. Dette kan være positivt, men det skal også nevnes at slike intervjuer lettere kan føre til spontane og ustrukturerte samtaler (Holme & Solvang 1996). Dalland (2007) påpeker at en gjennomarbeidet intervjuguide kan bidra til en god organisering av intervjuet. Den kan også bidra til å forberede intervjueren faglig og mentalt, og ikke minst forenkle tolkningen og analysen senere. I følge Grenness (1997) kalles slike intervjuer semistrukturerte.

På bakgrunn av dette og spørreundersøkelsens resultater, ble det laget en intervjuguide. Intervjuguiden består av et enkelt oppsett, med spørsmål knyttet til temaet. Dette bidrar til å holde fokuset på forskningsspørsmålet. Det er nødvendigvis ikke så viktig å holde rekkefølgen på spørsmålene, da intervjuguiden er fleksibel. Fordelen med å utføre et semistrukturert intervju er at samtalen blir levende og uformell, samtidig som intervjuet er strukturert og konkret. For å lettere analysere intervjuene samt sammenlikne svarene, er alle dybdeintervjuene utført med like intervjuguider. (Grenness 1997).

Noe som kan ha påvirket intervjuet er det teoretiske grunnlaget, tidligere resultater, samt personlig forståelse. Det er uansett viktig å poengtere at det er utført tiltak for å minimere feil og ledende spørsmål. Intervjuguiden ble blant annet sendt til gjennomlesing av ekstern og intern veileder, og i tillegg har grunnleggende teori for utarbeidelse og utførelse av et intervju blitt vektlagt. Intervjuguiden er bygget opp med innledningsvis generelle faktaspørsmål, før informanten stilles introspektive spørsmål. I henhold til Grenness (1997) omhandler introspektive spørsmål erfaringer, meninger og holdninger knyttet til forskningsspørsmålet. De kan ikke kontrolleres. Avslutningsvis i intervjuet ble det stilt enklere og mer generelle spørsmål.

Dybdeintervjuets oppbygging og tema er nøye planlagt. Temaene for intervjuene var fellesrom, bomiljø, bruk, erfaringer og meninger. Intervjuguiden ligger vedlagt i kapittel 9.0, vedlegg B.

Intervjuene ble utført i nærheten av borettslagene, enten i borettslagets fellesrom eller på en kafé i nærområdet. Det ble i forkant av intervjuet informert om at respondenten kan trekke seg når som helst (før, under og etter intervjuet). Det ble også spurt om respondenten ønsket å motta rapporten i etterkant. Videre ble det informert om antatt tid for gjennomføring, samt formålet med intervjuet. Siden spørsmålene var ferdig formulerte og intervjutemaet ble ansett som enkelt og lite følsomt, var anslått tid satt til å være under 1 time. Svarene ble notert løpende under intervjuet, men for å unngå misforståelser og uriktige resultater ble det benyttet lydopptak. Lydopptak kan bidra til å avklare eventuelle usikkerheter knyttet til enkelte svar. Etter at intervjuene var ferdig, ble svarene renskrevet og ført inn i et eget ark. Oversiktsarket ligger vedlagt i kapittel 9.0, vedlegg C.

Feilkilder

Intervjuene er utført som personlige intervjuer, hvor respondent og intervjuer møtes. I følge Grenness (1997) kan intervjuerens egenskaper påvirke respondentens svar, noe som anses som en ulempe. Intervjusituasjonen eller intervjuerens forventninger, alder og kjønn er mulige faktorer som kan påvirke respondenten, slik at vedkomnes subjektive mening ikke fremkommer riktig (Grenness 1997).

Videre kan det tenkes at respondentene ønsker å opprettholde boligselskapets interesser. For å fremstille boligselskapet best mulig, kan det dermed tenkes at respondenten "pyntet" på sannheten. Dette kan være et grunnlag for feil i resultatene, da det kan danne et misvisende bilde av fellesrom.

Svar kan ha blitt feiltolket eller misforstått, selv om det både ble notert underveis i intervjuet og benyttet lydopptak. Personlige meninger, erfaringer og forventninger kan påvirke tolkningene av svarene, slik at dette må tas med som en feilkilde.

3.5 Uformelle samtaler

Som et supplement til metodene som er gjennomgått, ble uformelle samtaler benyttet som kvalitativ innhenting. Ulike tanker, spørsmål og forventninger til oppgaven har blitt drøftet og diskutert med relevante fagpersoner. Undertegnede har tidligere hatt både relevant sommerjobb i OBOS gjennom to somre, samt deltidsjobb, noe som har bidratt til kunnskap på feltet. I tillegg har undertegnede, gjennom masterperioden, sittet i kontorlandskapet til OBOS Prosjekt en dag i uka, noe som var en verdifull kilde til innhenting av ulik informasjon og relevante erfaringer. En slik kvalitativ innhenting kan bidra til å underbygge enkelte resultater i diskusjonskapittelet.

3.6 Analyse

Holme og Solvang (1996) peker på at analyse av innsamlet datamateriale kan gi muligheten til å se sammenhenger knyttet til funnene. Grenness (1997) understreker at for å tolke resultatene er det viktig å finne en god oversikt og orden i datamaterialet.

For å oppnå dybdekunnskap til oppgavens forskningsspørsmål, er det som tidligere forklart benyttet både kvantitative og kvalitative tilnæringsmetoder. Ønsket er at bruk av

forskjellige metoder vil belyse ulike perspektiver av forskningsspørsmålet, og gi mest mulig informasjon om oppgavens emne. For å oppnå dette er dataen fra metodene analysert hver for seg i resultatdelen, mens resultatene drøftes samlet i diskusjonsdelen.

Analyse av spørreundersøkelsen

Som tidligere nevnt, er en egenskap med kvantitativ analyse at informasjonen gir data i form av målbare enheter. I denne oppgaven er resultatene fra den kvantitative metoden presentert i form av tallverdier ved bruk av univariat analyse. En slik analysemetode benyttes når det kun fokuseres på fordelingen av én variabel (Grenness 1997). For å presentere resultatene er det benyttet grafisk fremstilling, ved hjelp av stolpediagram. I henhold til Larsen (2017) er det mange som foretrekker grafiske fremstillinger, fordi en slik analyse sørger for at en lett kan danne et bilde av resultatene, i tillegg til at spredningen av svarene effektivt kommer frem.

Analyse av dybdeintervjuene

Dybdeintervjuene representerer den kvalitative metoden i oppgaven. Analysen av intervjuene gikk ut på å trekke ut de funnene som vurderes nyttige til videre diskusjon rundt forskningsspørsmålet. I hovedsak ble intervjuguiden benyttet for å analysere og organisere funnene fra intervjuene. På bakgrunn av en slik organisering var det lettere å trekke ut de mest verdifulle funnene.

Analysen i denne oppgaven har bidratt til å enklere finne de riktige funnene fra de ulike metodene, samt danne en dypere forståelse av forskningsspørsmålet.

3.7 Reliabilitet og validitet

Det er ønskelig at resultatene til den valgte tilnæringsmetoden er av god kvalitet. For å oppnå dette, må enkelte forutsetninger innenfor reliabilitet og validitet være oppfylt. Holme og Solvang (1996) understreker at feil kan oppstå under utviklingen av forskningsspørsmålet og i datainnsamlingen. For å sikre at oppgaven har en høy grad av reliabilitet og validitet, har det vært viktig å ta hensyn til mulige feil som kan påvirke resultatene.

Reliabilitet

”Reliabilitet kan defineres som graden av samsvar mellom ulike innsamlinger av data om samme fenomen basert på samme undersøkelsesopplegg.” Slik siteres Sigmund Grønmo av (Larsen 2017 s.47).

Befring (2002) forklarer at reliabiliteten viser i hvor stor grad oppgaven inneholder målefeil og hvordan målepresisjonen er ivaretatt. For å oppnå en høy grad av reliabilitet har det i denne oppgaven blitt fokusert på grundig bearbeiding av data, kritisk kildebruk og presise svarkategorier i spørreundersøkelsen. Det er uansett viktig å poengtere at mulige feilkilder for dataens pålitelighet må vurderes. Spørreundersøkelsens spørsmål kan oppfattes forskjellig fra respondent til respondent. Under dybdeintervjuet kan intervjueren ha forstått svaret

annerledes enn realiteten, i tillegg til at det kan ha blitt stilt ledende spørsmål som kan ha ført til andre svar fra intervjuobjektene enn de ellers hadde svart.

Validitet

Holme og Solvang (1996 s.153) skriver at: "Gyldigheten (validiteten) er avhengig av hva som er målt, og om dette er egenskaper man ønsker at problemstillingen skal avklare."

Dalland (2007) poengterer at validitet oppnås ved at dataen er relevant til forskningsspørsmålet. Dette er bevisst tatt hensyn til i prosessen. Spørsmålene i spørreundersøkelsen er utarbeidet slik at kun relevante spørsmål knyttet til forskningsspørsmålet ble tatt med i undersøkelsen. I tillegg er spørsmålene fra dybdeintervjuet nøye selektert for å fange opp sentrale sider av oppgavens problemstilling. På den andre siden kan dybdeintervjuet også fange opp andre aspekter, som i noen sammenhenger kan være uinteressante for oppgaven.

3.8 Oppsummering av metode

Oppgavens metode består av en kombinasjon av kvalitativ og kvantitativ metode. Det er valgt å benytte en slik kombinasjon for å få en helhetlig og dyp forståelse av forskningsspørsmålet. Sammen kan metodene underbygge hverandre og bidra til å øke gyldigheten til dataen og tillitten til resultatene.

4.0 Resultater

I dette kapitlet presenteres oppgavens resultater. Det er som nevnt i metodekapitlet benyttet ulike tilnæringsmåter for å best besvare oppgavens forskningsspørsmål:

Hvilken betydning har fellesrom for bomiljøet i borettslag i Oslo?

Følgende underspørsmål er også stilt for å hjelpe til med å svare på problemstillingen:

- Hva er omfanget av fellesrom i dag?
- Hvilke erfaringer er knyttet til fellesrom?
- Har fellesrom en større betydning for borettslag enn for boligsameier?

Resultatene fra den kvantitative spørreundersøkelsen og de kvalitative intervjuene vil bli presentert hver for seg. Først presenteres funnene fra spørreundersøkelsen, før dybdeintervjuenes funn gjennomgås. Avslutningsvis oppsummeres kapitlet med de mest utpregede funnene.

4.1 Spørreundersøkelsen

Spørreundersøkelsen ble sendt ut til 398 borettslag og 1065 boligsameier. En naturlig avgrensning for oppgavens utvalg ble fastsatt ved å kun fokusere på OBOS sine forvaltede boligselskap. Undersøkelsen resulterte i totalt 332 svar fra henholdsvis 125 borettslag og 207 boligsameier. Siden oppgaven har hovedfokus på borettslag, var det ikke like relevant å se på alle tabellene fra boligsameiene. Det er uansett plukket ut to relevante figurer som et supplement til å belyse oppgavens spørsmål. Da er det presisert at figuren illustrerer svarfordelingen fra boligsameier.

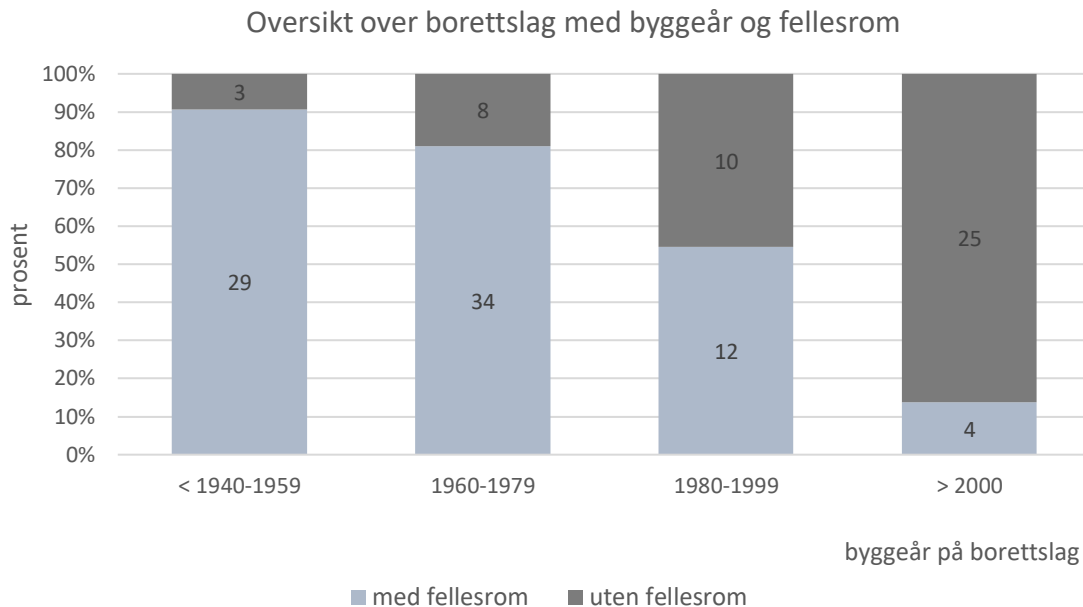
Flere spørsmål fra spørreundersøkelsen og de aktuelle resultatene blir i denne delen presentert. Noen sitater er også lagt inn som et supplement til funnene. Dette er bevisst gjort for å understreke et funn. For å illustrere resultatene er det benyttet stolpediagram, slik at oversiktlig bilde av spørsmålet vil vises.

«Vi har fotostudio og akvarierom, som blir driftet av ansvarlige for rommene.»

Borettslag, byggeår 1957

Omfanget av fellesrom

Spørreundersøkelsen var bygd opp med innledningsvis faktabaserte spørsmål. Formålet med disse spørsmålene var å kartlegge omfanget av fellesrom, samt boligselskapets byggeår og antall leiligheter. Hensikten med diagrammet nedenfor er å illustrere hvordan fellesrom har utviklet seg over tid.



Figur 5: Oversikt over borettslag med byggeår og fellesrom

Diagrammet viser at en avgjørende faktor for omfanget av fellesrom er byggeåret.

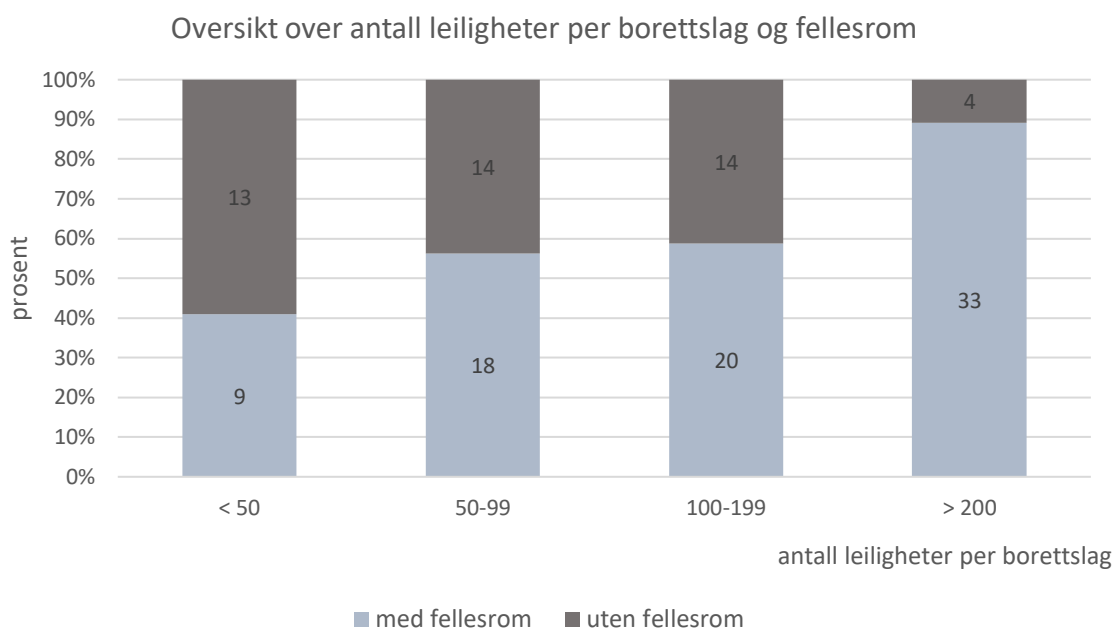
- Av borettslag bygget etter år 2000, har kun 4 stykker fellesrom. Dette tilsvarer en andel på 14 %.
- Borettslag bygget i tidsperioden 1980-1999 har en relativt jevn fordeling, med en liten overvekt av fellesrom.
- 81 % har fellesrom i perioden 1960-1979.
- 91 % har fellesrom i perioden 1940-1959.

«Dessverre så har ikke utbygger prioritert ekstra rom på grunn av ønske om å selge mest mulig av arealene som leiligheter.»

Borettslag, byggeår 2008.

Fra oversikten kommer det frem at totalt 80 av 125 borettslag har ett eller flere disponible fellesrom. Dette tilsvarer en prosentandel på 65 %.

Hensikten med diagrammet nedenfor er å illustrere forholdet mellom størrelsen på borettslaget og omfanget av fellesrom.



Figur 6: Oversikt over antall leiligheter per borettslag og fellesrom

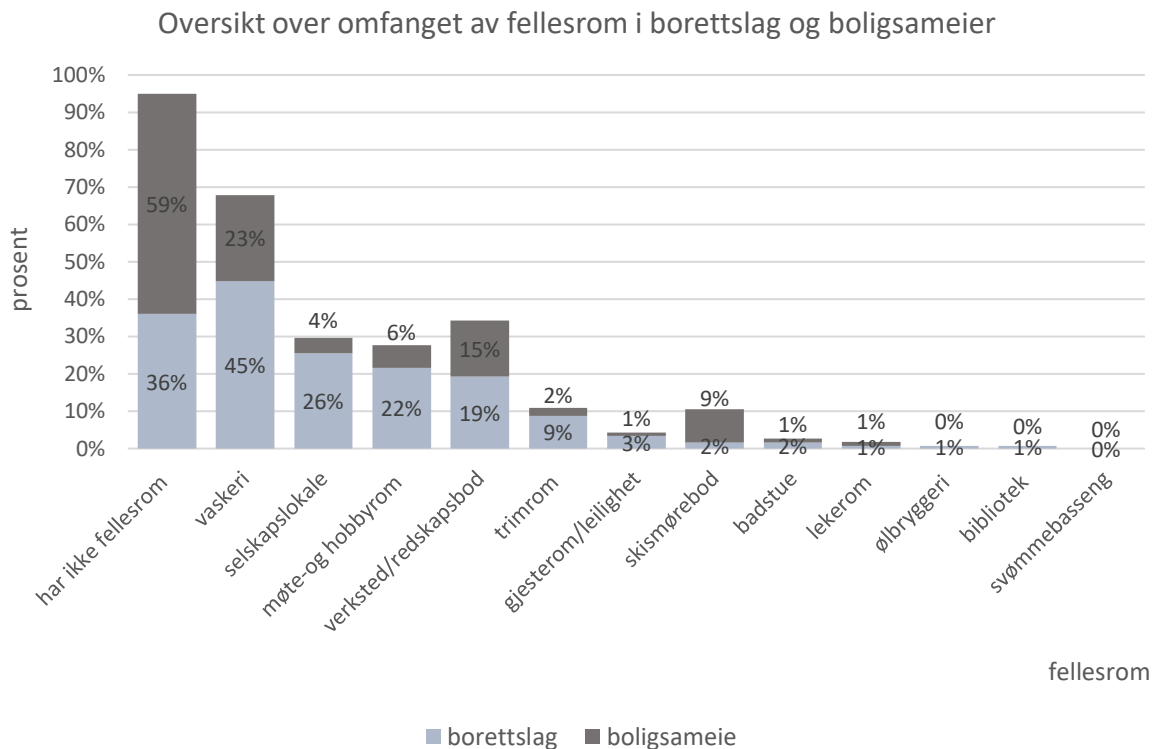
Som figuren illustrer er størrelsen på borettslaget en avgjørende faktor for omfanget av fellesrom.

- Av store borettslag med over 200 andeler per borettslag har 89 % fellesrom.
- Av borettslag med mindre enn 50 andeler har 41 % fellesrom.

«Dette er et borettslag bestående av småhus. Det er derfor mindre aktuelt å snakke om fellesrom.»

Borettslag, 26 andeler

Det var ønskelig å kartlegge omfanget av ulike typer fellesrom. Diagrammet under viser en oversikt over omfanget av fellesrom i borettslagene og boligsameiene. Det var mulig å krysse av på flere alternativer på dette spørsmålet.



Figur 7: Oversikt over omfanget av fellesrom i borettslag og boligsameier

Diagrammet viser en oversikt over omfanget av fellesrom fra de besvarte borettslagene og boligsameiene.

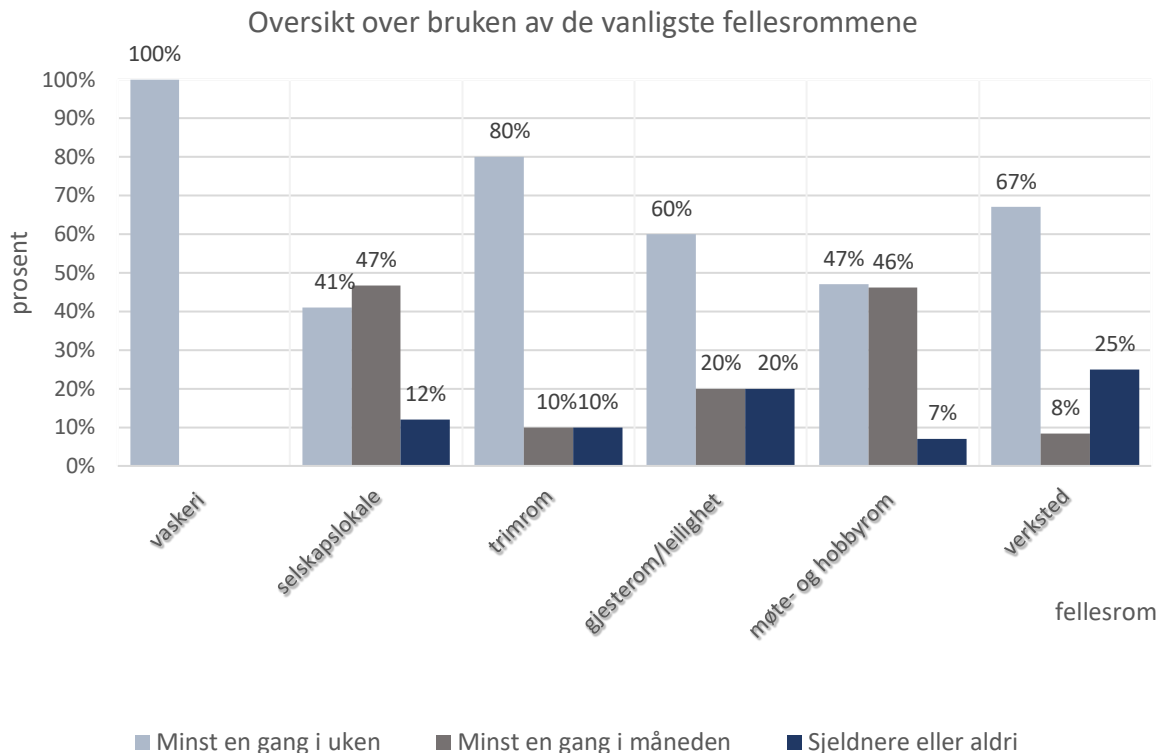
- Andelen fellesrom er betydelig større i borettslag enn i boligsameier. 59 % av de besvarte boligsameiene huket av på at de ikke har fellesrom, kontra 36 % på borettslag.
- Svarfordelingen viser at det er størst omfang av fellesvaskerier i borettslagene, med totalt 56 av 125 borettslag. Dette utgjør totalt 45 % av borettslagene.
- 32 borettslag har selskapslokale. Dette tilsvarer en andel på 26 %.
- 27 svarer at de har møte- og hobbyrom. Dette tilsvarer en andel på 22 %.
- 45 svarer at de ikke har noen form for fellesrom, noe som utgjør en andel på 36 %.

«Dess mindre fellesrom og fellesfunksjoner, dess bedre. Slike ordninger blir i praksis over tid kun en fordel for særinteressenter, som da alle øvrige beboere skal betale for. Og de som får fordelene innser det ikke en gang. Det hele er og blir en ukultur og er kun egent til å nøre opp under misnøye og "vi" mot "dem" problemstillinger.»

Boligsameie, byggeår 2012

Bruken av fellesrom

En hensikt med undersøkelsen var å få et innblikk i bruken av rommene. En kartlegging av hvor ofte rommene blir brukt, kan være en indikasjon på hvor viktig rommet er for borettslaget.



Figur 8: Oversikt over bruken av fellesrommene i borettslag

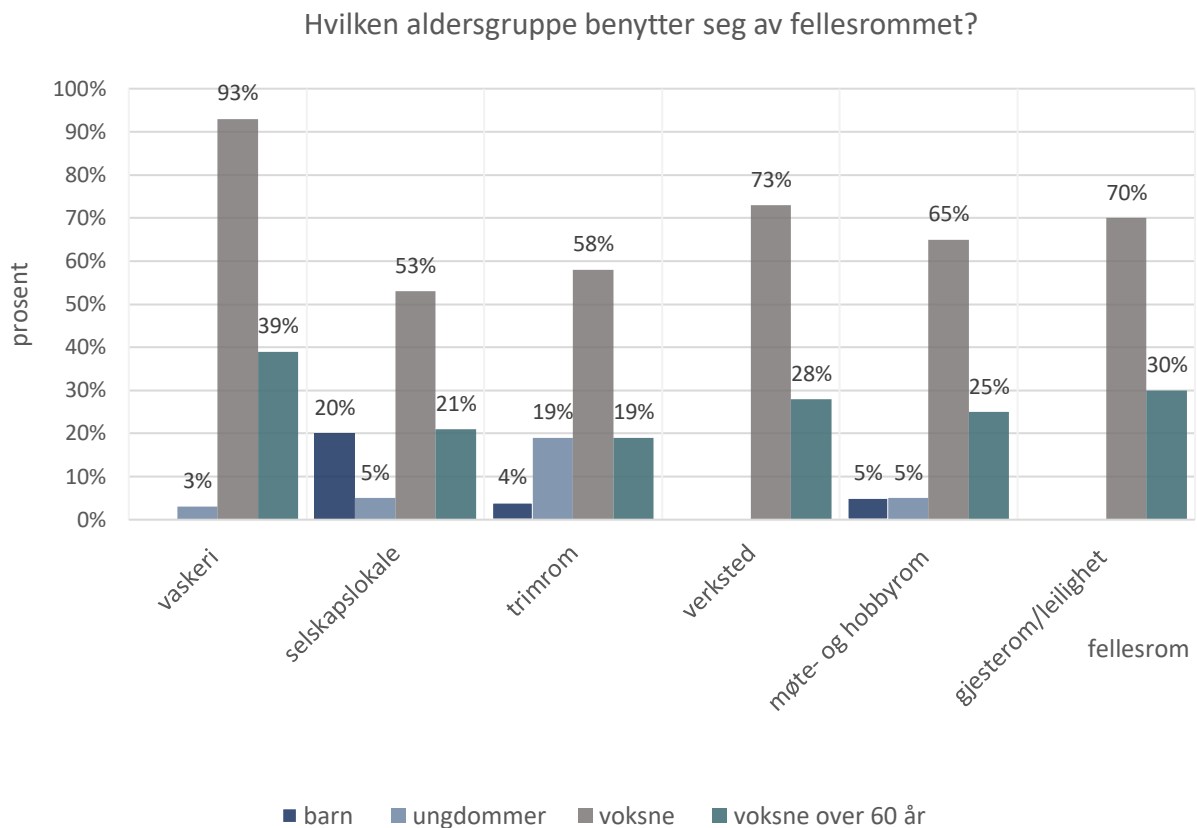
Diagrammet over viser en oversikt over hvor ofte de vanligste fellesrommene blir brukt. Siden omfanget av ølbryggeri, bibliotek, badstue og skismørebod var liten, er det bestemt å ikke ta med disse rommene i denne oversikten. I utgangspunktet var svaralternativene delt inn i «så og si hver dag», «ukentlig», «minst en gang i måneden», «sjeldnere» og «aldri», men siden det kun er interessant å kartlegge om fellesrommet blir brukt mye eller lite, er kategoriene lagt sammen til «minst en gang i uken», «minst en gang i måneden» og «sjeldnere eller aldri». På den måten blir det enklere å se fordelingen til spørsmålet.

- Alle borettslagene med fellesvaskeri mener at det blir brukt «minst en gang i uken». Ingen krysset av på at vaskeriene blir brukt mindre enn hver uke.
- 41 % av borettslagene med selskapslokale mener at det blir brukt «minst en gang i uken», mens 47 % mener det blir brukt «minst en gang i måneden».
- 80 % av borettslagene med trimrom blir brukt «minst en gang i uken» mens 10 % blir aldri brukt.
- 60 % av borettslagene med gjesteleilighet blir brukt hver uke.

«Vi har 2 velferdsrom. Et for aktiviteter med barn (barnebursdager, baking eller annen aktivitet) og et for voksne. Annenhver måned så arrangeres det lunsj for beboerne med enkel servering og bingo. De som deltar må ta med en liten gave til bingoen.»

Borettslag, byggeår 1960

Det ble også stilt et spørsmål om hvilken aldersgruppe som benytter seg av fellesrommet. Målet med spørsmålet var å kartlegge hvem som bruker rommet mest.



Figur 9: Hvilken aldersgruppe benytter seg av rommet?

Diagrammet over viser svarfordelingen fra spørsmålet om hvilken aldersgruppe som benytter seg av fellesrommet. Her var det mulig å krysse av på flere svaralternativer. I utgangspunktet var svaralternativene delt inn i «barn 0-7 år», «barn 8-14 år», «ungdommer 15-19 år», «voksne 20-35 år», «voksne 36-59 år» og «voksne over 60 år». I figuren er det kategoriene lagt sammen til barn, ungdommer, voksne og voksne over 60 år. I tillegg ble det bestemt å kun se på vanligste fellesrommene. På den måten blir det enklere å se fordelingen til spørsmålet.

- I gjennomsnitt er det flest voksne som benytter seg av fellesrommene.
- 93 % av borettslagene med vaskeri krysser av på at voksne benytter seg av det.
- Selskapslokale brukes av flere aldersgrupper. 53 % mener at voksne benytter seg av rommet, 20 % mener at barn benytter seg av rommet og 21 % krysser av på at voksne over 60 år benytter seg av rommet.

«Vi har en liten bod med vask, ca. 3 m² som vaktmester bruker. Savner et fellesrom.»

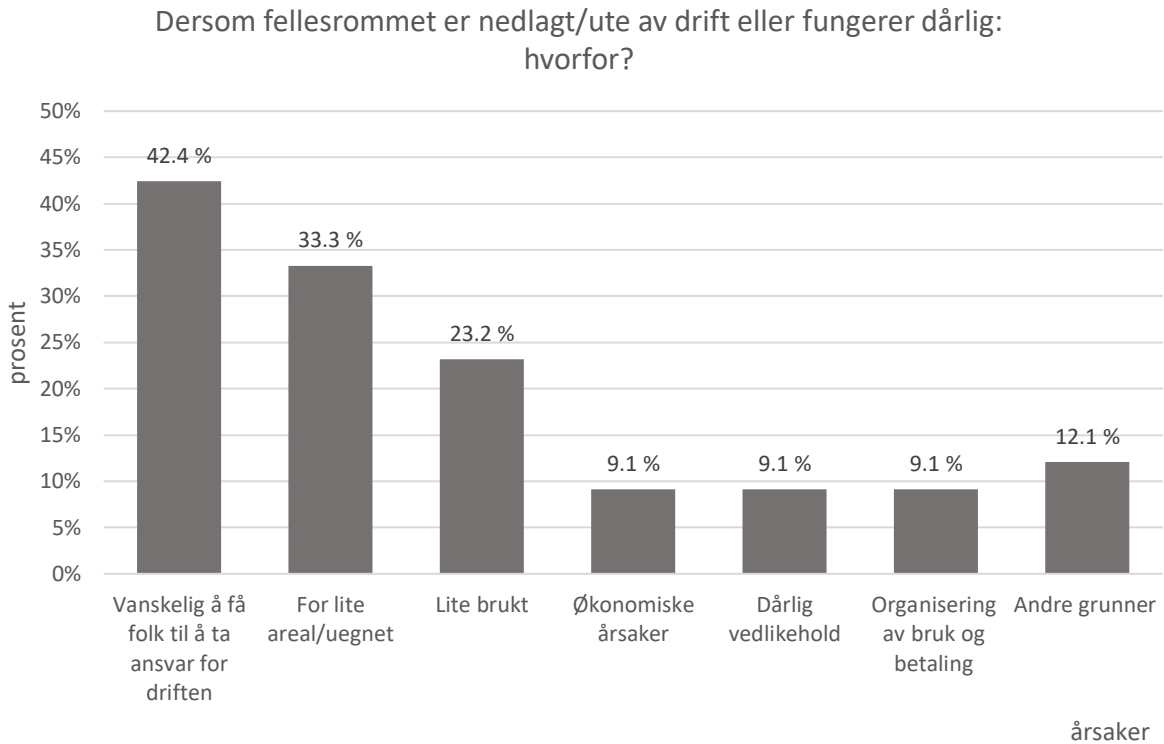
Borettslag, byggeår 2013

Videre i spørreundersøkelsen ble det også stilt følgende spørsmål: Dersom fellesrommet er nedlagt/ute av drift eller fungerer dårlig: hvorfor?

Hensikten med spørsmålet var å få en dypere forståelse av hvorfor fellesrom blir nedlagt eller eventuelt fungerer dårlig. Det var mulig å krysse av for flere alternativer på dette spørsmålet.

«Fellesvaskerom nedlagt, da alle har vaskemaskin.»

Borettslag, byggeår 1953



Figur 10: Dersom fellesrommet er nedlagt/ute av drift eller fungerer dårlig: hvorfor?

Det var totalt 33 respondenter fra forskjellige borettslag som besvarte spørsmålet. Dette utgjør en andel på 26,2 % av totalen.

- 42,4 % mener at fellesrommet er nedlagt eller fungerer dårlig på grunn av at det er «vanskelig å få folk til å ta ansvar for driften.»
- 33 % av respondentene begrunnet spørsmålet med at arealet er for lite eller uegnet.
- 23,2 % av respondentene begrunnet spørsmålet med at det var lite brukt.
- 12,1 % krysset av på andre grunner. Tre stykker begrunnet med at rommet ble misbrukt av beboerne, mens en respondent skrev at vaskeriet ble nedlagt på grunn av at alle i borettslaget hadde egne vaskemaskiner. Denne grunnen kan tolkes dit hen at oppslutningen var manglende, og dermed ble dette svaralternativet valgt.

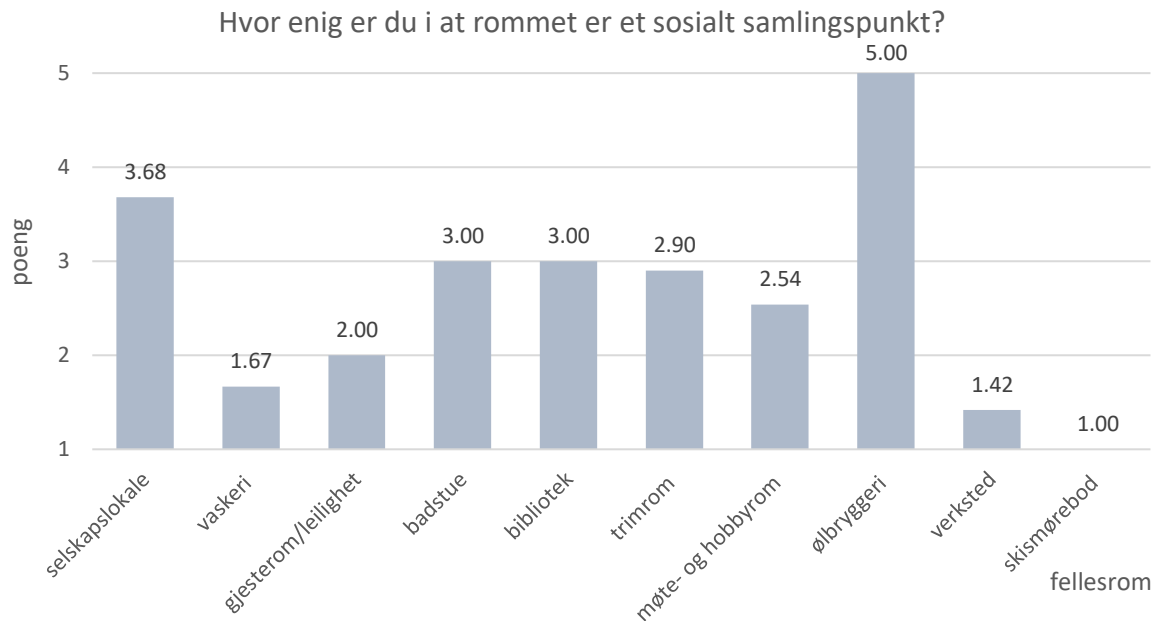
«Folk foretrekker individuelle løsninger fremfor kollektive»

Borettslag, byggeår 1986

Sosialt samlingspunkt

Figuren under viser svarfordelingen fra spørsmålet: Hvor enig er du i at rommet er et sosialt samlingspunkt?

Spørsmålet ble stilt med en gradert skala som svaralternativ. Skalaen gikk fra 1-5, hvor 1 tilsvarer «helt uenig» og 5 «helt enig». Gjennomsnittskarakteren er regnet ut for å enkelt skape et bilde av spørsmålet.



Figur 11: Hvor enig er du i at rommet er et sosialt samlingspunkt?

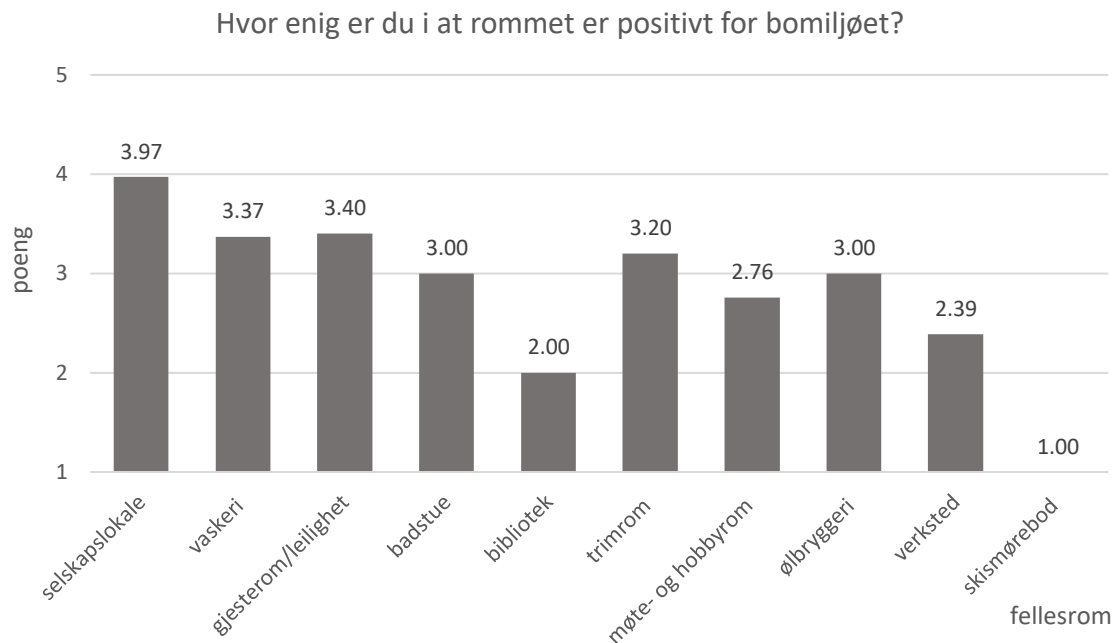
- Ølbryggeri har høyest gjennomsnittskarakter, med 5,0.
- Selskapslokale er etter det med 3,68 poeng.
- Skismørebod og verksted har lavest gjennomsnittskarakter og blir dermed definert som de dårligste sosiale samlingspunktene av disse rommene.

«Vaskeri blir en nødvendighet der hvor leilighetene er små. Neppe aktuelt i andre borettslag.»

Borettslag, byggeår 1955

Bomiljø

På bakgrunn av den samme skalaen i den forrige figuren har det blitt stilt et spørsmål om bomiljø. Hensikten med dette spørsmålet er å kartlegge hvilke rom som bidrar til best bomiljø. Spørsmålet utgjør en sentral del av spørreundersøkelsen.



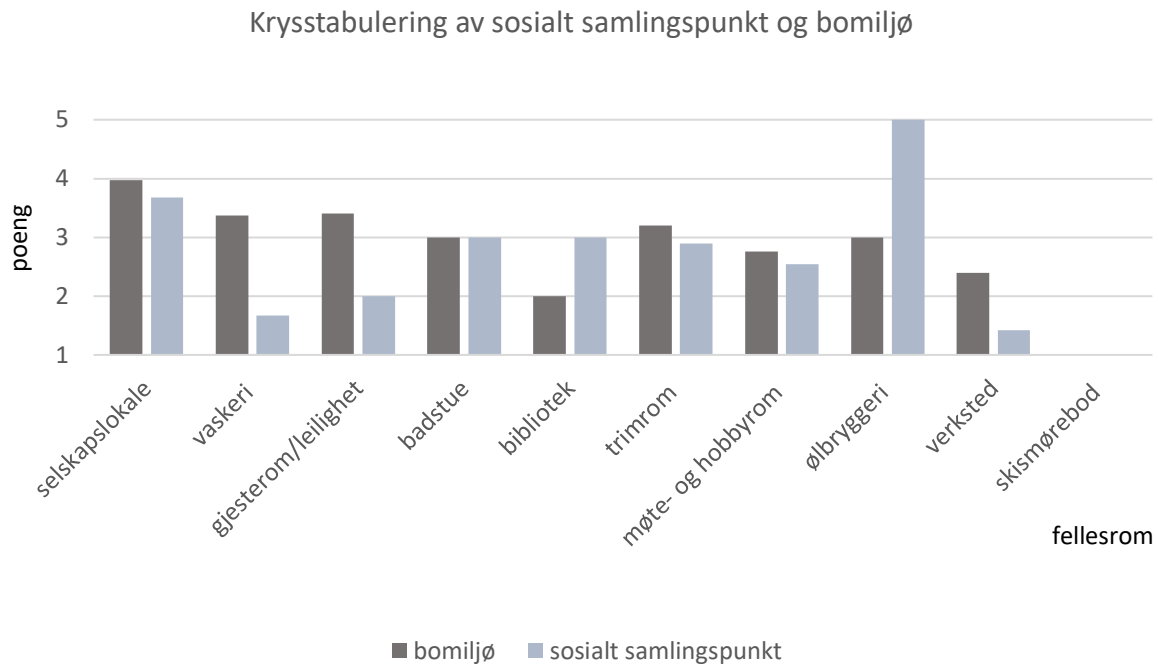
Figur 12: Hvor enig er du i at rommet er positivt for bomiljøet?

- Selskapslokale gir mest til bomiljøet, med et gjennomsnitt på 3,97 av 5 poeng.
- Etter det kommer gjesterom/gjesteleilighet (3,40) og vaskeri (3,37) før trimrom (3,20).
- Som det fremkommer fra diagrammet er skismørebod minst positivt for bomiljøet, med 1,0 poeng i gjennomsnitt.

«Det er flere vaskerier i borettslaget. Veldig mye brukt. Selskapslokalet er veldig populært til alle slags selskapeligheter. Styret bruker det også til 17.mai-frokost for beboere, etter dugnader, i forbindelse med julegrantenning ol.»

Borettslag, byggeår 1978

Figuren under viser en sammenlikning av de to siste diagrammene, om rommet er positivt for bomiljøet og om det er et sosialt samlingspunkt. Hensikten med diagrammet er å undersøke om det sosiale har en sammenheng med bomiljøet.



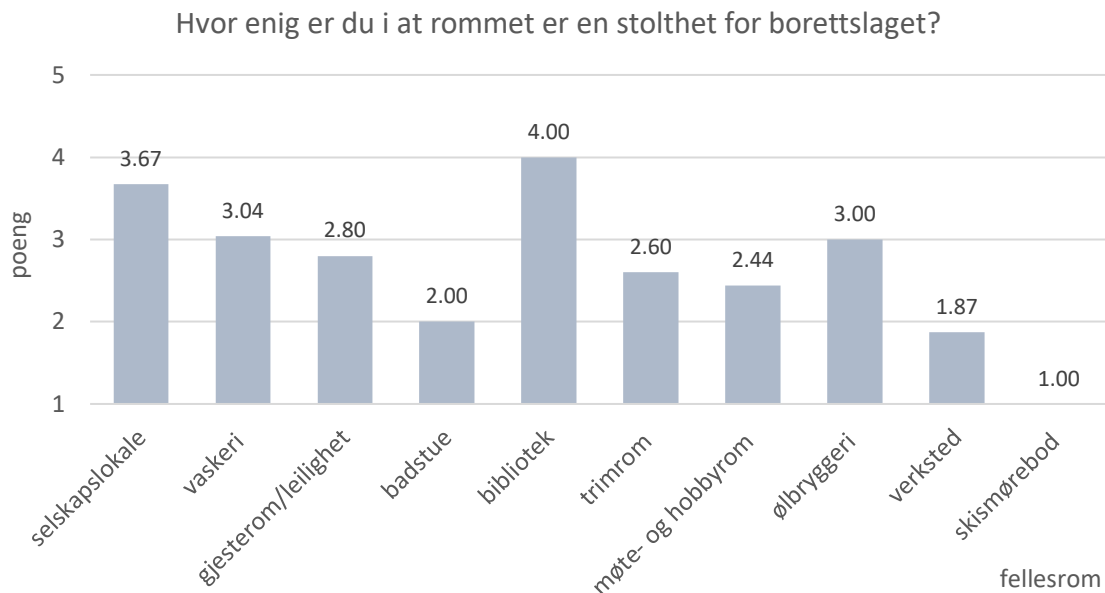
Figur 13: Krysstabulering av sosialt samlingspunkt og bomiljø

Figuren over viser en krysstabulering av rommene med sosialt samlingspunkt og bomiljø. Som man kan se fra figuren er scoren på 8 av 10 rom høyere eller lik på bomiljø enn om rommet er et sosialt samlingspunkt. Dette kan tyde på at rommet er positivt for bomiljøet, selv om det ikke nødvendigvis er like høy grad av sosialt samlingspunkt.

«Vi planlegger bygging av redskapsbod for fellesskapet våren 2018.»

Borettslag, byggeår 1953

Det ble stilt et spørsmål om rommet er en stolthet for borettslaget. Hensikten med spørsmålet er å kartlegge ulike holdninger til fellesrom.



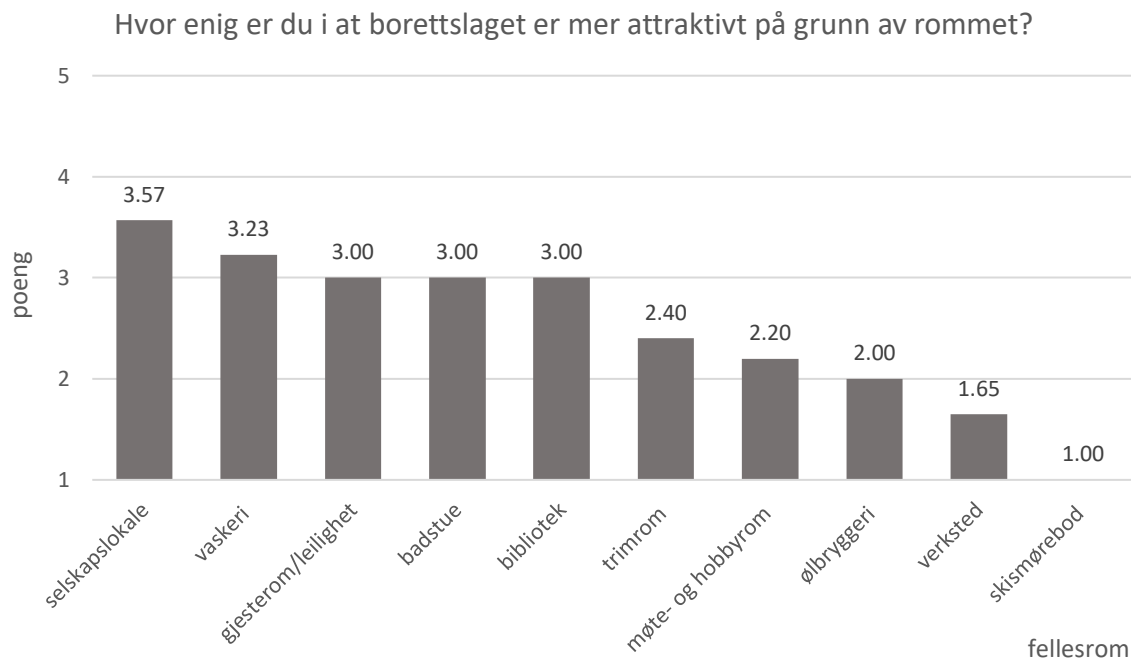
Figur 14: Hvor enig er du i at rommet er en stolthet for borettslaget?

- Både bibliotek og selskapslokale er en stolthet for borettslaget, med fortrinnsvis 4,00 og 3,67 poeng.
- Videre følger vaskeri (3,04), ølbryggeri (3,00) og gjesteleilighet (2,80).
- Skismørebod gir, basert på denne undersøkelsen, minst stolthet for borettslaget, med 1,00 poeng.

«Vi har ett rom som kunne blitt noe, problemet er at vi ikke har lov på grunn av manglende rømningsvei.»

Borettslag, byggeår 1980

Diagrammet under viser svarfordelingen fra spørsmålet: Hvor enig er du i at borettslaget er mer attraktivt på grunn av fellesrommet? Det ble også på dette spørsmålet brukt en skala fra 1-5, for å enkelt systematisere rommene.



Figur 15: Hvor enig er du i at borettslaget er mer attraktivt på grunn av fellesrommet?

Figuren viser gjennomsnittlig poengfordeling fra de ulike rommene.

- Selskapslokale kommer best ut med 3,57 av 5 poeng, med fellesvaskeri rett etter med et gjennomsnitt på 3,23 poeng.
- Gjesterom/gjesteleilighet, badstue og bibliotek har lik gjennomsnittsverdi med 3,00 av 5 poeng.
- De rommene som respondentene mener er minst attraktive for borettslagene er fortrinnsvis skismørebod (1,00), verksted (1,65) og ølbryggeri (2,00).

«Fellesrom, som man kan leie til bruk for bursdager etc. er egentlig et godt tilbud men forutsetter depositum/forskuddsbetaling og helt spesifikke regler/punkter for hvordan rommet skal se ut før bruk og tilbakestilles til etter bruk. Og en i styret til å organisere dette.»

Borettslag, byggeår 1955

Økonomi

Det var ønskelig å kartlegge hvorvidt det er viktig at fellesrommet går i økonomisk balanse gjennom brukerbetaling. I likhet med de forrige diagrammene ble det på dette spørsmålet brukt en gradert skala fra 1-5, hvor 1 tilsvarer «uviktig» mens 5 tilsvarer «meget viktig».



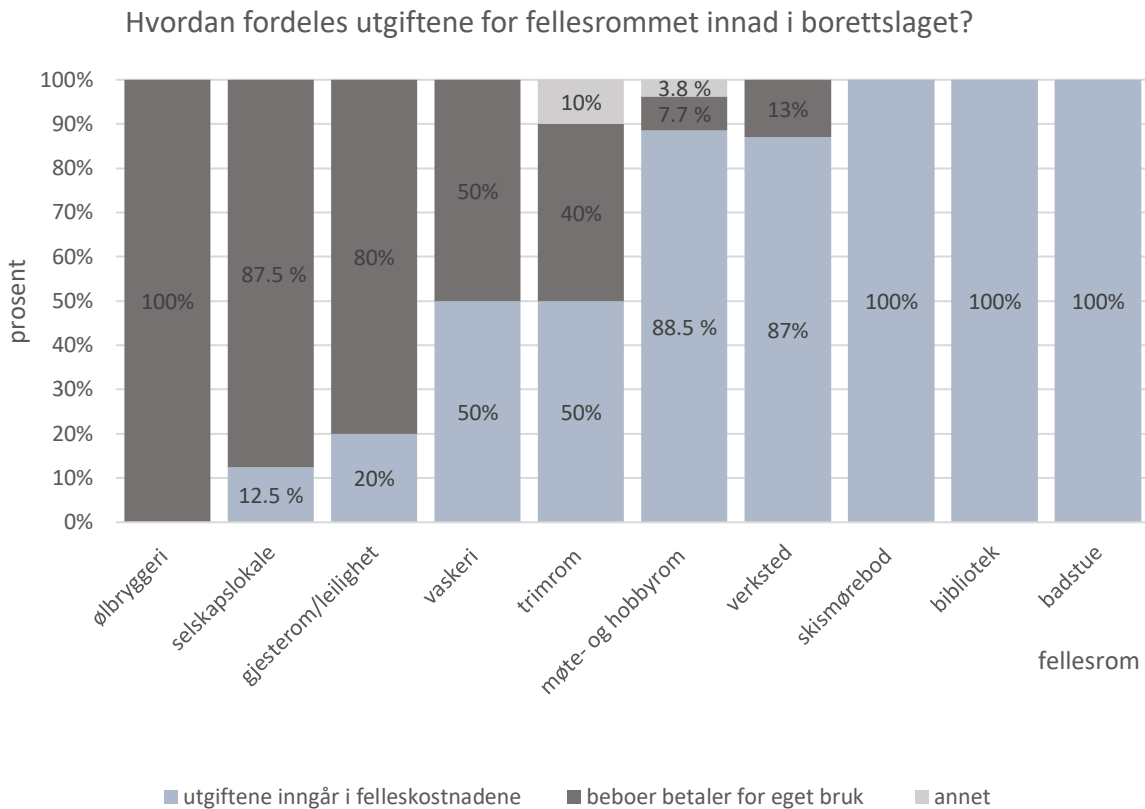
Figur 16: I hvilken grad er det viktig at rommet går i økonomisk balanse gjennom brukerbetaling?

- 36,4 % av respondentene mener at det ikke er viktig at fellesrommet går i økonomisk balanse gjennom brukerbetaling.
- På den andre siden mener 10,3 % at det er meget viktig at fellesrommet går i økonomisk balanse gjennom brukerbetaling.
- Den gjennomsnittlige poengsummen fra spørsmålet er regnet ut til å være 2,48 av 5 poeng.

«Fellesrom er for dyrt. Beboerne er ikke interessert i å betale de reelle kostnadene. Fellesrommenes støttespillere døde på begynnelsen av 2000-tallet.»

Borettslag, byggeår 1949

Et annet spørsmål som ble stilt var: Hvordan fordeles utgiftene for fellesrommet innad i borettslaget? Hensikten med spørsmålet var å kartlegge hvilke rom som har utgifter inkludert i felleskostnadene og hvilke som har separat betaling for bruk. Dette kan igjen knyttes opp mot popularitet og omfang, og kan dermed være interessant for forskningsspørsmålet.



Figur 17: Hvordan fordeles utgiftene for fellesrommet innad i borettslaget?

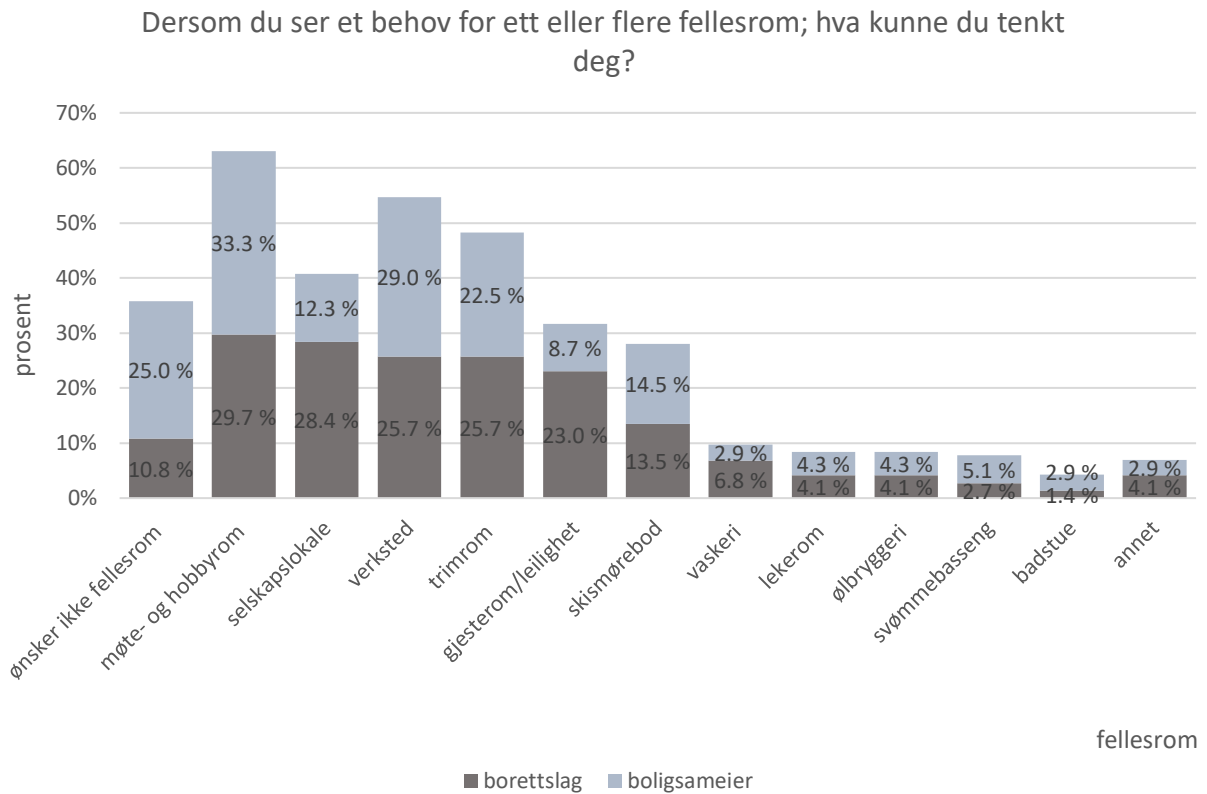
- Av borettslag med selskapslokale er 87,5 % av lokalene organisert ved at beboerne betaler for eget bruk. Den samme tendensen gjelder for gjesteleilighet.
- Av borettslag med vaskeri er 50 % organisert ved at utgiftene inngår i felleskostnadene. Det samme gjelder for trimrom.
- Av borettslag med møte- og hobbyrom er 88,5 % organisert ved at utgiftene inngår i felleskostnadene.

«Vi er mange borettslag i området som ønsker oss et felles velhus og som også innbefatter kontorer.»

Borettslag, byggeår 2007

Behov og ønsker for fellesrom

Oversikten under viser svarfordelingen over behov og ønsker for fellesrom i borettslag og boligsameier. Hensikten med diagrammet er å danne et sammenlikningsgrunnlag for å kartlegge forskjeller og likheter i de forskjellige eierformene, samt se ulike trender og tendenser for å underbygge forskningsspørsmålet i oppgaven.



Figur 18: Dersom du ser et behov for ett eller flere fellesrom; hva kunne du tenkt deg?

- For borettslag er de mest ønskede rommene møte- og hobbyrom (29,7 %), selskapslokale (28,4 %), verksted (25,7 %), trimrom (25,7 %) og gjesterom (23 %).
- De minst ønskede rommene er badstue, svømmebasseng, ølbryggeri og lekerom.
- Over dobbelt så høy andel ønsker ikke fellesrom i boligsameier (25 %) sammenliknet med borettslag (10,8 %).
- Forskjellen er stor på ønske om selskapslokale, hvor det kun er 12,3 % som ønsker seg det i boligsameier, sammenliknet med borettslag hvor 28,4 % kunne tenke seg det.

51 respondenter fra borettslagene så ikke behovet for flere fellesrom, og besvarte dermed ikke spørsmålet. Av de 51 objektene hadde 33 stykker fellesrom fra før av, noe som tyder på at de ikke ser et behov for flere rom. De resterende 18 stykkene hadde ikke fellesrom fra før av. Dette kan bety at de ikke ser et behov for fellesrom i det hele tatt.

«Slik vi bor og har det nå, tror jeg det er vanskelig å kunne tenke et felles rom for alle. Vi har problemer med å rydde etter oss og ta ansvar. Samtidig blir det flere og flere utleieleiligheter.»

Boligsameie, byggeår 1972

På slutten av spørreundersøkelsen var det et spørsmål med et åpent kommentarfelt hvor respondentene kunne skrive ulike tilføyinger til spørreundersøkelsen. Generelt var det flere negative kommentarer om fellesrom fra boligsameier sammenliknet med borettslag. 31 boligsameier og 23 borettslag la igjen en kommentar. Av de 23 borettslagene var 2 av kommentarene negative til fellesrom, noe som utgjør en prosentandel på 8,7 %. Av de 31 boligsameiene la derimot 9 stykker ut en negativ kommentar om fellesrom, noe som utgjør en prosentandel på 29 %. På den andre siden skriver 11 borettslag positivt om fellesrom, dette innebærer ulike ønsker, erfaringer og fremtidige planer, sammenliknet med kun 3 boligsameier.

«Vi snakker om å gjøre om trimrommet til et spillerom, med biljard, bordtennis og dart - et slags klubbrom.»

Borettslag, byggeår 1967

Spørreundersøkelsen har dannet et solid grunnlag for å kunne svare på oppgavens forskningsspørsmål, ved hjelp av underspørsmålet: Hva er omfanget av fellesrom? I neste avsnitt vil dybdeintervjuenes funn presenteres.

4.2 Dybdeintervju

Dybdeintervjuene ble utført som et supplement til den kvantitative spørreundersøkelsen. Formålet med intervjuene var å få en dypere forståelse av forskningsspørsmålene knyttet til erfaringer med de ulike fellesrommene.

Som forklart i metodekapittelet ble utvalget bestemt på bakgrunn av ulike faktorer, og sammen representerer de utvalgte borettslagene forskjellige aspekter og løsninger.

Tabell 2: Oversikt over intervjuutvalget

		Beliggenhet	Byggeår	Antall leiligheter	Fellesrom
Intervju 1	Drabantby	Ammerud	1967	164	Hobbyrom, bibliotek, trimrom, verksted, vaskeri
Intervju 2	Sentrumsnær	Torshov	1919	179	Selskapslokale, ølbryggeri, vaskeri
Intervju 3	Sentrumsnær	Kampen	1932	64	Gjesteleilighet, verksted, vaskeri

Dybdeintervjuenes funn blir nå presentert og sammenliknet. Intervjuene er delt inn i ulike tema, hvor først «kartlegging av fellesrom» blir presentert for alle intervjuene. Videre følger «bomiljø», før «erfaringer med fellesrom» blir presentert. Til slutt blir spørsmålet «hva mener du skal til for å få et fellesrom til å fungere?» presentert og sammenliknet.

Kartlegging av fellesrom

Fra dybdeintervjuene kom det frem at alle intervjuobjektene stiller seg positive til fellesrom. På bakgrunn av tilbakemeldinger fra beboere, mente den første respondenten at fellesrom er en fordel for borettslaget og at rommene bidrar til at det er et attraktivt sted å bo. Intervjuobjekt 2 kunne ønske de hadde flere fellesrom, fordi rommene kommer beboerne til gode.

Det kom også frem fra intervjuene at de fleste fellesrommene blir brukt ofte, men at rommene organiseres forskjellig. Intervjuobjekt 1 organiserer hobbyrommet/selskapslokale ved at én er ansvarlig for driften, og at beboere som vil benytte seg av det tar kontakt med den ansvarlige personen, og senere henter nøkkel. Han poengterer at driften for rommet fungerer veldig godt. Denne organiseringen er forskjellig sammenliknet med de andre intervjuobjektene. Den andre respondenten har selskapslokale, mens den tredje har gjesteleilighet, og begge rommene organiseres med booking på internett. Alle borettslagene hadde i tillegg vaskeri, som organiseres med manuell booking. Det kom fram under ett av intervjuene at vaskeriet må ha manuell booking, fordi det er flere eldre som bruker rommet. Siden borettslaget består av mindre leiligheter, er både intervjuobjekt 2 og 3 enige om at rommet er en nødvendighet for borettslaget. På den andre siden forklarer den første respondenten at mange av beboerne har installert egen vaskemaskin i leiligheten, noe som

har ført til at vaskeriet blir brukt mindre. I tillegg har de fått betalingsautomat på maskinene, noe som også kan være en årsak til mindre oppslutning. Når det er sagt, så mener han at fellesvaskeri er praktisk når det kommer til store vasker.

I tillegg til de overnevnte rommene har borettslaget til den første respondenten trimrom, bibliotek og verksted. Han forklarer at trimrommet ikke har fungert, på grunn av gjentatte tilfeller med hærverk og misbruk av rommet. Derfor planlegger borettslaget å gjøre om fellesrommet til et klubbrom, med biljard, dart og bordtennis. Ellers er biblioteket åpent fast en gang i måneden, og det er et svært populært tilbud. Han forteller at flere av beboerne ikke snakker norsk, men at de benytter seg av biblioteket for å lære språket gjennom bøker. Videre forteller han at verkstedet ikke blir brukt så ofte, rett og slett fordi det ikke har vært så stor oppslutning. Sammenliknet med verkstedet i borettslaget til intervjuobjekt 3, blir deres rom brukt relativt jevnlig. Hun forklarer at bruken avhenger litt med sesongen, men at det er et jevnt tilsig av brukere. Verkstedet er kombinert med en skismørebod, slik at beboerne kan smøre ski. I tillegg brukes det til å fikse sykkel, møbler, båtdeler og lignende. Hun forteller at det ikke er en spesiell aldersgruppe som benytter seg av rommet, men at brukergruppen avhenger av interesser. Borettslaget til intervjuobjekt 2 har derimot et ølbryggeri som blir brukt veldig ofte. Brukergruppen til ølbryggeriet begrenser seg til en gruppe i borettslaget med denne type interesse, men han understreker at begrensningen ikke har ført til noen konflikter innad i laget. Han forklarer at de bestemte seg for å bygge om et nedlagt vaskeri til et ølbryggeri, og på den måten er alle beboerne glade for at rommet er i bruk.

Bomiljø

Alle respondentene påstår at fellesrommene bidrar til et godt bomiljø, tillegg til at det er gunstig å ha et lokale til disposisjon, fordi borettslagene består av leiligheter med begrenset plass. Den tredje respondenten understreker at gjesteleiligheten fungerer som en utvidelse av boligen, slik at man kan bli boende lengre. Hun forklarer at hvis man vil bo sentralt i en liten leilighet, har man mulighet til det når det ikke koster noe særlig å leie gjesterommet. Videre tror hun at trivselen for den enkelte blir bedre med fellesrom, men nødvendigvis ikke nabokontakten. Intervjuobjekt 1 er derimot ikke helt enig i dette. Han forklarer at deres fellesrom fungerer som sosiale møteplasser og en arena for å enkelt arrangere sammenkomster både privat og felles. En gang i måneden arrangeres det bingo for borettslagets pensjonister, og i tillegg arrangeres det osteaften, filmkveld for barn og norskkurs. Basert på tilbakemeldinger fra beboerne er tilbudene veldig populære.

Alle respondentene forteller at de prøver å reklamere for fellesrommet til både eiendomsめglere og internt i borettslaget. Intervjuobjekt 1 tror at fellesrommet kan være med på å øke prisen på leilighetene, fordi han har sett tendenser til at boligprisene i borettslaget er høyere sammenliknet med borettslagene i nørømrådet. Mens den andre respondenten er usikker på om fellesrommet bidrar til at folk flytter til borettslaget, fordi han selv ikke tenkte over det da han flyttet dit. Når det er sagt, så tror han uansett at fellesrommene øker prisen på noen av leilighetene i borettslaget. Intervjuobjekt 3 understreker at fellesrom ikke trekker ned prisen på leilighetene, men hun synes det er vanskelig å svare på om rommene øker prisen generelt.

Erfaringer med fellesrom

Generelt hadde alle intervjuobjektene gode erfaringer med fellesrommene, men alle var enige om at fellesrom krever oppfølging og vedlikehold. Den tredje respondenten mener det er en større svakhet å ikke ha fellesrom, enn de ulempene som rommene medfører. Intervjuobjekt 2 forklarer at folk gjerne er litt mer forsiktige med sine egne ting, enn fellesskapets ting. 80 % av hans erfaringer er positive, men de resterende 20 % omhandler klager på støy og vedlikehold. Respondent 1 har også hatt noen klager på støy, men alle respondentene er enige om at regler for bruk av rommet er en avgjørende faktor for at rommet skal fungere.

Den første respondenten mener at en intern reklamering for fellesrommene har bidratt til at rommene blir mer brukt. Styret har både skrevet om rommene i borettslagets lokale avis og på hjemmesiden. På den måten har flere fått glede av rommene, og dette har ført til større oppslutning.

Når det kommer til økonomi, har ingen av borettslagene hatt noen økonomiske konflikter. Generelt forklarer intervjuobjekt 1 og 2 at det er få utgifter knyttet til rommene, mens intervjuobjekt 3 har tatt opp lån i regi av borettslaget for å bygge gjesterommet. Hun sier at de nå går i årlig overskudd gjennom brukerbetaling, fordi rommet er så populært. Den andre respondenten er usikker på om selskapslokale går i overskudd eller underskudd, selv om lokalet leies mye ut. Den første respondenten forklarer at borettslaget bruker overskuddet fra hobbyrommet til fellesarrangementer.

Hva skal til for å få et fellesrom til å fungere?

Basert på intervjuene, mente alle at en viktig faktor for at fellesrom skal fungere optimalt er at én person har ansvar for rommet. Intervjuobjekt 1 forteller at han vet om flere borettslag som har lagt ned fellesrommet på grunn av at ingen har tatt ansvar for driften. Selv mener han at frivilligheten er på vei bort, og at dette kan være en utfordring for fellesrom i fremtiden.

Alle respondentene mente det er viktig at man har regler og rutiner som alle brukerne er enige om, og respondent 2 mener også det er viktig med et brukervennlig rom som er godt organisert. Alle tilføyer også at engasjerte beboere er avgjørende for at fenomenet skal fungere, fordi fellesrom er et felles ansvar.

Det kommer også frem fra intervjuene at rommene må ha en viss standard. Borettslaget til intervjuobjekt 1 har utført en oppgradering av rommet som har bidratt til at det fungerer bedre. Til slutt tilføyer den tredje respondenten at det er viktig at beboerne ser at rommet betyr noe for styret, og at alle brukerne har et eierforhold til det.

4.2.1 Oppsummering av dybdeintervju

Som det kommer frem fra sammenlikningen, er intervjuobjektene meninger og erfaringer knyttet til fellesrom forholdsvis like. Alle de tre intervjuobjektene stiller seg positivt til fellesrom, noe som baserer seg på relativt like erfaringer og opplevelser rundt rommene. Det

er selvsagt noen forskjellige formuleringer og meninger, men hovedbudskapet fra intervjuobjektene er den samme: Fellesrom gir mer enn det tar.

4.3 Oppsummering av resultater

De presenterte resultatene kan sammen besvare oppgavens forskningsspørsmål: Hvilken betydning har fellesrom for bomiljøet i borettslag i Oslo? For å få en helhet av oppgavens resultater blir de viktigste funnene presentert sammen med forskningsspørsmålet og tilhørende underspørsmål.

4.3.1 Hva er omfanget av fellesrom?

- En avgjørende faktor for omfanget av fellesrom er byggeåret. Av borettslag bygget etter år 2000 har kun 14 % fellesrom. Mens borettslag bygget i perioden 1960-1979 har 81 % fellesrom.
- Antall leiligheter per borettslag er en avgjørende faktor for omfanget av fellesrom. Av store borettslag med over 200 andeler per borettslag har 89 % fellesrom, mens av borettslag med mindre enn 50 andeler har 41 % fellesrom.
- 45 % av borettslagene har fellesvaskeri.
- 26 % av borettslagene har selskapslokale, mens 22 % av borettslagene har møte- og hobbyrom.
- 36 % av borettslagene har ingen form for fellesrom.
- Omfanget av fellesrom er større i borettslag enn i boligsameier.

4.3.2 Hvilke erfaringer er knyttet til fellesrom?

- Alle intervjuobjektene nevnte at en negativ egenskap med fellesrom er at rommet krever oppfølging og rydding, samt vedlikehold.
- Intervjuobjekt 1 og 2 har hatt noe klager på støy.
- Alle intervjuobjektene forteller at det er viktig med engasjerte beboere for å få rommet til å fungere.
- Alle var enige om at det var viktig med én person/en gruppe som er ansvarlig for rommet.
- Alle de intervjuede borettslagene har regler for rommet, noe de mente var en viktig årsak for at rommet fungerer.
- Intervjuobjekt 2 mener at for å få et rom til å fungere, må det være brukervennlig og godt organisert.
- Intervjuobjekt 3 mener at det er viktig at beboerne ser at rommet betyr noe for styret, og at alle beboere har et eierforhold til rommet.

4.3.3 Har fellesrom en større betydning for borettslag enn for boligsameier?

- Over dobbelt så høy andel ønsker ikke fellesrom i boligsameier (25 %) sammenliknet med borettslag (10,8 %).
- 59 % av de besvarte boligsameiene huket av på at de ikke har fellesrom, kontra 36 % på borettslag.

- 29 % av kommentarene fra boligsameier i det åpne kommentarfeltet var negative til fellesrom, sammenliknet med borettslag (8,7 %).

4.3.4 Hvilken betydning har fellesrom for bomiljøet i borettslag i Oslo?

- Fra spørreundersøkelsen kom det frem at 65 % av alle borettslagene hadde ett eller flere fellesrom.
- 52,8 % av respondentene krysset av på at de ønsket ett eller flere fellesrom.
- Alle vaskeriene blir brukt «minst en gang i uken».
- 80 % av borettslagene med trimrom blir brukt «minst en gang i uken» mens 10 % blir aldri brukt.
- 60 % av respondentene krysset av på at gjesteleiligheten blir brukt hver uke.
- 88 % svarte at selskapslokalet blir brukt hver uke eller minst en gang i måneden.
- I gjennomsnitt er det voksne som benytter seg av rommene. Barn benytter seg i hovedsak av selskapslokale (20 %) og bibliotek (33 %), mens ungdom benytter seg først og fremst av trimrom (19 %).
- Av romtypene skiller ølbryggeri og selskapslokale seg ut som de mest sosiale samlingspunktene, med henholdsvis 5,0 og 3,68 av 5 poeng. På den andre siden er skismørebod og verksted de minst sosiale rommene.
- Selskapslokale og gjesteleilighet viser seg å være mest positivt for bomiljøet, med henholdsvis 3,97 og 3,40 av 5 poeng totalt. På den andre siden er skismørebod og verksted minst positive for bomiljøet.
- Selskapslokale og bibliotek er romtyper som gir mest stolthet for borettslaget, med 4,0 og 3,67 av 5 poeng. Skismørebod og verksted gir minst stolthet for borettslaget.
- Selskapslokale og fellesvaskeri fikk høyest poenggjennomsnitt fra spørsmålet som omhandlet om rommet gjorde borettslaget mer attraktivt. Skismørebod og verksted kom dårligst ut.
- 53,3 % av respondentene mente at det ikke er viktig at fellesrommet går i økonomisk balanse gjennom brukerbetaling.
- Alle intervjuobjektene mente at fellesrom bidrar til et godt bomiljø.
- Intervjuobjekt 2 og 3 tror fellesrom bidrar til at folk kan bo lengre i borettslaget, mens intervjuobjekt 1 tror det bidrar til en viss grad.
- De fleste fellesrommene i borettslagene fra dybdeintervjuene blir brukt mye, og blir satt pris på av beboerne.

5.0 Diskusjon

Hensikten med oppgaven er å undersøke hvilken betydning fellesrom har for bomiljøet i borettslag i Oslo. For å svare på dette, blir først resultatene drøftet med oppgavens underspørsmål, før hovedspørsmålet blir diskutert i lys av relevant teori og oppgavens resultater. I forrige kapittel ble resultatene fra de ulike metodene presentert hver for seg, mens de her i diskusjonsdelen blir behandlet samlet.

5.1 Hva er omfanget av fellesrom i dag?

Resultatene fra spørreundersøkelsen viser hvordan omfanget av fellesrom i borettslag har utviklet seg over tid, samt hva tendensen er i dag. Fra undersøkelsen kom det frem at totalt 80 av 125 borettslag har ett eller flere disponible fellesrom. Dette tilsvarer en prosentandel på 64 %.

Resultatene viser at en avgjørende faktor for omfanget av fellesrom er byggeåret (figur 1), noe som er et interessant funn for oppgavens helhet. Av borettslag bygget etter år 2000 har kun 14 % fellesrom. Mens i borettslag bygget i perioden 1960-1979 har 81 % fellesrom, hvilket samsvarer med den historiske gjennomgangen fra teorikapittelet. Perioden 1960-1979 er drabantbyenes tid. Anne-Kristine Kronborg skriver i sin bok, 100 borettslag, at en kombinasjon av god plass utenfor bykjernen og husbankens finansiering gjorde det enklere å etablere flere typer fellesrom i boliganleggene (Kronborg 2014). Boligmangelen var heller ikke like utpreget på 70-tallet, i tillegg til at en ny tankegang som var preget av kollektivismen vokste frem. Dette skapte nye ideer om et sosialt fellesskap utover kjernefamilien (Guttu 2003). Tallene viser at fellesrom er inne i en negativ trend blant nybygde boliger. Det kan være flere årsaker til at det nedprioriteres ved utbygging i dag, og eksempler som økonomiske årsaker, individualisme og endring i behov er faktorer som kan være med å påvirke. Det er uansett interessant å stille spørsmål ved dette, ettersom resultatene i denne studien tyder på at fellesrom er positivt for bomiljøet. Det er også mulig å tenke seg at trenden for fellesrom kan være aktuell også i fremtiden, men da mer målrettet mot spesielle beboergrupper, som for eksempel bofellesskap for eldre.

Resultatene viser at antall leiligheter per borettslag er en avgjørende faktor for omfanget av fellesrom (figur 2). Av store borettslag med over 200 andeler per borettslag har 89 % fellesrom, mens av borettslag med mindre enn 50 andeler har 41 % fellesrom. Resultatet i seg selv er ikke overaskende. Hvis borettslagene er små, er det færre beboere å dele kostnadene på. Det kan også være at større borettslag er bygget i perioden med andre tanker omkring fellesrom, eksempelvis på 70-tallet, hvor kollektive løsninger stod svært sentralt (Guttu 2003).

Videre viser resultatene omfanget av fellesrom hos de besvarte borettslagene (figur 3). Av praktiske årsaker er det størst omfang av fellesvaskerier i borettslagene, med 45 %. Boliger i etterkrigstiden ble planlagt med fellesvaskeri, og fokuset rundt sosiale fellesrom for borettslagets beboere var ikke like sentralt (Martens 1995a). På den måten har fellesvaskerier vært en større del av boligen over en lengre periode enn sosiale rom. Sosiale rom er derimot knyttet til en viss periode og er dermed etablert senere enn fellesvaskerier. Det er dermed ikke overraskende at det er størst omfang av fellesvaskeri. Av sosiale rom svarer 26 % av

borettslagene at de har selskapslokale, mens 22 % har møte- og hobbyrom. 36 % har ingen form for fellesrom.

5.2 Hvilke erfaringer er knyttet til fellesrom?

For å svare på dette underspørsmålet, ble det utført kvalitative dybdeintervjuer. Som nevnt i metodekapittelet er fordelene ved bruk av kvalitativ metode at erfaringer, meninger og opplevelser knyttet til temaet kommer tydelig frem. Dybdeintervjuets utvalg ble basert på kun borettslag med fungerende fellesrom. Dette er bevisst valgt for å få et helhetlig svar på problemstillingen, samt finne ut av hva som skal til for å få et fellesrom til å fungere.

Totalt sett har alle intervjuobjektene positive erfaringer med sine fellesrom, og alle mener at fellesrommene bidrar til et godt bomiljø. Flere av intervjuobjektene mener at det er en større svakhet å ikke ha fellesrom, enn jobben som følger med det. Alle intervjuobjektene nevner at en negativ side med fellesrom er at det krever oppfølging og vedlikehold. Intervjuobjekt 2 sier at folk gjerne er litt mer forsiktige med sine egne ting, enn felles ting. Fellesrom kan misbrukes av beboere, og det kreves vedlikehold og oppfølging etter bruk.

Alle intervjuobjektene understreker at det er viktig med regler for hvordan rommet skal brukes. Dette er avgjørende for å få rommet til å fungere, samt for å opprettholde trivselen i boligselskapet. Intervjuobjekt 1 påpeker at deres selskapslokale ikke ligger i nærheten av leiligheter, noe som kan være en årsak til at det er lite klager på støy.

For å få et fellesrom til å fungere, kommer det frem fra intervjuene at det må være en person som har ansvar for rommet. Intervjuobjekt 2 mener det er viktig med et brukervennlig rom, som er godt organisert. Dette samsvarer med erfaringer fra bofellesskapet Lange Eng, hvor det ble fortalt at en årsak til at bofellesskapet fungerer så godt er fordi det blir benyttet moderne driftsmetoder (Eriksen & Skajaa 2012). I tillegg viser resultatene fra spørreundersøkelsen at den største årsaken til at fellesrom er nedlagt eller ikke fungerer (figur 6), er fordi det er «vanskelig å få folk til å ta ansvar for driften.» (42,4 %). Mens 9,1 % krysset av på at «organiseringen av bruk og betaling» var en grunn til at fellesrommet ikke fungerte. Disse alternativene handler mye om samme problem: Hvordan skal fellesrommet driftes og organiseres?

Dette er et viktig funn for oppgaven. Med en større grad av digitalisering i hverdagen, kan organiseringen av fellesrom forenkles ved hjelp av å utnytte ulike metoder for booking, betaling, rengjøring og vedlikehold. På den måten kan kanskje mange fellesrom som i dag ikke fungerer på grunn av drift og organisering av rommet bli godt fungerende rom ved hjelp av en riktig og enkel organisering.

Intervjuobjekt 1 påpeker at frivilligheten er på vei bort, og at dette kan være en utfordring for fellesrom i fremtiden. Selv om frivilligheten er på vei bort, er delingsøkonomien på vei inn. Delingstanken har økt og utviklet seg kraftig de siste årene, noe som resulterer i flere delingstjenester og mer sambruk, og som igjen gir flere muligheter for brukerne (Dagens Næringsliv 2016). Med flere folk i byene, har man som beboer ikke like god plass lengre. Det er uansett viktig å understreke at alle intervjuobjektene mente at en viktig faktor for å få et

fellesrom til å fungere er at boligselskapet består av engasjerte beboere som ser på det som et fellesskap; et fellesrom er et fellesansvar.

5.3 Har fellesrom en større betydning for borettslag enn for boligsameier?

Hovedfokuset for oppgaven har vært å finne ut av hvilken betydning fellesrom har for bomiljøet i borettslag i Oslo, men for å gi oppgaven tyngde ble det bestemt å sende ut spørreundersøkelsen til både borettslag og boligsameier, og dermed finne ut om det er en forskjell mellom de to eierformene. Har fellesrom en større betydning for borettslag enn sameier? Er populariteten og omfanget forskjellig?

I forskningsrapporten til Hauge et al. (2011) kommer det frem at det finnes kulturforskjeller mellom boligsameier og borettslag. Forskerne slo fast at fellesskapstanken er mindre sentral i boligsameier, med flere individuelle meninger og generelt bedre økonomi blant beboerne. I borettslag er kulturen med fellesskapstenking og dugnadsånd mer utpreget, og tilliten til styret er større. Dette støttes også av resultatene i denne undersøkelsen. Det kommer frem fra spørreundersøkelsen at det er over dobbelt så høy andel som ikke ønsker fellesrom i boligsameier (25 %) sammenliknet med borettslag (10,8 %) (figur 14). Dette kan ha en sammenheng med at omfanget av utleieleiligheter i boligsameier er større enn i borettslag. Leietakere har ofte et kortere tidsperspektiv på boforholdet sammenliknet med boligeiere, noe som kan føre til at boligsameier generelt har et mindre engasjement for boligen og fellesrom (Hauge et al. 2011).

I tillegg er andelen fellesrom betydelig større i borettslag enn i boligsameier. 59 % av de besvarte boligsameiene huket av på at de ikke har fellesrom, kontra 36 % på borettslag. Grunnen til at fellesrom er mindre utbredt i boligsameier sammenliknet med borettslag kan ha flere årsaker. En viktig faktor er størrelsen på boligselskapene. Undersøkelsen kartla hvor mange leiligheter boligselskapet besto av, og den gjennomsnittlige størrelsen på boligsameier og borettslag viste seg å være forskjellig. I gjennomsnitt hadde boligsameiene 70 leiligheter per boliganlegg, sammenliknet med borettslag som hadde et gjennomsnitt på 180 leiligheter. Dette viser at størrelsen på boligselskapet er en avgjørende faktor for hvorvidt et fellesrom etableres, noe som er naturlig fordi det i små boligselskap er færre beboere å dele kostnadene på. I tillegg kan en faktor være at boligsameier har større vanskeligheter med å få lån enn borettslag. Dette er fordi borettslag er et selskap og en egen juridisk enhet. De kan dermed ta opp felles lån med pant i bygningsmassen. Boligsameier mangler denne muligheten (Hauge et al. 2011). En annen faktor som kan være avgjørende for forskjellene mellom eierformene, er at borettslag i større grad er bygget med fellesrom fra starten av, mens dette ikke har vært like sentralt i boligsameier.

Det viste seg fra det åpne kommentarfeltet på slutten av spørreundersøkelsen at entusiasmen for fellesrom var mindre for boligsameier enn for borettslag. 29 % av kommentarene fra boligsameiene i det åpne kommentarfeltet var negative til fellesrom, sammenliknet med borettslag hvor kun 8,7 % av kommentarene var negative. På den andre siden var 48 % av kommentarene fra borettslagene positive til fellesrom, sammenliknet med boligsameiene, hvor kun 10 % var positive. I tillegg var svarprosenten fra boligsameier betraktelig mindre enn fra borettslag, hvor 19 % av de spurte boligsameiene besvarte

undersøkelsen sammenliknet med 31 % av borettslagene. Disse faktorene tyder på et mindre engasjement og tradisjon for fellesrom i boligsameier.

Det er viktig å nevne at det på mange måter er vanskelig å sammenlikne borettslag og boligsameier, på grunn av de ulike eierformene. Det er uansett interessant å se at de generelle meningene og ønskende er forskjellige, og at borettslag generelt er mer positive til fellesrom.

5.4 Hvilken betydning har fellesrom for bomiljøet i borettslag i Oslo?

Opgavens hovedspørsmål dreier seg om hvilken betydning fellesrom har for bomiljøet i borettslag i Oslo. Dette inkluderer bruken av rommene, forventninger til rommet og hvilken betydning rommet har for borettslagets beboere.

Bruk av rommet

Flere spørsmål fra spørreundersøkelsen omhandlet bruken av fellesrommene. Ett spørsmål gikk ut på å kartlegge hvor ofte rommene blir brukt. Det var ønskelig å innhente denne informasjonen, fordi det kan være en indikator på hvor viktig rommet er for borettslaget. Som resultatene viser blir flere av rommene mye brukt (figur 5). Blant annet blir alle vaskeriene brukt «minst en gang i uken». Siden bruken av rommet åpenbart består av praktiske gjøremål, er det dermed ikke overraskende at det blir brukt hyppig. Det er uansett interessant at alle borettslag med vaskeri benytter seg av dette. Som nevnt i teorien har mange borettslag valgt å rehabilitere badene i fellesskap, og blant annet gjort det mulig å installere egen vaskemaskin (Martens 1995a), og på bakgrunn av dette er det naturlig å tro at mange vaskerier står ubrukt. Dette stemmer ikke med resultatene fra undersøkelsen, som viser at ingen av vaskeriene blir brukt mindre enn hver uke. Dette kan tyde på at borettslag som har gjort det mulig å installere egen vaskemaskin, har utnyttet fellesrom for vaskeri til noe annet, eller at det benyttes som et supplement til vasking. Blant annet nevnte det ene intervjuobjektet at, selv om de fleste leilighetene til borettslaget har egen vaskemaskin i leiligheten, er det veldig praktisk med et fellesvaskeri til store vasker. Som det fremkommer fra intervjuene er vaskerier uansett en nødvendighet for borettslag med små leiligheter, og det er dermed ikke overraskende at disse blir brukt hyppig.

Det kommer også frem at selskapslokaler blir brukt ofte. 41 % krysser av på at lokalet blir brukt «minst en gang i uka», mens 47 % mener at selskapslokalet blir brukt «minst en gang i måneden». Kun 12 % av respondentene med selskapslokale krysser av på at det sjeldent eller aldri blir brukt. Bruken av selskapslokale og vaskeri kan ikke sammenliknes. Et selskapslokale benyttes til sosiale begivenheter, mens vaskeriet benyttes til praktiske gjøremål, og er dermed et rom man må ha. På bakgrunn av dette er det naturlig at selskapslokaler ikke blir brukt like mye som vaskerier. Når det er sagt, så viser undersøkelsen at selskapslokaler blir relativt ofte brukt av beboere i borettslag, og at behovet for et slikt rom er til stede. En feilkilde som må nevnes i denne sammenhengen, er at kategorien «minst en gang i måneden» har en relativt stor spennvidde. Det er uansett få som krysser av på at fellesrommet aldri blir brukt, noe som også kan tolkes som at det er et behov for rommet og at rommet har en betydning for beboerne. Dette kan videre tyde på at borettslag med ubrukte fellesrom allerede har kvittet seg med rommet.

Videre ble det undersøkt hvilken aldersgruppe som i utgangspunktet benytter seg av fellesrommene (figur 6). Det er i gjennomsnitt flest voksne som benytter seg av rommene. Selskapslokale, sammen med bibliotek og trimrom, skiller seg ut ved at de brukes av flere aldersgrupper. Det er viktig å nevne at omfanget av trimrom og bibliotek var relativt liten i forhold til selskapslokale. Dette kan ha en innvirkning på resultatene og dermed være en feilkilde. Uansett er det forventet at selskapslokale er et fellesrom som blir benyttet av de fleste aldersgrupper. Som Aftenposten skrev i artikkelen «Samling rundt trafoen» kan rommet brukes til de fleste seremonier fra vugge til grav (Bakkemoen 2009).

Bomiljø

Resultatene viser at ølbryggeri og selskapslokale kommer best ut som de mest sosiale samlingspunktene blant fellesrommene fra spørreundersøkelsen (figur 7). Det er viktig å nevne at det kun var én respondent som hadde ølbryggeri, slik at dette kan ha innvirkning på resultatet og dermed være en feilkilde. Tatt i betraktning at rommet brukes og at det er et engasjement for det, er det ikke overraskende at ølbryggeri gir mye til fellesskapet og at rommet er et sosialt samlingspunkt. Dette samsvarer også med teorien. Ølbryggeri som fellesrom er beskrevet i en artikkel i Bolig & Miljø, hvor det påpekes at rommet er en bidragsyter til et sosialt fellesskap, samt utveksling av kunnskap, erfaringer og interesser (Røneid 2014). Dette gjelder også selskapslokaler, som kan benyttes til både fellesarrangement innad i borettslaget og private sammenkomster. Som eksempel hadde Intervjuobjekt 1 et selskapslokale som blant annet ble brukt av borettslagets pensjonister til fellesarrangementer som bingo og osteaften i tillegg til private tilstelninger. Fellesarrangementene ble satt stor pris på av beboerne.

Resultatene kartlegger hvor enig respondenten er i at fellesrom er positivt for bomiljøet (figur 8). Svarfordelingen viste at selskapslokaler (3,97) og gjesteleilighet (3,40) er rom som er mest positivt for bomiljøet. Intervjuobjekt 3 mente at fellesrom i seg selv nødvendigvis ikke er rom som samler borettslagets beboere og skaper god nabokontakt, men det er grunn til å tro at trivselen for den enkelte beboer blir bedre. Dette stemmer overens med funksjonen til både gjesteleilighet og selskapslokale, og utgjør dermed et viktig funn for oppgaven. I følge Bakkemoen (2009) kan selskapslokale og gjesteleilighet fungere som en utvidelse av boligen, og muligens bidra til at barnefamilier og andre beboere kan bli boende lengre i borettslaget. Intervjuobjekt 3 hevdet at fellesrom er svært viktig i sentrumsnære borettslag, hvor prisene for en leilighet er dyrere sammenliknet med drabantbyer. Med mindre plass, har man som beboer større behov for slike rom.

En interessant sammenlikning for oppgaven er krysstabuleringen fra figur 9. Oversikten illustrerer forholdet mellom spørsmålet om rommet er positivt for bomiljøet og spørsmålet om i hvor stor grad rommet er et sosialt samlingspunkt. Diagrammet viser at totalt 8 av 10 fellesrom har høyere eller lik poengverdi når det kommer til bomiljø sammenliknet med om rommet er et sosialt samlingspunkt. Dette betyr at rommet har en betydning for bomiljøet i borettslaget uavhengig om rommet er et sosialt samlingspunkt. Dette er et spennende funn, fordi det er vanskelig å definere hva som kjennetegner et godt eller dårlig bomiljø (Byggforskserien 1999). Kan man ha et godt bomiljø basert på beboernes individuelle trivsel? Er folk mer interessert i individuelle løsninger fremfor kollektive? Både selskapslokale og gjesteleilighet fikk høy poengsum når det kommer til bomiljø, og rommene baserer seg i hovedsak på individuell trivsel og private sammenkomster.

Det ble også stilt et spørsmål om rommet er en stolthet for borettslaget (figur 10), og om borettslaget er mer attraktivt på grunn av rommet (figur 11). Selskapslokale fikk høy poengverdi på begge spørsmålene, sammen med bibliotek. En svakhet med spørreundersøkelsen som helhet, er at antallet på fellesrommene er forskjellig. Dette påvirker igjen den gjennomsnittlige erfaringen og forventningen til rommet. Et borettslag kan mene at biblioteket fungerer bra, mens et annet borettslag kan ha en helt annen erfaring knyttet til rommet. Dermed er omfang viktig for å danne et riktig statistisk bilde.

Behov og ønsker for fellesrom

Det ble kartlagt hvilke ønsker og behov de ulike respondentene har for fellesrom i borettslagene (figur 14). Fra oversikten kommer det frem at ønsket om møte- og hobbyrom (29,7 %) er høyest. Noe som er ganske overraskende med tanke på at fellesrommet har fått relativt dårlig poengverdi på både bomiljø, sosial kontakt, stolthet og attraktivitet (vises i figur 7-11). Spørreundersøkelsen ble sendt ut til styreledere i ulike borettslag, og dette kan ha hatt en innvirkning på resultatet. Det er mulig flere styreledere kunne tenke seg et styrerom og dermed har krysset av på dette rommet, noe som potensielt kan være en feilkilde. I utgangspunktet var et møte- og hobbyrom ment, i denne oppgaven, som et sosialt rom til bruk for beboere i borettslaget. Definisjonen av fellesrom ble også tydelig definert i starten av undersøkelsen.

Videre viser undersøkelsen at ønske om selskapslokale kommer rett etter møte- og hobbyrom med 28,4 %, samt trimrom og verksted (25,7 %) og gjesterom (23,0 %). Dette viser at ønsket og behovet for de ulike rommene er relativt likt. Sammenliknet med tidligere studier referert i kapittel 2, er ønsket og behovet noe endret. Brevik og Schmidt (2005) pekte på at interessen for trimrom og svømmebasseng var stor, mens undersøkelsen referert av Annaniassen og Grossmann (1997) viste at det var størst interesse for aktivitetsrom for barn og fellesvaskeri. Sammenliknet med resultatene fra denne studien kommer det frem at fellesvaskeri, lekerom og svømmebasseng er blant de minst ønskede rommene. Dette viser at ønsker og behov for fellesrom endrer seg med tiden. Oppgavens spørreundersøkelse kartla også hvor mange som ikke ønsker fellesrom. En prosentandel på 10,8 % krysset av på at de ikke ønsket noen form for fellesrom. Sammenliknet med undersøkelsen referert av Annaniassen og Grossmann (1997), hvor en prosentandel på 9,9 % av respondentene ikke ønsket fellesrom, viser det seg at det generelle ønsket om fellesrom er relativt likt som for 20 år siden.

Resultatene viser hvilke fellesrom borettslag og boligsameier kunne tenkt seg (figur 14). For å opprettholde ulike ønsker og behov er det mulig å kombinere mange av rommene til ett rom. Borettslaget til intervjuobjekt 1 har kombinert et møte- og hobbyrom med selskapslokale, mens intervjuobjekt 2 hadde gjesterom i selskapslokalet, i tillegg til at rommet ble brukt som møterom. Intervjuobjekt 3 hadde verksted kombinert med skismørebod. Mange av rommene lar seg dermed kombinere med hverandre ved hjelp av riktig planlegging, samt tilfredsstillende krav og anbefalinger til dagslys, rømningsveier og universell utforming. Dette gir større frihet for beboerne, og kan dermed dekke flere behov og ønsker. I tillegg vil en slik kombinasjon føre til en mer økonomisk og effektiv utnyttelse av lokalene.

Økonomi

Spørreundersøkelsen kartla hvorvidt det er viktig at fellesrommet går i økonomisk balanse gjennom brukerbetaling (figur 12). Svarfordelingen til spørsmålet kan være interessant for oppgaven, da det forklarer noe om betydningen for fellesrom, bruksmulighetene og det økonomiske perspektivet.

Flertallet av respondentene krysset av på at det ikke er viktig at fellesrommet går i økonomisk balanse gjennom brukerbetaling (53,3 %). På den andre siden mener 27,2 % at det er viktig at fellesrommet går i økonomisk balanse gjennom brukerbetaling. Den gjennomsnittlige poengsummen fra spørsmålet er regnet ut til å være 2,48 av 5 poeng. Resultatet viser at en økonomisk balanse ikke er avgjørende for muligheten til å ha et fellesrom. Det er uansett mulig å gå i årlig overskudd med et fellesrom. Intervjuobjekt 3 fortalte at borettslaget tok opp et felles lån for å finansiere og lage en ny gjesteleilighet. Målet var å finansiere lånet ved hjelp av brukerbetaling, og prosjektet har resultert i et årlig overskudd fordi rommet er så populært.

Det er interessant å sammenlikne hvordan utgiftene for fellesrommet fordeles innad i borettslaget med ønsker og omfang for ulike rom. Figur 13 viser hvordan utgiftene for fellesrom fordeles innad i borettslaget. Som nevnt tidligere i diskusjonskapittelet er det mange som ønsker seg møte- og hobbyrom samt selskapslokale. Oversikten med fordeling av kostandene viser at ved 89 % av tilfellene er utgiftene ved møte- og hobbyrom inkludert i felleskostnadene, mens når det kommer til selskapslokale er 88 % av rommene organisert med betaling for eget bruk. Tendensen viser at rom som ofte blir benyttet til privat bruk, som selskapslokale, ølbryggeri og gjesterom, betales etter bruk av beboer. Mens rom som kommer fellesskapet til gode som bibliotek, badstue, skismørebod, verksted og hobbyrom, inkluderes i felleskostnadene.

6.0 Konklusjon

Basert på diskusjonen i forrige kapittel vil dette kapittelet oppsummere resultatene sammen med oppgavens hoved- og underspørsmål.

6.1 Hva er omfanget av fellesrom?

Fra spørreundersøkelsen kom det frem at 64 % av borettslagene har ett eller flere disponible fellesrom. Fellesvaskerier er mest utbredt i borettslag, mens 26 % av borettslagene har selskapslokale, og 22 % har møte- og hobbyrom. Det viser seg at byggeåret er en avgjørende faktor for omfanget av fellesrom. Av borettslag bygget etter år 2000 har kun 14 % fellesrom. Ettersom resultatene i denne studien tyder på at fellesrom er positivt for bomiljøet, hvorfor bygges det så lite av det i dag? Det er klart at fellesrom har en økonomisk konsekvens, og en kombinasjon av høye boligpriser og stor etterspørsel etter bolig fører til at utbyggernes prioritet er å bygge flest mulig leiligheter. Det kan også hende at størrelsen på dagens borettslag er mindre nå enn tidligere, da dette viste seg å være en avgjørende faktor for omfanget av fellesrom. Av store borettslag med over 200 andeler per borettslag har 89 % fellesrom. Mens av borettslag med mindre enn 50 andeler har 41 % fellesrom.

6.2 Hvilke erfaringer er knyttet til fellesrom?

Alle intervjuobjektene har positive erfaringer med fellesrom og alle mener at fellesrommene bidrar til et godt bomiljø. En negativ side som nevnes hos alle intervjuobjektene er at fellesrom krever oppfølging og vedlikehold. Det er også viktig med regler for hvordan rommet skal brukes, i tillegg til en god organisering med en person som har hovedansvar for rommet. Spørreundersøkelsen kartla hvorfor fellesrom blir nedlagt eller ikke fungerer optimalt. Flertallet av respondentene krysset av på at problemet gikk ut på hvordan fellesrommet skal driftes og organiseres. Med en større grad av digitalisering i hverdagen, kan organisering av fellesrom forenkles ved å utnytte ulike metoder for booking, betaling, rengjøring og vedlikehold. I tillegg er delingsøkonomien på vei inn, med mange delingstjenester og sambruk i hverdagen, og det er dermed naturlig å rette et fokus mot fellesrom. Fellesrom gir flere muligheter for beboerne i tillegg til at det er en utvidelse til boligen.

6.3 Har fellesrom en større betydning for borettslag enn for boligsameier?

Det er en forskjell på omfang og generelle meninger om fellesrom i boligsameier og borettslag. Det er kjent at det er kulturforskjeller mellom eierformene, i tillegg til at boligsameier består av flere utleieenheter. Generelt er omfanget av fellesrom mindre i boligsameier enn borettslag, noe som kan komme av størrelsen på boligselskapene. Det er også over dobbelt så mange boligsameier som ikke ønsker fellesrom sammenliknet med borettslag. I tillegg er det flere negative kommentarer og færre positive kommentarer om fellesrom fra boligsameier sammenliknet med borettslag i det åpne kommentarfeltet. Sammenlikningen styrker antagelsen om at betydningen av fellesrom er større i borettslag enn i boligsameier.

6.4 Hvilken betydning har fellesrom for bomiljøet i borettslag i Oslo?

På bakgrunn av funnene fra de brukte metodene, viser det seg at de fleste fellesrom har en positiv betydning for bomiljøet i borettslag i Oslo, noe avhengig av romfunksjonen. Noen rom gir mer til bomiljøet enn andre, hvor selskapslokale og gjesteleilighet scorer høyest. Det kan diskuteres hva som kjennetegner et godt bomiljø. Er det folks individuelle trivsel eller er det god nabokontakt og fellesarrangementer? Det er viktig å understreke at folks oppfatning knyttet til godt bomiljø er forskjellig, men at resultatene fra spørreundersøkelsen og dybdeintervjuene tyder på at bomiljøet blir bedre med visse fellesrom.

Generelt blir fellesrom brukt mye. Det er et klart skille på romfunksjonene, hvor vaskerier blir brukt mest av alle rommene i studien, mens fellesrom som selskapslokale og møte- og hobbyrom blir brukt noe mindre. Dette er en naturlig konsekvens av bruksfunksjonen, og rommene må derfor vurderes på bakgrunn av dette. Den gjennomsnittlige brukergruppen for rommene er voksne, men selskapslokale, trimrom og bibliotek skiller seg ut ved at de brukes av flere aldersgrupper.

Flere representanter hadde et ønske eller behov for ulike typer fellesrom. De mest ønskede rommene er møte- og hobbyrom, selskapslokale, verksted og trimrom, samt gjesteleilighet. Det var derimot 10,8 % av respondentene som ikke ønsket fellesrom.

Fellesrom kan gå i årlig overskudd gjennom brukerbetaling, men det er ifølge spørreundersøkelsen ikke viktig at fellesrommet går i økonomisk balanse gjennom brukerbetaling (53,3 %). Intervjuobjekt 3 fortalte at borettslagets gjesteleilighet går i årlig overskudd fordi rommet er så populært. En kombinasjon av at fellesrommet både er positivt for bomiljøet og at det er mulig å gå i overskudd gjennom brukerbetaling, bør være en faktor som taler for fellesrom. Det er derimot ikke alle rom som organiseres med brukerbetaling. Tendensen viser at rom som ofte blir benyttet til privat bruk, som selskapslokale og gjesterom, betales etter bruk av beboer, mens rom som kommer fellesskapet til gode inkluderes i felleskostnadene.

7.0 Oppgavens betydning og videre arbeid

Resultatene fra denne undersøkelsen viser at mange av fellesrommene blir brukt og at flere av rommene har en positiv betydning for bomiljøet. I dagens samfunn er det en stor etterspørsel etter boliger i Oslo, i tillegg til at det er flere enslige og strengere boliglånkrav. Dette resulterer i mindre plass per boenhet og færre muligheter for beboerne. Disse faktorene gir et grunnlag for hvorfor det burde rettes et fokus mot fellesrom som et supplement til boliger.

Som tidligere nevnt finnes det lite relevant forskning på betydningen av fellesrom, og dermed er målet med denne forskningsrapporten å lage et grunnlag for videre forskning på feltet.

Romkvalitet og funksjon

Det hadde vært interessant å forske på fellesrommenes funksjon og romkvalitet. Dette innebærer en kartlegging av hva som skal til for at rommet fungerer optimalt og hva som ikke fungerer. Da er det naturlig å sammenlikne med ulike krav og retningslinjer for rommene. Er diverse krav for lyd, universell utforming og dagslys tilfredstilt?

Borettslag og boligsameier

Et annet forskningsperspektiv det kunne vært interessant å undersøke nærmere er forskjellene mellom borettslag og boligsameier. Funnene i denne studien viser at det er en forskjell mellom engasjementet i de ulike eierformene, men det kunne vært spennende å gå dypere inn i problemstillingen. Hvorfor er boligsameier mindre engasjert i fellesrom enn borettslag?

Fellesrom i Oslo og andre norske byer

Som en avgrensning for denne forskningsoppgaven var hovedfokuset på borettslag beliggende i Oslo. Det kunne også vært interessant å se om det er en forskjell på fellesrom i Oslo og andre byer i Norge. Bygges det forskjellig? Finnes det andre ønsker og trender? Ønsker man flere eller færre fellesrom utenfor Oslo?

8.0 Litteraturliste

- Annaniassen, E. & Grossmann, K. (1997). *Vi bor i lag : boka om borettslag*. 5 utg. Oslo: Norske boligbyggelags landsforbund.
- Bakkemoen, E. (2009). *Samling rundt trafoen* Aftenposten. Tilgjengelig fra: <https://www.aftenposten.no/norge/i/IE8Wy/Samling-rundt-trafoen> (lest 04.04.2018).
- Bakkemoen, E. (2018). *Bor smått, men godt på 27 m²*: Aftenposten. Tilgjengelig fra: [https://www.aftenposten.no/osloby/i/VRpeAW/Bor-smatt -men-godt-pa-27-m-](https://www.aftenposten.no/osloby/i/VRpeAW/Bor-smatt-men-godt-pa-27-m) (lest 30.04.18).
- Barstad, A. (2006). Flere vennskap og stabil organisasjonsdeltaking : sosial deltaking.
- Befring, E. (2002). *Forskingsmetode, etikk og statistikk*. Samlagets bøker for høgare utdanning. Oslo: Samlaget.
- Bjørkto, R. (1966). *Klesvask i boligen*, b. 121. Oslo: NBI.
- Bjørnsen, B. (2007). *Hele folket i hus*, b. 1. Oslo: Boksenteret/OBOS.
- Boysen, M. (2012). Jon Guttu: «Boligvisjoner. Ti forbilder for den sosiale boligbyggingen». *Plan* (01): 46-49.
- Brevik, I. & Schmidt, L. (2005). *Slik vil eldre bo : en undersøkelse av framtidige eldres boligpreferanser*, b. 2005:17. Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning.
- Bro, H. (2010). Kollektivhuse–Hovedstaden på forkant. *Kulturstudier*, 1 (1): 100-131.
- Burettslagslova. (2003). *Lov om burettslag av 06.juni 2003 nr. 39* Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39> (lest 11.02.2018).
- Bustadbyggjelagslova. (2003). *Lov om bustadbyggjelag av 06. juni 2003 nr. 8*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-38> (lest 08.04.2018).
- Busterud, K. (2015). *Trangbodd og tarvelig*. Tilgjengelig fra: <https://ndla.no/nb/node/154088?fag=52253> (lest 17.04.2018).
- Byggforskserien. (1999). *622.012 Forbedring av bomiljø* Tilgjengelig fra: https://byggforsk.no/dokument/2626/forbedring_av_bomiljoe (lest 19.03.2018).
- Byggforskserien. (2010). *622.017 Utbedring og ombygging i boligselskaper*. Tilgjengelig fra: https://byggforsk.no/dokument/621/utbedring_og_ombygging_i_boligselskaper (lest 09.04.2018).
- Corbin, J. M. & Strauss, A. L. (2015). *Basics of qualitative research : techniques and procedures for developing grounded theory*. 4 utg. Thousand Oaks, Calif: Sage.
- Dagens Næringsliv. (2016). *Nordmenn har blitt storforbrukere av delingstjenester*: Dagens Næringsliv. Tilgjengelig fra: <https://www.dn.no/nyheter/naringsliv/2016/09/20/0751/Delingskonomi/nordmenn-er-blitt-storbrukere-av-delingsstjenester> (lest 23.04.2018).
- Dalland, O. (2007). *Metode og oppgaveskriving for studenter*. 4 utg. Helse- og sosialfag : høgskole. Oslo: Gyldendal akademisk.
- Dalland, O. (2017). *Metode og oppgaveskriving*. 6 utg. Metode og oppgaveskriving for studenter. Oslo: Gyldendal akademisk.
- Eek, T. (2017). *Boligbyggelag bygger boliger*. Tilgjengelig fra: <https://www.nbbl.no/Kurs/articleType/ArticleView/articleId/7414/Boligbyggelag-bygger-boliger> (lest 08.04.2018).
- Eierseksjonsloven. (2017). *Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16.juni 2017 nr. 65*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65> (lest 22.03.18).
- Elster, T., Mellbye, P. A. M., Kristensen, K. & Drogseth, S. (1989). *60 årserfaring*: Oslo Bolig og Sparelag (OBOS)

- Eriksen, A. & Skajaa, J. (2012). *Bofellesskap* Pollen Forlag.
- Grenness, T. (1997). *Innføring i vitenskapsteori og metode*. Oslo: Tano Aschehoug.
- Guttu, J. (2003). *"Den gode boligen" : fagfolks oppfatning av boligkvalitet gjennom 50 år*. Oslo: Arkitektthøgskolen i Oslo.
- Hagen, J. (2018). *Arkitektur påvirker nesten alt vi gjør*. Stavanger Aftenblad. Tilgjengelig fra: <https://www.aftenbladet.no/magasin/i/OnBXvk/-Arkitektur-pavirker-nesten-alt-vi-gjor> (lest 28.04.2018).
- Hansen, T. (2005). Svensk–norsk boligpolitikk: Forskjellige veier til samme mål? *Plan*, 37 (03-04): 34-41.
- Hauge, Å. L., Amundsen, K. H. & Mellegård, S. E. (2011). *Beslutningsprosesser i borettslag og sameiere. Hva fører til bærekraftige oppgraderingsprosjekter?*: SINTEF akademisk forlag.
- Hauge, Å. L. (2015). *Få oppslutning om oppgradering! – Veileder for styret i borettslag og sameier*.
- Holme, I. M. & Solvang, B. K. (1996). *Metodevalg og metodebruk*. 3 utg. Oslo: TANO.
- Jøtun, K. (1995). *Bomiljø*. Oslo: NKS-forl.
- Kiøsterud, T. W. (2016). Norsk boligpolitikk før og nå. *Plan* (03-04): 22-32.
- Kronborg, A.-K. (2014). *OBOS - 100 borettslag 1929-2013*. Oslo: Forlaget Press.
- Kvam, A. (1980). *Lek i bomiljø : noen tips fra Fritidsseksjonen til dere som vil hjelpe barna med å få en god og trivelig "lekelomme" i bomiljøet*. Bergen: Bergen kommune. Fritidsseksjonen.
- Larsen, A. K. (2017). *En enklere metode : veiledning i samfunnsvitenskapelig forskningsmetode*. 2 utg. Bergen: Fagbokforl.
- Martens, J.-D. (1995a). *Fellesrom*. Oslo: Husbanken.
- Martens, J.-D. (1995b). *Å gjennomføre forbedringer*. Husbanken, b. 3053. Oslo: Husbanken.
- NBBL. (u.å-a). *Hva er et boligbyggelag?* . Tilgjengelig fra: <https://www.nbbl.no/Om-NBBL/Boligbyggelag/Hva-er-et-boligbyggelag> (lest 08.04.2018).
- NBBL. (u.å-b). *Hva er forskjellen på borettslag og sameie?* . Tilgjengelig fra: <https://www.nbbl.no/Borettslag-og-sameier/Hva-er-forskjellen-på-borettslag-og-sameie> (lest 08.04.2018).
- NBBL. (u.å). *Hvorfor bo i borettslag?* . Tilgjengelig fra: <https://www.nbbl.no/Borettslag-og-sameier/Om-borettslag/Hvorfor-bo-i-borettslag> (lest 08.04.2018).
- Nordahl, B. (1999). *Tall fra sammenliknende bomiljøstudier*. Byggeforsknnotat, b. 39. Oslo: Norges byggeforskningsinstitutt.
- Norge Kommunal- og regionaldepartementet. (2009). *Til deg som er andelseier i borettslag med høy fellesgjeld*. Oslo: Kommunal- og regionaldepartementet.
- Normann, T. M. (2016). *Dårligere boforhold for leiere enn for eiere*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/darligere-boforhold-for-leiere-enn-for-eiere> (lest 25.02.2018).
- OBOS BBL. (u.å). *Vår historie* Tilgjengelig fra: <https://www.obos.no/dette-er-obos/var-historie> (lest 17.04.2018).
- Otnes, B. (2010). *Helse*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/a/publikasjoner/pdf/sa120/kap7.pdf> (lest 04.02.2018).
- Paulsen, V., Magnus, E., Kittelsaa, A. M. & Høyland, K. (2012). *Barn, bolig og nærmiljø : En kvalitativ studie med bruk av bilder på Saupstad og Kolstad*.
- Rønneid, H. (2014). Ølbryggeri i kjelleren *Bolig & Miljø* 36 (2): 28-31.

- Schmidt, L. (1991). *Boliger med nogo attåt : nye bofellesskap i et historisk perspektiv*. Oslo: Husbanken.
- Schmidt, L. (2002a). *Bolig+ : nytt og bedre hverdagsliv*, b. 2002:120. Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning.
- Schmidt, L. (2002b). *Nye boliger med "nogo attåt" : service, mangfold og fellesskap*, b. 2002:109. Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning.
- Schmidt, L. (2004). BOLIG+ - Nye boligløsninger for et bedre hverdagsliv. *Plan* (01): 32-37.
- Schmidt, L., Holm, A., Kvinge, T. & Nørve, S. (2013). BOLIG+ Nye boligløsninger for eldre og folk flest.
- Sekne, I. (2004). *OBOS - hus og hjem i 75 år* Obos Bolig og Sparelag.
- Sjølie, M., Martens, J.-D., Norsk, a. & Norsk boligbygging og, b. (1996). *Boliger for folk flest*. Oslo: Norsk arkitekturmuseum.
- Statistisk sentralbyrå. (2016). *Eldre og enslige har minst sosial kontakt, 24.juni 2016*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/sosiale-forhold-og-kriminalitet/artikler-og-publikasjoner/eldre-og-enslige-har-minst-sosial-kontakt> (lest 20.02.18).
- Stige, M. (2015). *Loftsveileder: veiledning til plan- og bygningsloven § 74.2 og 92, 3. ledd*. Oslo: Oslo kommune. Byantikvaren Plan- og bygningsetaten.
- Unstad, M. E. (2001). *Bomiljø og inkludering : en casestudie av tre borettslag og et boligområde*, b. 307-2001. Oslo: Norges byggforskningsinstitutt.
- Vestbro, D. U. (1992). From central kitchen to community cooperation: development of collective housing in Sweden. *Open House International*, 17 (2): 30-38.
- Vestby, G. M. & Johannessen, K. (2010). *"Vi her på Ammerud" : fellesskap og skillelinjer i et lokalsamfunn i Groruddalen*, b. 29. Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning.
- Aakre, B. & Wyller, C. F. (2016). *borettslag*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/borettslag> (lest 08.04.2018).
- Ås, D. (1977). *Ordet er miljø*. Småskrift (Norges byggforskningsinstitutt), b. 3. Oslo: Norges byggforskningsinstitutt.

9.0 Vedlegg



Spørreskjema om fellesrom i borettslag

Dette spørreskjemaet omhandler temaet fellesrom i borettslag. Undersøkelsen utføres som en masteroppgave ved NMBU (Norges Miljø- og Biovitenskapelige Universitet) i samarbeid med OBOS.

Med *fellesrom* tenker vi i denne sammenhengen på innvendige rom til bruk for sosialt felleskap eller praktiske gjøremål (eksempelvis vaskeri, selskapslokale, lekerom, skismørebod etc.).

Formålet med undersøkelsen er å kartlegge hvilke type fellesrom som finnes i borettslag i dag, om de brukes og hvorvidt rommene bidrar positivt til bomiljøet. Svarene fra undersøkelsen vil kunne gi oss nyttig kunnskap i den videre utviklingen av bygningsmassen.

Det er viktig å poengtere at dersom ditt borettslag ikke har et fellesrom er det likevel utslagsgivende å delta i undersøkelsen.

Spørreskjemaet tar 2-5 minutter å gjennomføre og undersøkelsen er anonym.

Har du spørsmål til undersøkelsen kan du ta kontakt med martine.teigset@obos.no

Vi setter stor pris på at du tar deg tid til å svare på dette enkle spørreskjemaet!
På forhånd tusen takk for hjelpen.

Informasjon om ditt borettslag:

Byggeår:

Antall leiligheter:

Borettslagets beliggenhet

- Innenfor Ring 3
 Utenfor Ring 3

Hvilke fellesrom har dere i borettslaget?

Marker alle aktuelle alternativ.

- Har ikke fellesrom
- Vaskeri
- Selskapslokale/grendehus/velhus
- Trimrom
- Verksted/redskapsbod
- Ubenyttet areal
- Skismørebod
- Møte - og hobbyrom
- Lekerom
- Gjesterom/gjesteleilighet
- Ølbryggeri
- Badstue
- Svømmebasseng
- Bibliotek
- Annet (beskriv hva)

Hvor ofte blir vaskeriet benyttet?

- Så og si hver dag
- Hver uke
- Minst en gang i måneden
- Sjeldnere
- Aldri
- Vet ikke

Hvilken aldersgruppe benytter seg av vaskeriet?

Her kan du velge flere.

- Barn 0-7 år
- Barn 8-14 år
- Ungdommer 15-19 år
- Voksne 20-35 år
- Voksne 36-59 år
- Voksne over 60 år

Hvor enig er du i påstandene under når det kommer til vaskeriet?

1 stjerne = helt uenig, 5 stjerner = meget enig

- | | |
|---|--|
| Rommet er et sosialt samlingspunkt | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| Rommet er godt utstyrt i forhold til bruken | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| Bomiljøet er bedre på grunn av dette rommet | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| Størrelsen på rommet er egnet til bruken | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| Rommet står til forventningene | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| Rommet er en stolthet for borettslaget | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| Det er mer attraktivt å bo i borettslaget pga. rommet | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |

Hvordan organiseres bruken av vaskeriet?

- Booking på nett
- Manuell booking
- Fri tilgang
- Nøkkeladkomst
- Vet ikke
- Annet (beskriv hvordan)

Hvordan fordeles kostnadene for vaskeriet innad i borettslaget?

Kostnadene inngår i felleskostnadene

Beboer betaler for eget bruk

Vet ikke

Annet (beskriv hvordan)

I hvilken grad er det viktig at fellesrommet/fellesrommene går i økonomisk balanse gjennom brukerbetaling?

1 stjerne = uviktig, 5 stjerner = meget viktig



Dersom fellesrommet er nedlagt/ute av drift eller fungerer dårlig; hvorfor?

Marker alle aktuelle alternativ.

Manglende oppslutning

Økonomiske årsaker

Dårlig vedlikehold

For lite areal/uegnet

Vanskelig å få folk til å ta ansvar for driften

Organisering av bruk og betaling

Andre grunner (beskriv hva)

Dersom du ser et behov for ett eller flere fellesrom; hvilke type fellesrom kunne du tenkt deg?

Merk alle aktuelle alternativ.

Vaskeri

Selskapslokale/grendehus/velhus

Trimrom

Verksted/redskapsbod

Ubenyttet areal

Skismørebod

Møte - og hobbyrom

Lekerom

Gjesterom

Ølbryggeri

Badstue

Svømmebasseng

Bibliotek

Ønsker ikke fellesrom

Annet (beskriv hva)

Er det noe mer du ønsker å fortelle oss i forbindelse med fellesrom?

Vedlegg B – intervjuguide

Intervjuguide – dybdeintervju

Masterstudent:

Martine Teigset, Byggeteknikk og arkitektur ved Norges miljø- og biovitenskapelig universitet, Ås.

Litt om masteroppgaven:

Temaet for oppgaven er fellesrom i borettslag. Fra spørreundersøkelsen og dybdeintervjuene er ønsket å danne en oversikt over omfanget av fellesrom, hvorvidt rommene bidrar positivt til bomiljøet og om de er i bruk. Målet med dybdeintervjuet er å erverve ny kunnskap fra tidligere erfaringer, meninger og ønsker knyttet til temaet. Intervjuene utgjør en viktig del av oppgavens metode og vil hjelpe med å besvare forskningsspørsmålet.

Respondenten kan når som helst trekke seg (før, under og etter intervjuet). Dersom det er ønskelig kan respondenten motta rapporten slik at eventuelle misforståelser kan rettes opp. Det er ønskelig å benytte lydopptak under intervjuet, slik at forsker kan høre ved en senere anledning dersom noe er uklart.

Forskningsspørsmål:

Hva slags betydning har fellesrom for bomiljøet i borettslag i Oslo?

Litt om borettslaget:

Borettslagsnavn:

Byggeår:

Antall leiligheter:

Fellesrom:

Spørsmål:

1. Kartlegging av fellesrom

- Hvordan stiller du deg til fellesrom i borettslag? (positivt/negativt/verken eller)
- Hvilke erfaringer har du/borettslaget ditt med fellesrom?
- Har borettslaget pusset opp/bygd om/omgjort et rom til fellesrom? Hvis ja, hvorfor? Og når gjorde dere det? Har dette vært lønnsomt?
- Hvor ofte brukes fellesrommene i dag? Evt. brukes ikke?
- Dersom du har et fellesrom som ikke fungerer/brukes, hva tror du er årsaken til det?
- Hvilket fellesrom anser du som mest populært blant beboerne? Hvorfor?
- Hvilket fellesrom anser du som minst populært blant beboerne? Hvorfor?
- Mener du beliggenheten til rommet har noe å si på hvor ofte det blir brukt?
- Hvem benytter seg mest av rommet? (aldersgruppe, barn, ungdommer, voksne, 60+)

2. Bomiljø

- Tror du fellesrommene bidrar til et godt bomiljø? Hvorfor?

- Brukes fellesrommene mest til privat bruk eller til sosiale arrangementer innad i borettslaget? (eller begge deler?)
- Internt eller eksternt utleie?
- Føler du fellesrommet er en naturlig samlingsplass for beboerne?
- Tror du fellesrommet bidrar til at folk vil og kan bo her lengre?
- Tror du fellesrommet bidrar til at folk flytter hit?
- Tror du fellesrommet øker prisen på leilighetene?

3. Fordeler/ulempes med fellesrom

- Hvilke styrker og svakheter til fellesrom ser du?
- Har det oppstått konflikter i forbindelse med fellesrommet? (Støy, økonomi, betaling, uenighet osv.)
- Hvordan fordeles utgiftene for fellesrommet i borettslaget? (inngår det i fellesgjelden eller betaler man for eget bruk?)
- Hvordan er den økonomiske situasjonen for fellesrommet idag? (Overskudd, underskudd, i balanse)
- Hvilke utgifter har dere i forbindelse med fellesrommet?
- Hva mener du er den største utfordringen med fellesrom?
- Hvordan driftes rommet?

4. Hva mener du skal til for å få et fellesrom til å fungere bra?

- I hvor stor grad er det viktig med engasjerte beboere ifbm fellesrom?
- Eierforhold?
- Ser du en tendens/utvikling av ønsker og behov? (type rom)

5. Er det noe mer du vil tilføye?

Kartlegging av fellesrom

Intervju 1

Hvordan stiller du deg til fellesrom?

Styret er positive til fellesrom. Vi vil at borettslaget skal være et attraktivt sted å bo og jeg mener at fellesrom bidrar til nettopp dette og er en fordel for borettslaget. Basert på tilbakemeldinger fra beboere, er mange positive til rommene. Selv mener jeg at man taper litt hvis man ikke har fellesrom.

Bruk og organisering:

- Hobbyrommet/selskapslokale brukes ganske ofte. Borettslaget har en velferdskomité på 4 stykker. Blant disse er en ansvarlig for hobbyrommet. Rommet bookes ved at man ringer den ansvarlige personen og senere henter nøkkel. Driften for dette rommet fungerer veldig godt.

- Verkstedet brukes ganske sjeldent.

- Biblioteket fungerer veldig godt. Det er åpent fast en gang i måneden, hvor man kan komme innom å leie bøker. Vi har egne ansvarlige for biblioteket.

- Vaskeriet blir brukt mindre etter at det ble betalingsautomat på maskinene, i tillegg har mange vaskemaskin i leiligheten. Vaskeriet organiseres ved manuell booking. Det er også mulig å bare gå nedom vaskeriet, siden det som regel er det noen ledige maskiner.

- Trimrommet fungerer ikke. Blir lite brukt. Fungerer ikke fordi rommet ble misbrukt av beboere. Vi har snakket om å gjøre noe annet med trimrommet. Kanskje lage et klubbrom.

Intervju 2

Hvordan stiller du deg til fellesrom?

Jeg skulle ønske vi hadde flere fellesrom, fordi jeg mener at fellesareal kommer til gode for fellesskapet.

Bruk og organisering:

- Selskapslokale brukes ofte og organiseres ved at man booker på nett og betaler på vipps. Vi har en ansvarlig gruppe på 4 stykker for organiseringen av dette rommet. De som benytter rommet mest er unge voksne og de med små barn. Grunnen til dette er fordi de har mest behov for større arealer.

- Ølbryggeriet brukes så å si hele tiden, det er alltid noe som skjer der. For å bruke rommet må man melde seg inn i en gruppe som står ansvarlig for rommet.

- Vaskeriet er mest brukt, men dette er naturligvis av praktiske formål. Rommet organiseres ved manuell booking. Organiseringen fungerer veldig bra for hvert sitt rom

Intervju 3

Hvordan stiller du deg til fellesrom?

Synes det er veldig fint. Fint å ha noen rom du kan bruke innimellom.

Bruk og organisering:

- Gjesterommet brukes veldig mye. Det brukes ikke så mye av de eldre i borettslaget. Jeg tror dette er fordi de ikke har like stort behov for et slikt rom. Rommet organiseres gjennom booking på nett.

- Verkstedet brukes i rykk og napp. Det varierer litt i forhold til sesongen hva det brukes til, men jeg vil si at det er et jevnt tilsig av brukere. Det er mulig å smøre skiene sine, fikse sykkelen, møbler, båtdeler osv. i verkstedet. Det er ikke en bestemt aldersgruppe som benytter seg av rommet, men det går mer på interesser. Verkstedet kan man bruke når man vil. Rommet er relativt stort slik at man kan jobbe to-tre personer der samtidig.

- Vaskeriet er en nødvendighet for oss fordi mange av leilighetene ikke har vaskemaskin. Vaskeriet organiseres ved manuell booking, dette er fordi vi har en del eldre i borettslaget.

Bomiljø

Intervju 1

Tror du fellesrommene bidrar til et godt bomiljø?

Ja, helt klart. Rommene er sosiale møteplasser og en arena for å ha felles arrangementer både privat og felles. Siden borettslaget vårt har flere steder man kan møtes, er jeg sikker på at bomiljøet er bedre. I selskapslokale har man god plass og mulighet for å invitere mange personer, og på den måten trenger man ikke å ha selskap hjemme i en trang leilighet. For oss er det viktig å ha et godt bomiljø. En gang i måneden arrangeres det bingo på formiddagen i hobbyrommet for borettslagets pensjonister. Dette er et veldig populært tilbud. Vi får tilbakemelding om at beboerne setter pris på dette. Det arrangeres flere forskjellige felles sammenkomster som osteaften, filmkvelder for barna, fotballkvelder osv.

Er fellesrom attraktivt?

Jeg tror det avhenger hvilke krav man har, om fellesrommet bidrar til at folk vil og kan bo her lengre. Jeg har kunne bodd her på grunn av rommene, selv om vi er en familie på 5. Hobbyrommet resulterte i at vi har større plass, slik at ungene kunne bruke rommet. Jeg tror fellesrom til en viss grad kan være en bidragsyter til at folk flytter til borettslaget. Vi reklamerer om fellesrommene på hjemmesiden vår og i lokalavisen til borettslaget. Jeg tror fellesrommet kan være med på å øke prisen på leilighetene. Man kan se tendenser til at boligprisene her er høyere enn borettslagene i nrområdet.

Intervju 2

Tror du fellesrommene bidrar til et godt bomiljø?

Ja, helt klart. Borettslaget vårt består av leiligheter med begrenset plass, det er derfor veldig gunstig å ha et slik lokale til disposisjon. Lokalet blir mest benyttet til privat bruk, men vi har også endel felles arrangementer innad i borettslaget.

Er fellesrom attraktivt?

Jeg tror fellesrommet bidrar til at folk vil og kan bo her lengre, men jeg vet ikke om rommet bidrar til at folk flytter hit. Selv har jeg sett på finn-annonser at de reklamerer for fellesrommene våres, men jeg tenkte ikke over det selv da jeg kjøpte leiligheten. Jeg tror fellesrommene øker prisen på noen av leilighetene her.

Intervju 3

Tror du fellesrommene bidrar til et godt bomiljø?

Ja, det tror jeg absolutt. Fellesvaskeri tror jeg folk tar som en selvfølge. Gjesterommet har mye å si, og på sikt vil det ha noe å si for hvor lenge folk bor. Hvis man vil bo sentralt i en liten leilighet, har man mulighet til det når det ikke koster noe særlig å leie gjesterommet. Jeg tror trivselen for den enkelte blir bedre med fellesrom, men nødvendigvis ikke nabokontakten. Der tror jeg bakgården har mye å si, at man kan møtes ute å ha hagefester og andre type arrangementer.

Er fellesrom attraktivt?

Jeg tror fellesrommet bidrar til at folk vil og kan bo her lengre, merker det iallfall for min egen del. Vi prøver å reklamere for fellesrommet og opplyse meglere om dette, slik at det skal bidra til at folk flytter hit. Hvis meglere ringer meg i forbindelse med salg av leiligheter, presiserer jeg at vi har et gjesterom. Vi håper at fellesrommet øker prisen på leilighetene, men det er vanskelig å svare på. Det trekker uansett ikke ned.

Erfaringer med fellesrom

Intervju 1

Generelt bare gode erfaringer med fellesrommene.

- Negativt: litt jobb å passe på at det blir holdt i orden. Det er viktig å kontrollere for vask og hærverk etter bruk.
- Vi har hatt noe klager på støy. Vi har regler som må følges, i tillegg er det ikke leiligheter rett over hobbyrommet, noe som kan være en årsak til at det er lite klager på støy.
- Flere er blitt kjent med rommene fordi vi har reklamert om de i borettslagets lokalavis og hjemmesiden vår. Dette mener jeg er en avgjørende faktor som har ført til at flere har hatt glede av rommene.
- Fellesvaskeri: Veldig praktisk til store vasker.
- Det er dyrere å leie et selskapslokale eksternt enn å leie borettslagets. Veldig positivt for beboerne. Jeg vet om flere som misunner våre fellesrom.
- Vi har ikke hatt noen økonomiske konflikter.
- Vi har få utgifter fra rommene, kun strøm, vann og vedlikehold.
- Overskuddet fra hobbyrommet brukes til fellesarrangementer.

Intervju 2

Jeg vil si at fellesrom er 80% positivt og 20% negativt.

- Negativt: rydding og slitasje. Folk er litt mer forsiktige med sine egne ting, enn felles ting.
-

-
- Positivt: mange opplevelser
 - Vi har hatt noe klager på støy, men vi har regler for hvordan rommet skal brukes.
 - Ingen økonomiske utgifter for borettslaget med bryggeriet.
 - Vanskelig å si om selskapslokale går i underskudd eller overskudd. Det leies veldig mye ut, men jeg vil tro at over en lengre periode, så går det nok litt i minus.
 - Fellesrommene skaper ikke noe ekstra jobb for styre, vi har en frivillig gruppe som drifter rommet.
 - Selv om det er flere grendehus/selskapslokaler i nærheten har ikke dette påvirket bruken for vårt rom. Rommet vårt har en enkel tilgang og det er ikke mye organisering å booke det.

Intervju 3 Jeg mener det er en større svakhet å ikke ha fellesrom.

- Jo flere fellesrom, jo mere vedlikehold.
- Fellesrom kan misbrukes. Det krever oppfølging og vedlikehold.
- Vi har ikke hatt noen konflikter i forbindelse med fellesrommene, men vi har regler på hvordan rommene skal brukes.
- Vi tok opp lån når vi skulle lage gjesteleiligheten. Nå går vi i årlig overskudd. Målet var å dekke lånet på 35 000 kr i året. Vi har allerede fått inn 29 000 kr på 5 måneder, så vi er veldig fornøyde.
- Jo nærmere sentrum man bor, jo mindre areal har man råd til. Derfor tror jeg det er viktig med fellesrom i sentrum. Hvis jeg skulle kjøpe en leilighet på Ammerud, hadde jeg hatt råd til en større leilighet. På den måten hadde jeg ikke hatt behov for et fellesrom på samme måte.

Hva skal til for å få et fellesrom til å fungere?

Intervju 1 Det er viktig at én har ansvar for rommet og tar den administrasjonen det koster for å kunne drifte rommet. Vet om borettslag som har lagt ned fellesrommet på grunn av at ingen har tatt ansvar for rommet. Frivilligheten er på vei bort, og dette tror jeg kan være en utfordring for fellesrom i fremtiden. En oppgradering av rommet har også bidratt til at det fungerer bedre.

Intervju 2 Jeg tror det er viktig med et brukervennlig rom, som er godt organisert. I tillegg er det viktig med engasjerte beboere. Man må se på det som et fellesskap.

Intervju 3 De to viktigste faktorene er at en person har ansvar for rommet og at man har regler og rutiner alle er enige om. Jeg tror også det er viktig at beboerne ser at rommet betyr noe for styret, og at alle har et eierforhold til rommet. Engasjerte beboere er også en faktor som er veldig avgjørende: Et fellesrom er fellesansvar.



Norges miljø- og biovitenskapelige universitet
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway