



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

**Masteroppgave 2023 30 stp**  
Fakultet for landskap og samfunn

## **Hvorfor finnes det ikke flere bofellesskap i Norge?**

Why aren't there more cooperative housing in  
Norway?

**Martin Ferdinand Andresen**  
By- og regionplanlegging

## **Forord**

Denne masteroppgaven markerer slutten på en femårig master i by- og regionplanlegging. Masteroppgaven er utarbeidet ved fakultet for landskap og samfunn ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Oppgaven er skrevet våren 2023 og omfatter 30 studiepoeng.

Masteroppgaven har gitt meg muligheten til å fordype meg i et tema som jeg synes er interessant. Denne oppgaven representerer utallige timer med forskning, refleksjon og arbeid, og jeg er stolt over å kunne legge frem resultatene her.

Jeg vil gjerne takke min veileder Kostas Mouratidis, Postdoktor ved institutt for by- og regionplanlegging. Takk for god støtte, veiledning og alle oppmuntringer du har kommet med gjennom hele prosessen.

Jeg vil også rette en takk til alle de som har bidratt til mitt arbeid på ulike måter. Dette inkluderer informanter som har delt sin innsikt og bidratt til å utvide min forståelse av emnet. Deres engasjement og bidrag har vært uvurderlig for å gi oppgaven dybde og bredde. Takk også til Prognosesenteret for tilgang til deres forskningsrapporter.

Å utforske dette emnet har vært en spennende og lærerik reise, og jeg håper at denne oppgaven vil bidra til berikelse av kunnskapen innenfor feltet. Jeg håper også at den vil inspirere andre til å utforske lignende områder og fortsette å bygge videre på dette arbeidet.

Til slutt vil jeg takke samboeren min Camilla, for at hun alltid er tålmodig og støttende - spesielt i denne perioden.

Martin Ferdinand Andresen

Mai 2023

## Sammendrag

Denne studien tar for seg holdninger til bofellesskap, hvorfor det er så få bofellesskap i Norge og ser på eventuelle tiltak som kan øke andelen bofellesskap. Det er i dag begrenset kunnskap vedrørende holdninger til bofellesskap, potensielle utfordringer og hvilke regulatoriske muligheter og begrensninger som finnes for å etablere bofellesskap i Norge. Denne oppgaven adresser disse kunnskapshullene.

Litteraturgjennomgangen gir en oversikt over oppbygningen av det norske boligmarkedet, etterspørsel, fordeler og ulemper med bofellesskap. Videre benytter studien seg av semistrukturerte intervjuer med kommuner, arkitekter, eiendomsutviklere og beboere fra et bofellesskap. Felles for alle informantene er at de har erfaring fra enten planlegging, regulering eller drift av bofellesskap. Utgangspunktet for datainnsamlingen har vært å forstå hvorfor det er så få bofellesskap i Norge og identifisere strategier og tiltak som kan implementeres for å øke andelen.

Studien indikerer at det eksisterer en interesse for bofellesskap i Norge. Samtidig som det eksisterer en interesse kommer det også frem at manglende bevissthet, lav kunnskap og økonomisk usikkerhet for boligutvikler og boligkjøper er blant årsakene til at andelen bofellesskap forblir lav. På bakgrunn av det anbefaler studien å øke bevissthet rundt bofellesskap, løfte verdien av innendørs fellesareal og tilby profesjonell veiledning til de som ønsker å bygge bofellesskap. For ytterligere å øke etableringen argumenterer denne studien for at det bør implementeres kommunale boligstrategier som åpner for å veksle inn minimum uteoppholdsareal mot innendørs fellesareal. Det kan også vurderes å tillate bygging av mindre boenheter mot at man supplerer med fellesareal.

På tross av at det i dag er betydelige barrierer som hindrer etableringen av bofellesskap, finnes det ulike tiltak som kan implementeres for å gjøre bofellesskap til et mer attraktivt valg. På denne måten kan flere nyte godt av de potensielle fordelene som kommer av å bo i et bofellesskap.

## **Abstract**

This thesis explores cooperative housing in Norway, focusing on the reasons for its limited adoption and possible strategies for its further development. As of now, there is limited knowledge on attitudes toward cooperative housing in Norway, the challenges for those attempting to build cooperative housing and the limitations and possibilities for establishing cooperative housing within the current legislation. This thesis aims to address these knowledge gaps.

The literature review gives an overview of the structure of the Norwegian housing market, the demand, advantages and disadvantages of cooperative housing. Furthermore, this study relies on semi-structured interviews with municipalities, architects, cooperative housing residents, and developers with experience from different cooperative housing projects. The interviews sought to understand the reasons for the limited adoption of cooperative housing in Norway and identify possible strategies to increase its establishment.

The findings suggest that there is an interest in cooperative housing in Norway. However, the thesis' findings indicate that a lack of awareness, insufficient knowledge, and financial uncertainty for housing developers and homebuyers are reasons why cooperative housing constitutes such a small proportion of the Norwegian housing supply. The study recommends raising awareness of cooperative housing, highlighting the positive qualities of shared indoor areas, and offering professional guidance to potential cooperative housing residents. To further increase the establishment of cooperative housing in Norway, this study recommends implementing municipal housing strategies that allow for the exchange of minimum outdoor living space for indoor communal space. Finally, developers could also be allowed to build smaller housing units in return for supplementing with communal space.

This thesis shows that although there are currently significant barriers for adopting cooperative housing in Norway, several measures could also help increase the popularity and development of cooperative housing and take advantage of its various societal benefits.

## Innhold

Forord .....	1
Sammendrag .....	2
Abstract .....	3
Innledning.....	5
Fremgangsmåte .....	6
1 Teori.....	8
1.1 Definisjoner .....	8
1.2 Ulike sosiale boformer.....	9
1.3 Hvordan bor man i Norge .....	10
1.4 Bofellesskap i Norge .....	13
1.5 Bofellesskapet blir til.....	15
1.6 Marked for bofellesskap? .....	16
1.7 En mer bærekraftig boform .....	17
1.8 Hvorfor bygges det ikke .....	19
1.9 Oppsummering og kunnskapsgap.....	21
2. Metode .....	23
2.1 Kvalitativ metode .....	23
2.2 Individuelle- og fokusgruppeintervjuer .....	23
2.3 Utvalget .....	24
2.4 Etikk.....	25
2.5 Dataanalyse.....	25
3. Resultater .....	27
3.1 Etterspørsel .....	27
3.2 Hindringer.....	29
3.3 Løsninger .....	36
4. Diskusjon .....	42
4.1 Det er en interesse for bofellesskap .....	42
4.2 utfordringer og hvordan overkomme dem .....	43
4.3 Begrensninger og videre arbeid .....	48
5. Konklusjon.....	50
Kilder.....	51
Vedlegg 1, Samtykkeskjema .....	56
Vedlegg 2, Intervjuguide.....	58
Vedlegg 3, Meldeskjema.....	60

## Innledning

Klima- og miljøutfordringene, knapphet på areal, urbanisering og befolkningsvekst har ført til et økende press på boligmarkedet i landets største byer - særlig i Oslo. Samtidig ser man at andel aleneboere øker, 11% av befolkningen oppgir at de er ensomme, forventet levealder er høyere enn noen gang og demografien er i endring (Statistisk sentralbyrå, 2020a, 2020b, 2021). Er boligmarkedet rigget for å håndtere disse samfunnsendringene eller må man se til alternative boformer for å imøtekomme morgendagens utfordringer?

Flere har argumentert for at bofellesskap er en boform som bringer med seg potensielle samfunnsøkonomiske oppsider (Fromm, 2012; Lang et al., 2018; Wågø et al., 2021). Grunntanken er at når man organiserer boligen rundt et fellesareal tilrettelegger man for fellesskap og man kan bo større, men på mindre areal. Presset på areal senkes, det blir lettere å dele og man forbruker mindre ressurser. Videre senkes tersklene for å oppsøke andre og det blir lettere å knytte sosiale bånd når man allerede er en del av et fellesskap (Jarvis, 2015; Vestbro, 2012; Williams, 2005).

Lytter man til de som bor i bofellesskap oppgir majoriteten at det har bidratt til økt livskvalitet, gode relasjoner og en følelse av trygghet (Carrere et al., 2020; Jakobsen & Larsen, 2019). Blant befolkningen generelt ser man også en økende interesse og nysgjerrighet knyttet til bofellesskap og andre sosiale boformer. Til tross for fordelene og en økende interesse utgjør aldersblandede bofellesskap kun en liten brøkdel av det norske boligtilbudet (Brevik & Schmidt, 2005; Prognosesenteret, 2020; Øyri, 2019).

*Spørsmålet blir da som følger; hvis bofellesskap er så bra, hvorfor finnes det ikke flere bofellesskap i Norge?*

Det første aldersblandede bofellesskapet ble bygget på 80-tallet og i dag eksisterer kun fire aldersblandede bofellesskap i Norge (Plan- og bygningsetaten, 2021). Til sammenlikning finnes det over 152 i Danmark (Jensen et al., 2022). Hvorfor er det sånn at det bygges vesentlig flere bofellesskap i Danmark enn i Norge? Finnes det juridiske, regulatoriske eller kulturelle hindringer som gjør det vanskelig å bygge bofellesskap? Og er bofellesskap virkelig så bra som så mange skal ha det til?

## Fremgangsmåte

Målet med studien er å utforske hvorfor det bygges så få bofellesskap i Norge. For å øke studiens relevans og supplere eksisterende forskning ser også studien på strategier og tiltak som kan implementeres for å øke andelen bofellesskap.

For å danne et bredt faglig grunnlag er det hensiktsmessig og starte med en litteraturgjennomgang. Litteraturgjennomgangen tar for seg relevante artikler, utredninger, rapporter og spørreundersøkelser. I tillegg til å benytte relevante søkeord, har enkelte nøkkelreferanser blitt identifisert gjennom å plukke ut de artiklene som det henvises til på tvers av ulike studier. Søkeord er: *Bofellesskap, Co-housing, cohousing, housing cooperative, bofællesskaber og sosiale boformer.*

Litteraturgjennomgangen redegjør for hvordan mennesker bor i Norge, utbredelsen av bofellesskap i Norge, hvor bofellesskapene stammer fra, etterspørsel etter bofellesskap, fordeler og utfordringer. Litteraturgjennomgangen danner det faglige grunnlaget som er nødvendig for å utarbeide gode spørsmål for videre datainnsamling.

Gjennom intervjuer med et strategisk utvalg eiendomsutviklere, som i ulik grad har erfaring med bofellesskap, er målet med studien å få en bedre forståelse over hvordan de opplever etterspørselen etter bofellesskap, hva som må til for at det skal bygges flere bofellesskap og identifisere eventuelle barrierer. I tillegg er det gjennomført intervjuer med arkitekt, kommuner og beboere i et bofellesskap. Er bofellesskap teknisk utfordrende å tegne eller bygge? Hvordan stiller kommunen seg som beslutningsmyndighet til bofellesskap? Hvordan opplevde beboerne prosessen fra ide til bygging og daglig drift?

Følgende problemstilling er derfor formulert:

*Hvorfor bygges det ikke flere bofellesskap i Norge, og hva kan gjøres med det?*

For å besvare forskningsspørsmålet best mulig er det formulert følgende underproblemstillinger;

1. *Er det en etterspørsel etter bofellesskap?*

Det er fundamentalt å få en oversikt over etterspørsel, da etterspørsel i et markedsstyrt boligmarked er en av de mest sentrale - om ikke den mest sentrale - indikatoren utbygger jobber etter.

2. *Hva stopper initiativtakere fra å bygge bofellesskap?*

Etter å ha kartlagt etterspørselen er det naturlig å se videre på hva som hindrer utbyggere, kommuner og andre initiativtakere fra å etablere bofellesskap. Vet utbyggere hva bofellesskap er og hvordan stiller kommunene seg til denne boformen? Hva er erfaringene til de som har lykket med å etablere bofellesskap, hvordan ser de tilbake på prosessen; var det enkelt, møtte de motstand og er dette noe flere kan få til?

3. *Hva som kan gjøres med det?*

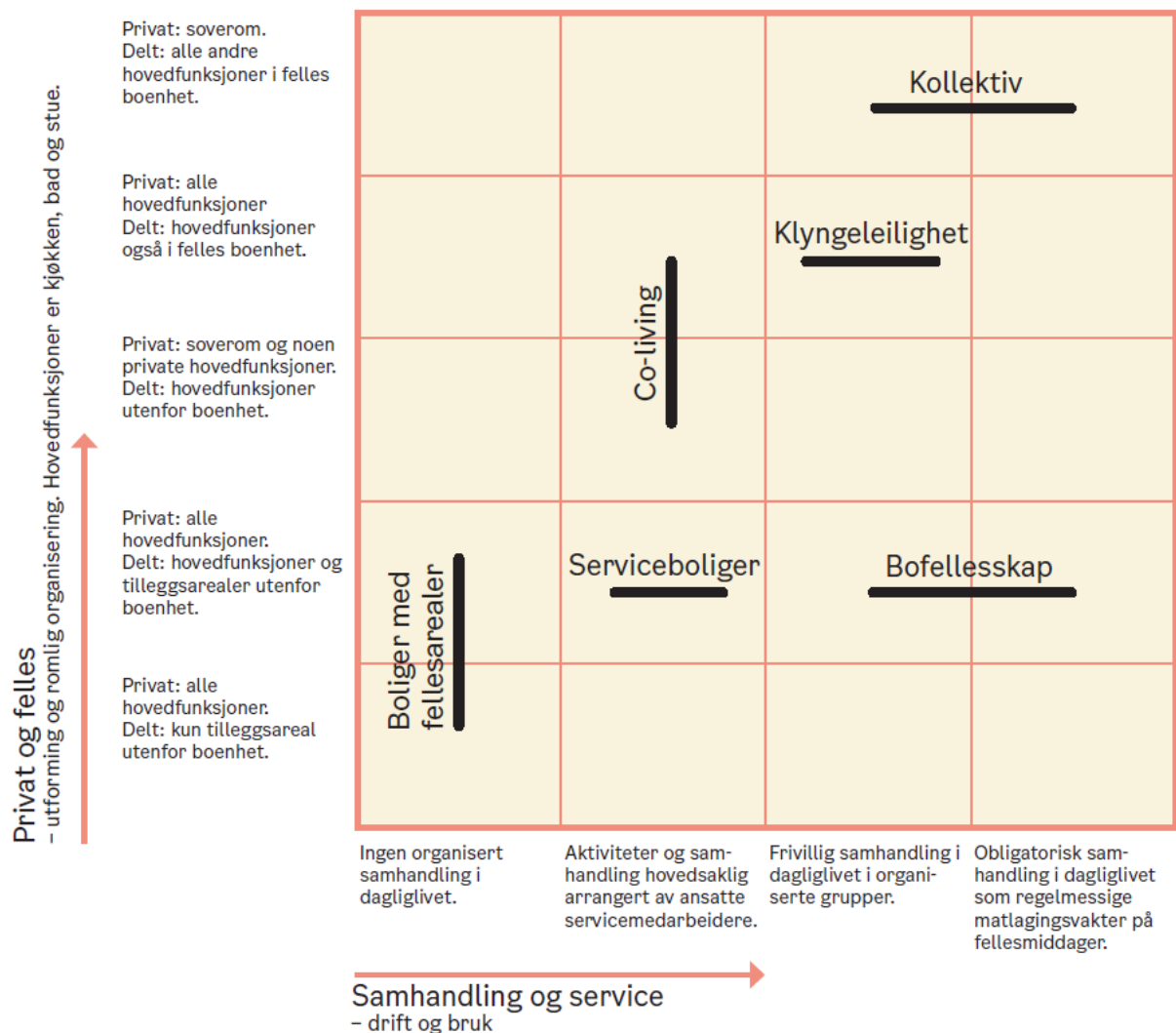
Etter å ha sett på etterspørsel og hindringer har studien som mål å komme med tiltak som har til hensikt å øke andelen bofellesskap i Norge. Hva må til for å overkomme eventuelle barrierer?



# 1 Teori

## 1.1 Definisjoner

Et bofellesskap faller innunder samlebetegnelsen sosiale boformer. Sosiale boformer skiller seg fra tradisjonelle boliger da de i større grad legger opp til deling og nabofellesskap (Plan- og bygningsetaten, 2021). Eksempler på sosiale boformer er alt fra tradisjonelle boliger med en gjesteleilighet, fellesarealer, serviceboliger, kollektiv og bofellesskap. En måte å differensiere de ulike konseptene fra hverandre er å kategorisere dem ut fra hvilke arealer som er felles og hvilke som er private, beboernes motivasjon for å flytte inn, grad av samhandling og servicetilbud. For å skille de ulike boformene fra hverandre benytter studien seg av de samme definisjonene som er å finne i Plan- og bygningsetaten (2021) i Oslo sitt temahefte om sosiale boformer, se figur 1. Plan- og bygningsetaten sin definisjon av bofellesskap bygger igjen på Lene Schmidt sin definisjon fra 1991 (Schmidt, 1991).



Figur 1 Plan- og bygningsetaten (2021) sin visualisering av ulike sosiale boformer målt ut fra spektrene privat/felles og samhandling/service.

## 1.2 Ulike sosiale boformer

Av de ulike sosiale boformene er bofellesskap valgt som tema for denne studien på grunn av sin fleksibilitet og variasjon. Bofellesskapet er på mange måter en mellomløsning mellom de hypersosiale boformene, hvor nesten alt av fellesfunksjoner deles og den tradisjonelle boligen. Bofellesskapet er også interessant da det på ulike måter skiller seg fra de andre sosiale boligformene. Den fleksible organisasjonsstrukturen gjør at bofellesskap har potensiale til å være et rimeligere alternativ enn andre boformer. Hver enkelt beboer har også muligheten til å velge hvor involvert man ønsker å være i fellesskapet da alle har hver sin private boenhet med alle nødvendige funksjoner.

Et *bofellesskap* er et konsept der hver beboer har sin private bolig – gjerne litt mindre enn tradisjonell sammenlignbar leilighet, men fortsatt fullt utstyrt – organisert rundt et større fellesareal som alle beboerne har lik tilgang til. Figur 2 er et godt eksempel og illustrerer hvordan leilighetene i bofellesskapet Kraftwerk 2 i Zurich er organisert rundt et fellesareal (Finney, 2018). Fellesarealene fungerer som et supplement til den private boenheten og er designet på en måte som tilrettelegger for både uformelle og planlagte møter (Wågø et al., 2021). Den daglige driften og det løpende vedlikeholdet organiseres av beboerne seg imellom. I hvilken grad beboere er forpliktet til å delta på ulike aktiviteter og gjøremål varierer fra bofellesskap til bofellesskap. Gjennom å ta til takke med en litt mindre leilighet får man tilgang til et sosialt fellesskap bestående av mennesker i ulike stadier av livet, mer areal og flere muligheter (Helen & Hard, 2020).



Figur 2 Plantegning tredje etasje Kraftwerk 2 i Zurich, Sveits. Et av de første bofellesskap prosjektene i Zurich (Adrian Streich Architekten AG, 2011). Bilde av utendørs oppholdsareal av Katrin Simonett (Finney, 2018).

Når man hører ordet bofellesskap er det naturlig at man trekker sammenligninger til eldreboliger eller *serviceboliger*. Hovedforskjellen mellom et bofellesskap og en servicebolig er at serviceboliger ofte er bemannet og styrt av en profesjonell aktør. Aktiviteter organiseres

hovedsakelig av de ansatte og beboerne består gjerne av homogene grupper som pleietrengende eller eldre (Kvietkute & Hauge, 2022; Plan- og bygningsetaten, 2021). En annen og nyere utgave av serviceboligen er boliger med fellesarealer og heltidsbemanning. Denne typen serviceboliger kan minne litt om et hotell i form av at man har en bemannet resepsjon hvor beboere kan kjøpe tilleggstjenester som hundepass eller skjorterens (Selvaag bolig, 2021b). I tillegg har beboere tilgang til fasiliteter som gjesterom, treningsrom og selskapslokale. Siden alle beboere har tilgang til fellesarealene finnes det en sosial dimensjon ved denne formen for serviceboliger, men dette markedsføres først og fremst som et servicekonsept med ideen om en enklere hverdag (Selvaag bolig, 2021a).

*Co-living* er et relativt nytt konsept og skiller seg fra et bofellesskap da dette er et kommersielt leiekonsept ofte rettet mot en ung målgruppe. Co-living ligger i skillelinjen mellom et hotell og et kollektiv. Her tilbys ferdig innredede rom, vask av fellesarealer er inkludert, man har muligheten til å kjøpe tilleggstjenester og leiekontraktene er fleksible. (Coricelli, 2022; Evergreen, 2023; Plan- og bygningsetaten, 2021).

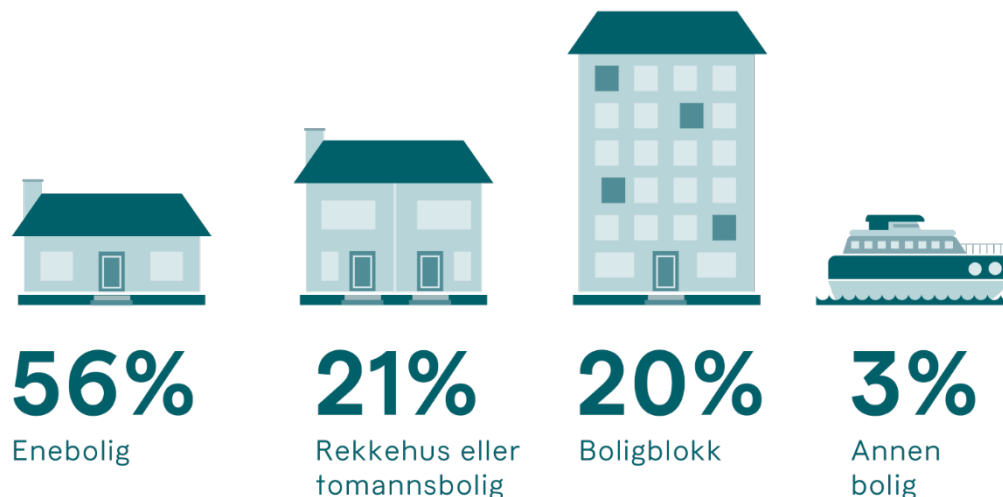
*Boliger med fellesareal* er tradisjonelle boliger der beboere i tillegg til sin egen bolig kan leie og benytte seg av et tilleggsareal i tilknytning til boligen. Eksempler på tilleggsareal kan være gjesterom, storstue eller sykkelverksted (Aspelin Ramm, 2019; Nordli, 2009). Det som skiller et bofellesskap fra en bolig med fellesareal, er først og fremst grad av samhandling mellom beboerne. I et bofellesskap spiller fellesarealene en mer sentral rolle i hverdagen og de er ofte designet på en måte som skal gjøre det enklere å sosialisere med sine naboer. Ønske om en mer miljømessig og sosialbærekraftig livsstil er gjerne en del av motivasjon for at man velger å flytte inn i et bofellesskap (Kvietkute & Hauge, 2022; Moe et al., 2021).

Et *kollektiv* skiller seg fra andre sosiale boformer da man i et kollektiv - med unntak av soverommet - deler alle hovedfunksjoner med andre beboere. Et kollektiv kan ses på som en hypersosial boform, da fraværet av private fasiliteter tvinger beboere til å oppsøke fellesarealene. Motivasjonene for å bo i et kollektiv kan være de samme som i et bofellesskap, altså ønsket om å ha andre mennesker rundt seg og muligheten til å være en del av et fellesskap. Andre motivasjoner kan være økonomiske eller at man ser på kollektiv som en naturlig del av studietiden (Plan- og bygningsetaten, 2021).

### 1.3 Hvordan bor man i Norge

Per 12. april 2023 var det 2.666.507 boliger i Norge. Av disse utgjør eneboliger majoriteten med nesten 56%, etterfulgt av 21% tomannsboliger, rekke- og kjedehus og 20% leiligheter

som illustrert i figur 3 (Statistisk sentralbyrå, 2022). Nederst på statistikken med 3% finner man bofellesskap og andre alternative boløsninger. I tillegg er det et stort flertall som oppgir at de eier sin egen bolig. I Norge er hele 81% av husholdningene boligeiere (Statistisk sentralbyrå, 2022). Oppsummert kan det fremstå som om nordmenn både foretrekker å bo for seg selv og at det å eie egen bolig er en prioritet for mange. For å forstå hvorfor nordmenn bor som de gjør og hvorfor bofellesskap og andre alternative boløsninger kun utgjør 3% er det hensiktsmessig og forstå hvordan det norske boligmarkedet er bygget opp.



Figur 3 Boligsammensetningen i Norge, illustrert av Nasjonalmuseet (2022).

Som en del av gjenreisningen etter krigen gikk norske myndigheter inn for at boligpolitikken skulle være det fremste og viktigste virkemiddelet for å sikre likhet og utjevning. Gjennom gunstige lån fra husbanken, selvbygging og boligkooperasjon skulle alle ha mulighet til å eie egen bolig. Boliger var prisregulert og man måtte sette seg på ventelister for å få mulighet til å kjøpe bolig i de større byene (Gitmark, 2020).

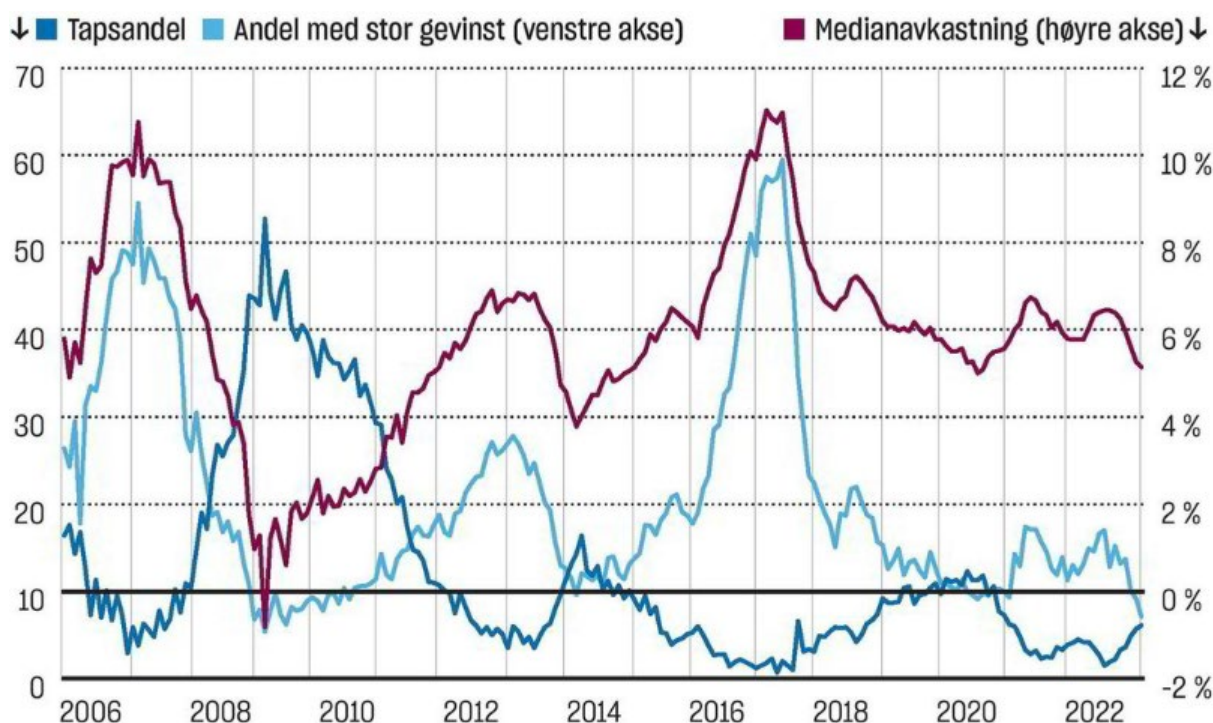
*«I det moderne samfunn er det visse områder hvor det drives privat næringsdrift, og andre områder hvor det ikke lenger drives privat næringsdrift, eller hvor den er under avvikling, og jeg for mitt vedkommende godtar ikke som et område for privat næringsdrift det å eie andre menneskers hjem», Trygve Bratteli (1951).*

*Trygve Bratteli oppsummerer Arbeiderpartiets boligpolitikk i en stortingsdebatt. Sitatet er opprinnelig å finne i St. forh. (1951-52), s. 455 (Sørvoll, 2007, p. 5).*

I etterkrigstiden hadde stat og kommune tilnærmet direkte kontroll over tomteforsyningen og finansieringen av boligmarkedet. Da man på 60-tallet deregulerte salgsprisen på selveierboliger medførte dette at man fikk to ulike boligmarkeder: både et som var regulert og et uregulert (Arland & Sørvoll, 2021). Fra 60-tallet og frem til 90-tallet fikk man en gradvis

tilbaketrekking av statlig subsidiering. Boligmarkedet og kredittmarkedet ble stadig mer liberalisert og det endelige frislippet kom da Stortinget i 1988 opphevet prisreguleringen på andelsleiligheter (Stamsø, 2009). Dette la til rette for en ny boligpolitikk der private aktører fikk ansvaret for forsyning, bygging og utvikling av boligmarkedet (Sørvoll, 2018).

Overgangen til en markedsstyrt boligforsyning la også til rette for den enorme prisveksten som har funnet sted i boligmarkedet (Larsen & Sommervoll, 2004). Flere anser boliger som investeringsobjekter og majoriteten av boligselgere selger med gevinst. Som den mørkeblå linjen i figur 4 viser har andelen som selger bolig med tap fra 2011 og frem til i dag variert fra 1% til -2% årlig. Samtidig har medianavkastningen på bolig, år for år, ligget mellom 4 og 10% med unntak av perioden 2008 til 2010 (Macic, 2023).



Figur 4 Den typiske boligselgerens avkastning, samt andel av boligsalg som skjedde til priser som ga tap eller stor gevinst, stor gevinst tilsvarer her en årlig avkastning over 10% (Dagens Næringsliv, 2023).

Dagens boligmarked reflekterer de systematiske endringene boligmarkedet var gjennom på 80-tallet, men også hvordan man i Norge - i et historisk perspektiv - har hatt en tradisjon for å bo ruralt. Til sammenlikning oppnådde Danmark og Sverige en urbaniseringsgrad på 80% allerede på 60-tallet, mens Norge ikke nådde 80% før i 2013 (Rattsø, 2015). Bolig er ikke lenger kun en velferdsgode, men også et symbol på suksess, en del av norsk tradisjon og et investeringsobjekt. Med bakgrunn i en markedsstyrt boligbygging, subsidiering gjennom rentefradrag og jevnt økende priser kan det argumenteres for at boligpolitikken har gjort nordmenn til boligspekulanter (Gitmark, 2020).

Kjernen i den kommersielle boligbyggingen - svært forenklet - er å bygge boliger som kan selges med mål om å oppnå profitt. Det er derfor viktig å ha med seg at bolig- og eiendomsutviklere er avhengige av å oppnå en viss avkastning på sine prosjekter (Leikvam & Olsson, 2014). Samtidig er det kommunen sitt ansvar å innføre forskrifter, normer og planer som legger føringer for utvikling og boligbygging. Kommunens føringer bygger igjen på politiske strategier og mål. Et illustrerende eksempel på dette er hvordan man i de mest sentrumsnære områdene i Oslo innførte leilighetsnormen. Leilighetsnormen ble innført for å imøtekomme det politiske målet om å få flere barnefamilier til å etablere seg sentralt i Oslo gjennom å sikre en større variasjon i boligtilbudet (Plan- og bygningsetaten, 2016). Til tross for at effekten av normen kan diskuteres er det en god illustrasjon på hvordan det offentlige kan anvende sin makt med mål om å påvirke utviklingen av boligmarkedet.

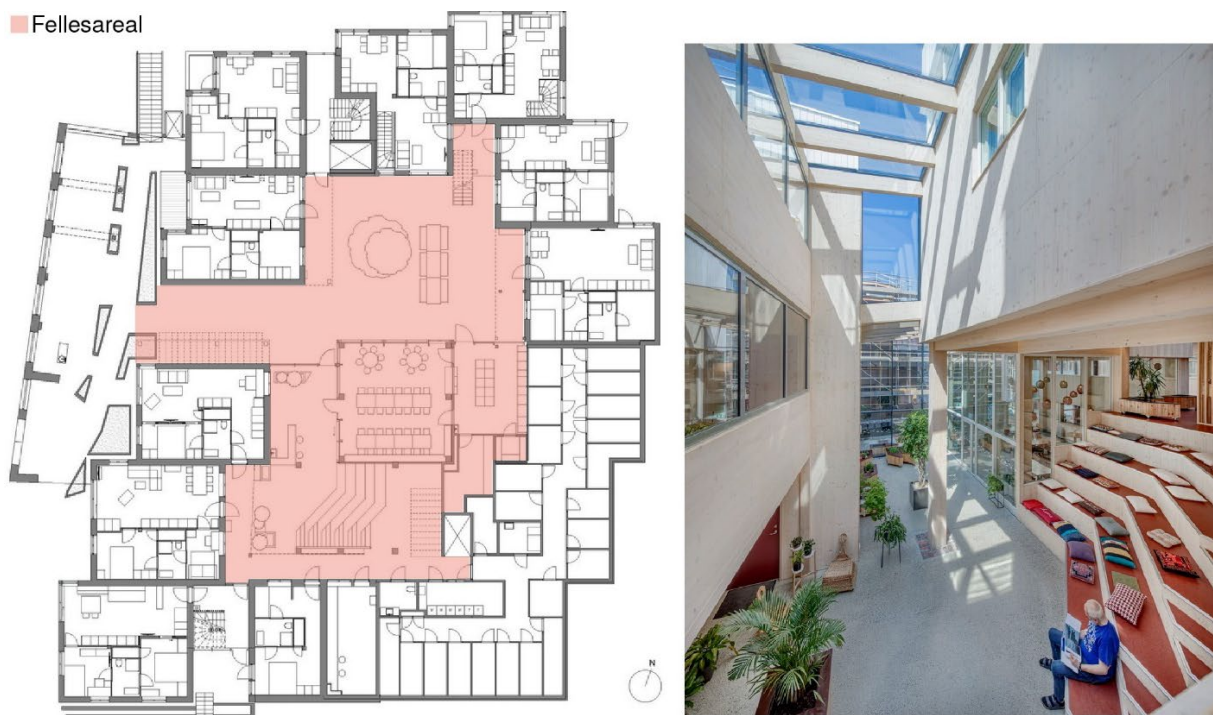
#### **1.4 Bofellesskap i Norge**

På 70- og 80-tallet ble kollektive boformer satt på agendaen i Norge. Gjennom å tenke nytt rundt hva et hjem skulle inneholde ble bofellesskapene knyttet opp mot kvinnebevegelsen og kvinners dobbeltarbeid som en følge av at stadig flere kvinner strømmet ut i arbeidslivet (Schmidt, 1991). Det som allerede eksisterte av bofellesskap hadde blitt til på privat initiativ og blant de institusjonelle boligbyggelagene var det liten interesse for å eksperimentere med nye boformer. Bergsligata 13 i Trondheim er et eksempel på et kollektiv som ble til etter at en gruppe yngre mennesker gikk sammen og stiftet Trondheim kollektive boligbyggelag (Schmidt, 1991).

Kollektivet på Hovseter med sine 138 leiligheter, 18 hybler og 2 gjesterom ble i 1975 Oslos første bofellesskap (Stokland, 2020). Initiativet kom fra tre ulike kvinneorganisasjoner som sammen med USBL sikret en tomt i forbindelse med OBOS sin drabantbyutbygging på Hovseter. Kollektivet ble tegnet med fellesfunksjoner som vaskerom, egen barnehage og en bemannet spisesal for å kunne avlaste beboerne i hverdagen. Kvinneorganisasjonene sin innflytelse på utbyggingen gjenspeilet seg også gjennom den praktiske utformingen av hver enkelt leilighet. Leilighetene ble bygget med et kjøkken som både var større og lysere enn det som var vanlig (Lange et al., 2016). Selv om spisesalen ikke lenger er bemannet i dag, har Kollektivets beboere overtatt driften og opprettholdt en praksis med tre fellesmiddager i uken. Denne praksisen et godt eksempel på hvordan bofellesskapet har gått fra å handle om kvinners dobbeltarbeid og deltakelse i samfunnet, til fellesskap blant beboere, hverdagslogistikk og sosialisering mellom naboer (Spurkland, 2020).

Friis gate 6 i Oslo stod ferdig i 1987 og var det første bofellesskapet som ble til på initiativ fra en av de tradisjonelle boligbyggerne, USBL (Schmidt, 1991). Friis gate 6 ligger sentralt plassert på Tøyen og består av 27 boliger, gjesteleiligheter og fellesareal som storstue, lekerom, tv-rom og vaskerom (Schmidt, 2002). Den økonomiske modellen til prosjektet gikk ut på at man reduserte hver leilighet med 10-15%, slik at man fikk mer areal som kunne omdisponeres og inngå i potten med fellesareal (Plan- og bygningsetaten, 2021; Stokland, 2020). I Friis gate 6 har man ikke like hyppige fellesmiddager som i Kollektivet på Hovseter. Her er det heller bygget i seg selv og de ulike fellesrommene som skaper sosial interaksjon mellom beboerne i hverdagen (Spurkland, 2020).

I takt med frislippet av boligmarkedet og svekkelsen av boligkooperativene på slutten av 80-tallet så man at etableringen av bofellesskap dabbet av i Norge. Fra de første bofellesskapene ble bygget og frem til i dag, eksisterer det i Norge totalt 4 aldersblandede bofellesskap som består av minimum 15 boenheter; Kollektivet på Hovseter i Oslo, Friis Gate 6 i Oslo, OBOS Living Lab i Oslo og Vindmøllebakken i Stavanger som er illustrert i figur 5 (Plan- og bygningsetaten, 2021). Her skiller Norge seg fra sine naboland da det i både i Sverige og Danmark er bygget betraktelig flere bofellesskap over samme tidsperiode (Schmidt, 2002).

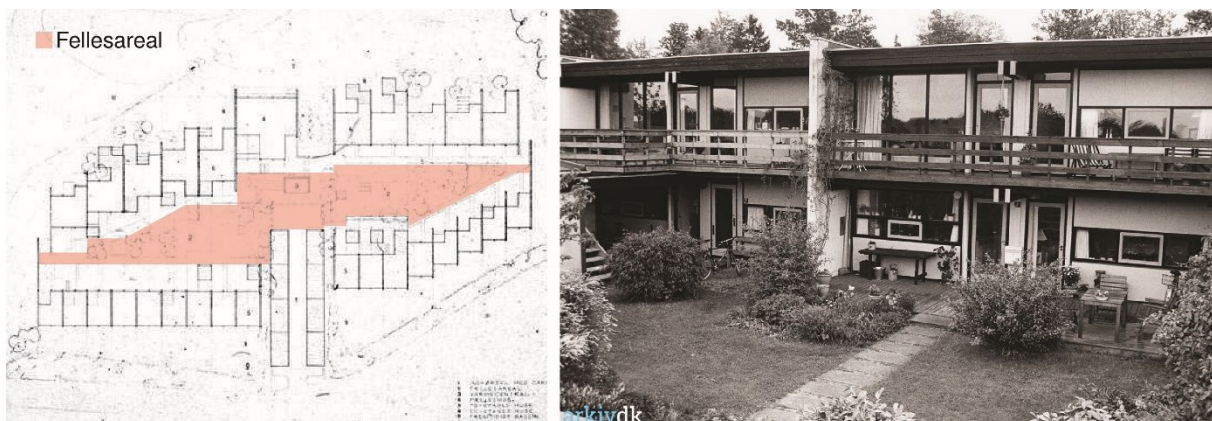


Figur 5 Første etasje i Vindmøllebakken bofellesskap i Stavanger (Helen Hard, 2019). Leiligheter av ulik størrelse som er organisert rundt et større fellesareal. Bilde av fellesareal av Sindre Ellingsen.

## 1.5 Bofellesskapet blir til

I etterkrigstiden ble ikke eierlinja prioritert på samme måte i Danmark og Sverige. Som andre europeiske land valgte man heller å bygge opp en offentlig utleiesektor (Sørvoll, 2011). Selv om det er store forskjeller mellom det svenske og danske boligmarkedet, er et av likhetstrekkene at man går inn for en nøytralitet mellom selveier- og leiemarkedet. Dette har medført at stat og kommune i dag har større innflytelse og direkte påvirkningsmakt over utbygging, forvaltning og fordeling av boliger (Hansen, 2005).

Det moderne bofellesskapet ble til i Danmark på 1970-tallet. Sætterdammen i Hillerød som ligger rundt 30 km fra København stod ferdig i 1972 og går i dag for å være det første bofellesskapet som ble bygget i verden (Jakobsen & Larsen, 2019). Sætterdammen ble til som et resultat av at 50 familier gikk sammen med ønske om å oppdra barna sine i et fellesskap. Gjennom å bo tettere kunne familiene også avlaste hverandre gjennom å fordele matlaging og barnepass (Ahn et al., 2018; Schmidt, 1991). Bofellesskapet var sterkt inspirert av arkitekt Jan Gudman-Høyer og hans ide om å bytte ut den konvensjonelle isolerte eneboligen med et kollektivt fellesskap, uten at det gikk på bekostning av hver enkelt families behov for privatliv (Gudmand-Høyer, 1968). Løsningen ble et bofellesskap med relativt små private boenheter og et stort utendørs fellesareal, se figur 6 (Braathen, 2022; Larsen, 2019). Fra Sætterdammen stod ferdig i Danmark tok det ikke lang tid før boformen spredde seg videre til Nederland, Sverige, California og Norge (Ahn et al., 2018; Braathen, 2022; Jakobsen & Larsen, 2019; Sanguinetti & Hibbert, 2018).



Figur 6 Situasjonsplan av Sætterdammen bofellesskap, utendørs fellesareal er uthevet (Dyreborg & Bjerg, 1971; Stephan, 1997).

Som en følge av at det første danske bofellesskapet ble bygget på initiativ fra beboerne selv ble disse organisert som selveierboliger. Dette var en forholdsvis dyr organisasjonsform da det innebar at beboerne selv måtte stille med nok egenkapital til å gjennomføre prosjektet.



Samtidig som de første bofellesskapene etableres i Danmark, opplever man at aktiviteten og igangsettelsen av nye prosjekter i dansk byggebransje går sakte. I et forsøk på å øke aktiviteten introduserte danske myndigheter i 1981 en lov som gjorde det enklere for borettslag å ta opp byggelån. Lånene var indeksregulert, hadde lave krav til innskudd og staten dekket løpende renter (Larsen, 2019; Schmidt, 1991). En sideeffekt av lovforslaget var at personer som gikk med ønske om å bygge et bofellesskap, nå fikk et insentiv til å finne likesinnede, organisere seg i borrettslag (andelsforeninger) og benytte seg av den gunstige finansieringsordningen (Larsen, 2019). En utilsiktet sideeffekt av de gunstige byggelånene ble at den senket terskelen for etablering og man fikk en voldsom økning i antallet bofellesskap (Schmidt, 1991).

I dag finnes det litt over 400 ulike bofellesskap i Danmark. Av de 400 er 152 aldersblandede, 235 er forbeholdt seniorer og rundt 30 går innunder kategorien økosamfunn. Til tross for at de gunstige finansieringsordningene opphørte i 2004 har etableringen fortsatt og man ser en vekst i antall årlige etableringer. Historisk har det i snitt blitt etablert 5-10 nye bofellesskap i året, men siden 2015 har man sett en opptrapping og det bygges nå mellom 15-20 nye bofellesskap hvert eneste år (Jensen et al., 2022). Til tross for at bofellesskap fortsatt er en liten andel av det totale boligtilbudet i Danmark betegnes Danmark som ledende innen bofellesskap, og danske bofellesskap betegnes som den internasjonale gullstandarden (McCamant & Durrett, 2011).

## 1.6 Marked for bofellesskap?

Til tross for at bofellesskap ikke er særlig utbredt i Norge eksisterer det en interesse for sosiale boformer. Spørreundersøkelsen Boform utarbeidet av Prognosesenteret (2020) viser at 26% er positive til å dele rom og fasiliteter med andre. Samtidig oppgir 58% at de er negative til å dele rom og fasiliteter med andre. Blant de som er positive oppgir 46% av unge enslige at dette fremstår som en attraktiv boform og 35% blant de enslige eldre (Prognosesenteret, 2020). At eldre anser sosiale boformer som attraktivt suppleres ytterligere av NIBR-undersøkelsen *Slik vil eldre bo* (2005). Rapporten tok for seg Eldres boligpreferanser og fire av ti eldre oppga at de kunne tenke seg å bo i bofellesskap med likesinnede eller venner (Brevik & Schmidt, 2005). At flere er nysgjerrige på deleløsninger kom også frem under Bopilot Bergen sin digitale medvirkningsundersøkelse. Her oppgir tre av ti at de kunne tenke seg å bo et sted med deleløsninger, mens en tredjedel er usikker og en tredjedel er avisende (Øyri, 2019).

Et annet funn som er verdt å merke seg er at kunnskapen rundt bofellesskap er lav. Kun 16 % oppgir at de kjenner til eller har hørt om konseptet og det er først etter å ha blitt forklart hva bofellesskap er at respondenter oppgir at dette er noe man kunne tenke seg (Prognosesenteret, 2020). Oppsummert kan man slå fast at det er forsket lite på etterspørselen etter bofellesskap i Norge, og utenom Rapporten Boform (2020) vet man svært lite om nordmenns forhold til, og ønske om å bo i bofellesskap.

## 1.7 En mer bærekraftig boform

Bofellesskap har lenge blitt omtalt som en miljømessig-, sosialt- og økonomisk bærekraftig måte å bo på (Fromm, 2012; Lang et al., 2018; Schmidt, 1991). Tilgangen på fellesarealer gjør hverdagen i en liten leilighet mer overkommelig og familier og eneforsørgere får andre barn og voksne i umiddelbar nærhet. Pensjonister, eldre eller aleneboere kan få hjelp til praktiske gjøremål, man får ta del i et fellesskap og kan oppleve mestring gjennom å være tilgjengelig og hjelpe sine naboer (Wågø et al., 2021). Vestbro (2012) omtaler dette som *Saving by Sharing*; hver beboer reduserer sine eksklusive kvadratmeter mot at man får tilgang til fellesarealer som deles med andre. Videre argumenterer Vestbro (2012) at når man bor med andre mennesker, kan dette på sikt føre til adferdsendringer og at man blir mer tilbøyelig for å dele med andre. Dette kan igjen gi en selvforsterkende effekt i den forstand at deling blir en sømløs del av den hverdagslige dynamikken mellom beboere. Selv om miljømessige hensyn kanskje ikke var den opprinnelige motivasjonen til å flytte inn i et bofellesskap, kan delekultur på sikt bidra til å senke beboerne sitt totale ressursforbruk (Jarvis, 2015; Lietaert, 2010; Vestbro, 2012; Williams, 2005).

De ulike kvalitetene ved et bofellesskap gjør at beboere gjerne finner ulike aspekter av bofellesskapet attraktivt. De første bofellesskapene ble grunnlagt av idealister som ønsket en alternativ- og liberal boform (Ahn et al., 2018; Vestbro, 2000). I dag motiveres derimot fremtidige og eksisterende beboere gjerne av sosiale, miljøvennlige, finansielle, familiære, mentale og fysiske faktorer (Lang et al., 2018; Wang et al., 2021). Sosiale, økonomiske og miljømessige faktorer ble trukket frem som de tre viktigste og hyppigste argumentene hos mennesker som vurderte å flytte inn i et bofellesskap (Wang et al., 2021). Funnene samsvarer godt med svarene Kvietkute & Hauge (2022) fikk fra sine intervjuer med personer som på forhånd hadde oppgitt at de kunne tenke seg å bo i bofellesskap. Oppsummert kan de ulike motivasjonene kategoriseres innenfor tre hovedkategorier; miljømessige-, pragmatiske- og sosiale motivasjoner (Kvietkute & Hauge, 2022; Lang et al., 2018; Wang et al., 2021).

Moe et al. (2021) gjennomførte nylig en kvalitativ casestudie av seniorbofellesskapet Villa Holmboe. Funnene viser at det å bo i bofellesskap har bidratt positivt til flere viktige aspekter av livskvalitet (Moe et al., 2021). Gjennom å fordele daglige gjøremål på flere bidrar boformen til et enklere liv. Når ansvar og arbeidsoppgaver fordeles legger det også grunnlaget for et sosialt miljø. Det sosiale miljøet styrker igjen relasjonene mellom beboere som skaper en følelse av trygghet og tilhørighet (Moe et al., 2021). Funnene fra Villa Holmboe samsvarer med Van den Berg et al. (2021) sin kvantitative studie av bofellesskap for eldre i Nederland. Etter å ha undersøkt eldre sin grad av trivsel på tvers av 25 bofellesskap, ble funnene sammenlignet med grad av trivsel blant beboere i 19 konvensjonelle eldreboliger. Resultatet viser at beboere i bofellesskap oppgir at de har flere tette relasjoner og at de føler seg mindre ensomme enn sammenligningsutvalget (Van den Berg et al., 2021).

Da Jakobsen & Larsen (2019) forsket på grad av livstilfredshet blant beboere i aldersblandede bofellesskap i Danmark, oppga 79 % at det å bo i et bofellesskap hadde «bidratt sterkt positivt» eller «generelt positivt» til grad av livstilfredshet. Samtidig er det vanskelig å trekke frem bofellesskap som den klare årsaken, da majoriteten av beboere i danske bofellesskap både har høyere utdanning og høyere inntekt enn landsgjennomsnittet. Det er særlig merkelig at blant utvalget som var fordelt på 72 ulike bofellesskap oppgir 44% av informantene at de har mastergrad eller høyere som utdanningsnivå (Jakobsen & Larsen, 2019). En overvekt av studiene Carrere et al. (2020) tar for seg i sin litteraturgjennomgang heller også mot at det er positive sammenhenger mellom det å bo i et bofellesskap og den mentale- og fysiske helsen (Carrere et al., 2020). Samtidig understrekes det at man skal være varsom med å trekke noen konklusjoner da datagrunnlaget brukt i enkelte av studiene er av lav kvalitet. I tillegg er de fleste studiene kvalitative uten tilstrekkelig årsaksbasert tolkning (Carrere et al., 2020). Selv om bofellesskap ofte omtales som en mer helsefremmende boform og at det er sterke grunner til å tro at denne sammenhengen er reell, er det vanskelig å komme med en sikker konklusjon.

Selv om mange bofellesskap bærer preg av fellesskap, deltakelse og samhold er det ingen automatikk i at dette er kvaliteter som forplanter seg i resten av nabolaget. Mangel på fysisk og relasjonell integrasjon med omkringliggende nabolag er blant årsakene til at det trekkes paralleller mellom bofellesskap og *gated communities* (Chiodelli & Baglione, 2014). Siden bofellesskap også har en tendens til å være sosialt, etniske- og ideologisk homogene argumenterer Chiodelli & Baglione (2014) at enkelte bofellesskap kan karakteriseres som en form for *gated community*.

Flere studier underbygger påstanden om at beboere i bofellesskap gjerne består av sosioøkonomisk homogene grupper. I USA har 30 % av befolkningen vitnemål fra et universitet. Sammenligner man dette med utdanningsnivået til beboere i amerikanske bofellesskap oppgir over 80% at de har vitnemål fra et universitet (Sanguinetti & Hibbert, 2018; Williams, 2005). Lignende statistikker finner man også i Danmark og England (Arbell, 2022; Jakobsen & Larsen, 2019). Til tross for at få mennesker med lav sosioøkonomisk status bor i bofellesskap argumenteres det for at den største barrieren ikke er økonomisk, men kulturell (Jakobsen & Larsen, 2019; Ruiu, 2014). Dette er en utfordring som særlig kommer til syne i engelske bofellesskap, der nye beboere ofte må gjennom en opptaksprosess styrt av de eksisterende beboere. Nedsiden med denne formen for utvelgelsesprosess er at eksisterende beboere fort kan ende opp med å ekskludere kandidater man tror man ikke har noe til felles med og heller velge de som gjenspeiler enn selv (Arbell, 2022).

Ser man litteraturen under ett kan det nesten fremstå som om det eksisterer en unison optimisme og konsensus knyttet til bofellesskap som noe positivt. På tross av alle fordelene og optimismen knyttet til denne boformen forblir bofellesskap en minoritet i det norske boligmarkedet.

### **1.8 Hvorfor bygges det ikke?**

Til tross for at det første bofellesskapet ble etablert i Danmark for over 50 år siden og at man ser en voksende interesse for bofellesskap både profesjonelt og privat, er fortsatt tilbudet forholdsvis lite sammenlignet med tradisjonelle boliger. Lav kunnskap om bofellesskap generelt i befolkningen trekkes frem som en av hovedårsakene til at adaptasjonen og etableringen av bofellesskap er såpass lav (Sanguinetti & Hibbert, 2018; Williams, 2005). Det lave kunnskapsnivået og likheten mellom de ulike sosiale boformene har også ført til motforestillinger. Et eksempel er antakelsen om at det å flytte inn i et bofellesskap automatisk medfører tap av privatliv. Bakgrunnen for dette kan være at når man hører ordet bofellesskap så trekkes det sammenligninger til kollektiv eller de mer eksperimentelle bofellesskapene som ble til på 70-tallet (Schmidt et al., 2013).

Videre argumenterer Williams (2005) at eksempler på beboergrupper som har mislykkes i forsøket på å etablere bofellesskap kan ha en negativ effekt og fungere som en barriere for andre. Mangel på beboergrupper som har lyktes kan bidra til en viss motløshet blant de som går med et ønske om å etablere et bofellesskap (Williams, 2005). Ser man til beboergrupper og ildsjeler som med ulikt hell har prøvd å etablere bofellesskap i Norge forteller disse at

prosessen var tidkrevende og at man på ingen måte er garantert å lykkes (Pedersen, 2020; Åsdalen & Mordt, 2015). Lange medvirknings- og planprosesser kan igjen føre til at deltakere blir utålmodige og i verste fall faller av i oppstartsfasen (Fainstein, 2000). Eksempler på frafall finner man både fra etableringsprosessen av det norske bofellesskapet Vindmøllebakken i Stavanger, og fra beboergrupper som har jobbet med å etablere bofellesskap for eldre i Canada (Eldøy, 2019; Weeks et al., 2019).

Et annet funn fra etableringen av Vindmøllebakken er de regulatoriske utfordringene nye boformer bringer med seg. Til tross for at Stavanger kommune i forkant av saksbehandlingen av Vindmøllebakken hadde vedtatt ny kommuneplan som ga retningslinjer for minste tillatte boenhet. Valgte kommunen i denne sammenheng å vike fra egne retningslinjer. Videre har kommunen strukket seg lenger enn det som er vanlig og blant annet tillatt en særlig høy utnyttelse av tomten. Arkitektene bak prosjektet peker på de innovative aspektene ved Vindmøllebakken som årsak til at de fikk kommunen med på laget (Eldøy, 2019).

Mangel på kommersielle aktører som tilbyr bofellesskap, medfører at de beboergruppene som ønsker å bo i bofellesskap ender opp med å gjøre mye av prosjekteringsarbeidet selv. Mangel på støtteordninger og store oppstartskostnader kan igjen fungere som en barriere og ekskludere familier og individer med lav inntekt og sosioøkonomisk status fra å ta del i bofellesskapet (Ruiu, 2014). Dersom bofellesskap skal kunne bli et mer oppnåelig alternativ for flere og en større del av det totale boligtilbudet argumenterer Lietaert (2010) at man vil trenge kommunale og statlige støtteordninger (Lietaert, 2010). En annen måte beboere slipper kan slippe de høye oppstartskostnadene er å overlate byggingen til profesjonelle aktører. I Danmark finnes det eksempler på profesjonelle utbyggere som har bygget bofellesskap for så å legge de ut på leiemarkedet med lange og forutsigbare utleiekontakter (Larsen, 2019). I tillegg til å senke den økonomiske barrieren fjerner man også risikoen enkelte beboere har for videresalg av leiligheter i bofellesskap (Williams, 2005).

I tillegg til fraværet av økonomiske støtteordninger har det lenge manglet statlige og regionale strategier som ser på sammenhengen mellom de eventuelle samfunnsøkonomiske fordelene og implementeringen av bofellesskap. Et forskningsprosjekt der manglende strategier var blant hovedtemaene var Bopilot. Bopilot ble gjennomført i Bergen og Trondheim og omhandlet blant annet hvordan kommuner kan jobbe for å øke andelen bofellesskap. I etterkant av prosjektet ble det utarbeidet en rapport som trekker frem viktigheten av å forankre fordelene, ha uttalte strategier og synliggjøre årsakssammenhengen mellom helse, deltakelse og boforhold (Støa et al., 2022). Ser man derimot til boligbyggere og

eiendomsutviklere vites det lite om motivasjoner eller eventuelle motsettelser disse har knyttet til bofellesskap.

Selv om dagens plansystem ikke direkte forhindrer etableringen av bofellesskap byr nye boformer på nye utfordringer (Wågø et al., 2021). Et fravær av tjenester hvor beboergrupper kan henvende seg for å få prosess- eller design-hjelp trekkes også frem som en betydelig barrierene (Williams, 2005). En mulig forklaring på hvorfor tradisjonelle boligutviklere ikke bygger bofellesskap, kan også forklares gjennom den tradisjonelle modellen for hvordan man historisk har bygget bofellesskap. Et eksempel på dette er hvordan man på 80-tallet i Friss gate 6 valgte å bygge hver leilighet 10-15% mindre for å gi plass til fellesarealer.

*«Hvis jeg hadde fått 15 prosent større areal i min leilighet hadde jeg miste storstua, trimrommet, peisestua, fotorommet o.a. Jeg hadde ikke blitt fornøyd med et slikt bytte» (Schmidt, 1991, p. 42).*

I dagens boligmarked ser man at leiligheter i pressområder blir stadig mindre og det er ikke lenger like lett å redusere hver leilighet med 10 %. Alternativet er at leiligheten blir dyrere for å dekke inn byggekostnad av fellesarealet eller at dette tas fra utbyggers marginer (Plan- og bygningsetaten, 2021). Med en kvadratmeterpris på rundt 100.000 kr i Oslo innebærer det at en allerede liten 2-roms leilighet til 4 millioner kroner øker med 1 million, gitt at hver bolig dekker kostnaden av 10 kvadratmeter fellesareal. På en annen side kan fellesarealene gjøre at personer som i utgangspunktet var på utkikk etter en 3-roms leilighet velger å nøye seg med en 2-roms da tilgangen på fellesarealet veier opp for ønsket om et ekstra privat rom (Schmidt et al., 2013).

## 1.9 Oppsummering og kunnskapsgap

Ser man til studiene som omhandler bofellesskap i norsk kontekst, er det flere som ser bofellesskap oppimot utfordringer man finner ellers i samfunnet. Eksempler på dette er hvordan bofellesskap kan hjelpe oss med å imøtekomme eldrebølgen, men også utfordringer knyttet til ensomhet, miljø og utenforskap (Brevik & Schmidt, 2005; Moe et al., 2021; Wågø et al., 2021). Ulike spørreundersøkelser, pilotprosjekter og medvirkningsarbeid som tar for seg sosiale boformer kan også gi indikasjoner på interesse og preferanser knyttet til det å bo mer sosialt (Brevik & Schmidt, 2005; Prognosesenteret, 2020; Øyri, 2019). Takkert være resultatene fra Bopilot har også kommunene nå fått innspill til hvordan de kan være pådrivere for sosiale boformer (Støa et al., 2022). Det skal også nevnes at bofellesskap har vært tema for utallige masteroppgaver (Bottolfsen, 2022; Eldøy, 2019; Jonsrud, 2021; Larsen, 2020;

Solheim, 2018; Spurkland, 2020). Ser man forskningen under ett og sammenligner funnene med studier fra resten av verden ser man at den tilnærmede unisone optimismen knyttet til bofellesskap også gjør seg gjeldende her hjemme.

Som nevnt tidligere trekker Brevik & Schmidt (2005) frem lav kunnskap som en av årsakene til at andelen bofellesskap i Norge er såpass lav. Videre påpeker Eldøy (2019) flere utfordringer knyttet til regulering og utnyttelse fra sin casestudie av Vindmøllebakken i Stavanger. Dette er viktige bidrag som hjelper oss å forstå eventuelle reservasjoner som eksisterer mot å bygge bofellesskap i Norge, men forskningsfeltet er fortsatt mangelfullt. Man vet for lite om utbyggernes holdninger til bofellesskap, hvilke utfordringer man kan møte på dersom man prøver å bygge bofellesskap, og om det finnes andre regulatoriske eller kulturelle hindringer som gjør det vanskelig å etablere bofellesskap. Videre vet man lite om de historiske grunnene til at det ikke finnes flere bofellesskap i Norge, den sosioøkonomiske statusen til de som bor i bofellesskap i Norge og hvilke motivasjoner som gjorde at de valgte å flytte inn. Det finnes heller ingen form for guide eller veileder for de som går med ønske om å bygge bofellesskap. Siden Norge har et boligmarked som skiller seg fra våre vestlige naboer, er det også usikkert om metoder for bygging av bofellesskap i andre land kan kopieres og implementeres her hjemme.

## **2. Metode**

### **2.1 Kvalitativ metode**

Dette kapitlet redegjør for de metodiske valgene tatt i oppgaven, fremgangsmåte for datainnsamling, etiske vurderinger og analyse.

Kvalitativ metode er en forskningsmetode som har til hensikt å beskrive og forstå fenomener i deres naturlige kontekst. Kvalitativ metode er hensiktsmessig når formålet med forskningen er å avdekke praksiser eller holdninger, og hvordan de korrelerer med en gitt situasjon. I motsetning til kvantitativ forskning, som gjerne benyttes hvis man skal kartlegge hyppigheten av et gitt fenomen, så er kvalitativ forskning hensiktsmessig for å avdekke hvorfor et gitt fenomen inntreffer (Bell et al., 2019; Yin, 2016). For å belyse forskningsspørsmålet er det gjennomført semistrukturerte intervjuer med sentrale aktører. Sentrale aktører er i denne sammenheng initiativtakere; nærmere bestemt utbyggere, arkitekter, kommuner og beboere i bofellesskap. Alle har i ulik grad erfaring fra forskjellige bofellesskap.

### **2.2 Intervju- og fokusgruppeintervjuer**

Intervju som kvalitativ datainnsamlingsmetode tilbyr en fleksibilitet og kan gi fyldig og detaljert informasjon om det man studerer. Studien benytter seg av semistrukturerte intervjuer da dette gjør det mulig å vike fra den overordnede intervjuguiden til fordel for å følge et tema informantene trekker frem. På denne måten er det enklere å tilpasse seg og hente ut informantens egne refleksjoner og holdninger (Maxwell, 2013).

I forkant av intervjuene ble det sendt ut et samtykkeskjema, se vedlegg 1, til de ulike informantene. Det ble også utarbeidet en intervjuguide, se vedlegg 2, basert på forskningsspørsmålet og litteraturgjennomgangen. Enkelte spørsmål som fremsto overflødige ble fjernet fra intervjuguiden etter første runde med intervjuer. Intervjuguiden ble også noe tilpasset fagkompetansen til de ulike informantene som ble intervjuet.

Formålet med intervjuguiden var å sikre at forskningsspørsmålet ble besvart best mulig. Hvert intervju ble innledet med at intervjuer fortalte om formålet med intervjuet, databehandling og forespørsel om lydopptak av samtalen. Selve intervjuet startet med overordnede spørsmål knyttet til boligmarkedet, sosiale boformer og bofellesskap. Videre i intervjuguiden kommer de mer substansielle, kontroversielle og sensitive spørsmålene. Disse var mer direkte knyttet opp mot oppgavens forskningsspørsmål. Spørsmålene bærer preg av at de er åpne, nøytrale og fokuserte. Alle intervjuene ble avsluttet med at informantene fikk muligheten til å komme



med en sluttkommentar. Samtlige av informantene ga også samtykke til at de kunne bli kontaktet i ettertid for eventuelle oppfølgingsspørsmål.

Et av intervjuene ble gjennomført som et fokusgruppeintervju. Et fokusgruppeintervju skiller seg fra et tradisjonelt intervju gjennom at datainnsamlingen i større grad skjer gjennom at deltakerne diskuterer ulike spørsmål mellom seg (Johannessen et al., 2016).

Fokusgruppeintervjuet ble gjennomført med fire beboere i et bofellesskap. Blant informantene var det to som hadde bodd i bofellesskapet siden oppstarten og to som hadde flyttet inn i ettertid. Dette ga en fin dynamikk da man både fikk innsikt rundt etableringsfasen av bofellesskapet, hvordan driften hadde utviklet seg og hvordan innflytterne opplevde å flytte inn i et etablert miljø.

Det ble gjennomført 8 ulike intervjuer, med totalt 11 informanter. Tre av intervjuene ble gjennomført digitalt via Teams, mens fem ble gjennomført fysisk hos de ulike informantene. Det ble gjort lydopptak av samtlige intervjuer.

### **2.3 Utvalget**

Det finnes ingen faste regler for antall deltakere når man jobber med kvalitative forskningsprosjekter. En pekepinn på om man har gjennomført nok intervjuer er hvis man når et punkt der datainnsamlingen ikke lenger bidrar til ny informasjon, det vil si at meningene og holdningene som fremgår av intervjuet allerede er nevnt i tidligere runder med intervjuer (Arbell, 2022).

Informantene ble rekruttert via e-post eller telefon. Majoriteten av de som ble kontaktet takket ja til å delta. Etter at informanten hadde takket ja til å la seg intervjuer ble samtykkeskjema sendt ut. Blant informantene var det to som ønsket at spørsmålene ble oversendt i forkant av intervjuet.

Utvalget består av fire eiendomsutviklere, en arkitekt, to kommuner og fire beboere fra et bofellesskap. Da man i Norge har en boligpolitikk hvor private aktører omfatter den største gruppen med initiativtakere og i tillegg tar seg av majoriteten av boligbyggingen, var det naturlig at denne gruppen utgjorde majoriteten av utvalget. To av utbyggerne har bygget eller hadde bofellesskap til kommunal behandling på tidspunktet intervjuene ble gjennomført. De to andre har ulike erfaringer med andre former for sosiale boformer. Majoriteten av utbyggerne har også lang fartstid innen tradisjonell boligbygging. Arkitekten og kommunene som er intervjuet i oppgaven har alle god kjennskap til konseptet bofellesskap. De fire beboerne som ble intervjuet tilhørte et bofellesskap som ble bygget på starten av 2000-tallet.

To av beboerne var med i den opprinnelige initiativ-gruppen som kom med ideen og etablerte bofellesskapet, mens de to andre er et par som har flyttet inn i ettertid. I de tilfeller beboergruppen kom med kontraindikasjoner ut fra hvor lenge de hadde bodd i bofellesskapet, vil tilleggskodene *B1gammel* (opprinnelige beboere) & *B1ny* (tilflyttere) benyttes.

<i>Boligbygger</i>	<i>U1</i>
<i>Boligbygger</i>	<i>U2</i>
<i>Boligbygger</i>	<i>U3</i>
<i>Boligbygger</i>	<i>U4</i>
<i>Arkitekt</i>	<i>A1</i>
<i>Kommune</i>	<i>K1</i>
<i>Kommune</i>	<i>K2</i>
<i>Beboere i bofellesskap</i>	<i>B1 - B1gammel &amp; B1ny</i>

## 2.4 Etikk

Før potensielle informanter ble rekruttert ble det sendt inn et meldeskjema, se vedlegg 3, for personopplysninger til SIKT. Her ble prosjektets planlagte håndtering av personopplysninger vurdert og godkjent. Vurderingen ble gjennomført automatisk og referansenummeret på meldeskjema er 214143. Samtykkeskjema og informasjonsskriv om forskningsprosjektet ble sendt ut til informantene i forkant av hvert intervju. Det er hentet inn samtykke fra samtlige informanter, samtlige informanter er anonymisert gjennom bruk av forkortelser og alle deltakere samtykket til at det ble gjort lydopptak av intervjuet. Samtlige data om informantene slettes ved prosjekt slutt.

## 2.5 Dataanalyse

Dataene er analysert ved bruk av tematisk analyse. Tematisk analyse er en kvalitativ metode designet for å belyse ny innsikt gjennom å finne mønstre på tvers av datasett (Braun & Clarke, 2006). Denne analysen følger Braun & Clarke (2006) sitt rammeverk for hvordan man gjennomfører en tematisk analyse. Analysen består av seks steg.

**Steg 1 – Bli kjent med dataene.** I etterkant av hvert intervju ble opptaket fra intervjuet gjennomgått og manuelt transkribert.

**Steg 2 – Generere temaer.** Basert på forskningsspørsmålet ble det satt opp tre overordnede temaer; *etterspørsel*, *utfordringer* og *løsninger*. De tre temaene er koblet opp mot de tre underproblemstillingene. Er det en *etterspørsel* etter bofellesskap? Hva stopper initiativtakere fra å bygge bofellesskap, hvilke *utfordringer* finnes? Identifisere *løsninger* som gjør at andelen bofellesskap kan økes?

Etterspørsel **Er det en etterspørsel etter bofellesskap?**

Utfordringer **Hva stopper utbyggere fra å bygge bofellesskap?**

Løsninger **Hva kan gjøres med det?**

**Steg 3 – Finne koder.** For å identifisere koder som var relevante for forskningsspørsmålet ble opptaket fra intervjuene spilt av samtidig som transkripsjonene ble lest gjennom. Koder er i denne sammenheng uttalelser, meninger og refleksjoner informantene kom med under intervjuene. Da utvalget av informanter både er diversifisert på tvers av yrkesgrupper og om forholdet man har til bofellesskap er privat eller profesjonelt, er det naturlig at påstander kun fremmet av en informant fortsatt anses som tilstrekkelig til å telle som en kode.

Kodene ble uthevet i transkripsjonen for så å bli kopiert inn i et regneark. Her ble det gjort en grovfordeling, og hver kode ble lagt innunder et eller flere av de tre temaene. Å legge alle kodene inn i samme regneark var hensiktsmessig da det gjorde det lettere å holde oversikt i de tilfellene ulike informanter kom med samsvarende utsagn. Når flere koder uttrykte det samme ble disse plassert sammen og utgjorde en kodegruppe. Samtidig som intervjuene ble analysert for koder ble også ulike sitater fra informantene markert og lagret, slik at de kunne brukes senere i oppgaven.

**Steg 4 – Gjennomgang av koder.** I denne fasen ble kodegruppene revidert og koder som fremsto som relevante ble kuttet.

**Steg 5 – Definisjon av koder.** Kodene som sammen utgjorde en kodegruppe, ble nå slått sammen til en kode. Til hver av kodene ble det formulert en definisjon som gjengir essensen og innholdet i de bakenforliggende kodene. Sammen med sitater som gjengir informantenes synspunkter, utgjør disse definisjonene hovedfunnene fra datainnsamlingen.

**Steg 6 – Rapport.** De tre temaene og kodene rapporteres.

### 3. Resultater

Det ble det funnet 238 ulike uttalelser, meninger og refleksjoner fordelt på 8 datasett. Disse ble så kategorisert, revidert og slått sammen. Totalt dannet det seg 22 koder. Kodene er igjen inndelt i 3 hovedtema; *etterspørsel*, *utfordringer og løsninger*. Figur 7, 8 og 9 illustrerer de ulike kodene som gjør seg gjeldende for hvert av temaene.

#### 3.1 Etterspørsel



Figur 7 Egen fremstilling av etterspørsel.

##### 3.1.1 Økende interesse

Et funn som går igjen hos alle informanter på tvers av hvilken sektor de jobbet i og om de har et profesjonelt eller privat forhold til bofellesskap er at det er en økende interesse knyttet til bofellesskap.

*«Jeg oppfatter interessen rundt bofellesskap som enormt høy.» - A1*

*«Stor bevissthet blant utbyggere.» - U1*

*«Vi oppnår de prisene vi ønsker og opplever stor interesse hver gang vi introduserer et nytt prosjekt.» - U3*

Flere påpeker at interessen de siste 50 årene har gått litt i bølgedaler og at man nå opplever en ny trend-bølge. I tillegg til en økende interesse for bofellesskap ser man også en økt interesse for deleløsninger og andre sosiale boformer.

*«Interessen går litt i bølger og daler. Den første bølgen var kanskje hippie-bevegelsen fra 70-tallet, også hadde vi en periode på 90- og 2000-tallet hvor meglere som solgte leiligheter i bofellesskap ikke turte og annonsere at det var fellesrom i frykt for at det ville skremme bort kjøpere, og nå er vi inni en ny bølge.» K2*

*«Interessen for å bo med deleløsninger, fellesarealer og mer sosialt har fått ganske stor oppslutning og interesse de senere årene.» - K1*

Samtidig som majoriteten av informantene oppgir at interessen for bofellesskap er sterk, hadde beboergruppen et litt mer nyansert syn. Siden de flyttet inn i bofellesskapet har de ved flere anledninger deltatt på ulike forskningsstudier, medieoppslag og delt sine erfaringer med

andre. Til tross for dette er de overrasket over at adaptasjonen forblir lav og at det er såpass få bofellesskap i Norge.

*«Vi er skuffet. Vi har markedsført konseptet og det får et blaff hver gang, men så dør det ut.» - B1*

### 3.1.2 Modent marked

Basert på vellykkede bofellesskap fra både inn og utland, kombinert med en økende interesse blant utbyggere og en økende oppslutning rundt deleløsninger ellers i samfunnet eksisterer det i dag et marked for bofellesskap.

*«Hvis vi hadde lagt ut dette bofellesskapet for salg i dag så hadde vi ikke hatt noe problem med å selge det, og det hadde blitt solgt til markedspris.» - U1*

*«Også har denne delingskulturen fått modnet seg ganske mye. Det er ikke så lenge siden at folk synes det var helt urealistisk å dele bil. Nå er det ingen som tenker på det, det er bare helt standard.» - U4*

Flere nye boligprosjekter har deleløsninger og for flere boligkjøpere er bofellesskapet en naturlig videreutvikling. I takt med et større samfunnsfokus på utenforskap, sosial- og miljømessig bærekraft, anses bofellesskap som å være et godt tilskudd til dagens boligmarked. Selv om denne boformen ikke er for alle, mener flere at det i dag ikke bygges nok bofellesskap til å dekke opp for etterspørselen.

*«Bofellesskap er ikke for alle, men det trenger det heller ikke å være.» - K2*

*«Vi ser jo at det begynner å bli mer og mer fellesarealer i leilighetsbygg.» - U1*

### 3.1.3 Lett å selge

Informantene oppgir at omsetningshastigheten på boliger i bofellesskap ikke skiller seg fra alminnelige leiligheter. Videre oppgir beboere i bofellesskap at de har hatt god erfaring med å stille opp på visninger og forklare konseptet til potensielle beboere. Flere peker på at kunnskapsnivået blant eiendomsmeglere er lavt og at det er eksisterende beboere som er de beste på å forklare konseptet.

*«Det er lett å selge, men vi må drive opplæring av megleren. En megler har sine måter å gjøre ting på, så det er ikke så lett å komme inn fra sidelinjen å forklare hva som er viktig når du skal selge en bolig i et bofellesskap. Lettere å bli overbevist når du kommer på visning og får snakke med gamle beboere.» - B1*

*«Det går fort, like fort som andre steder. ... Så jeg tror tiden er litt annerledes nå, på grunn av type Obos Living lab og andre utenlandske eksempler på co-living så begynner folk å drømme litt om det.» - A1*

I de tilfeller man har hatt utfordringer med å finne leietakere eller kjøpere, så dreier det seg om mer radikale og nytenkende boenheter. Dette er gjerne enheter som utfordrer hva en boenhet er. Et eksempel kan være leiligheter med fleksible vegger sånn at veggen inn mot naboen kan åpnes fullstendig og enhetene i praksis kan slås sammen.

*«Det var jo de enhetene med fleksible vegger mellom seg som det var lavest oppslutning rundt.» - U4*

### 3.2 Hindringer



Figur 8 Egen fremstilling av hindringer.

#### 3.2.1 Bofellesskap er et fremmed konsept

På tross av økende interesse blant kommuner, utviklere og befolkningen, så er fortsatt bofellesskap et ukjent konsept for de aller fleste. Kunnskapsnivået varierer fra kommune til kommune og utvikler til utvikler. Mens enkelte har ressurser til å gjennomføre pilotprosjekter eller lage veiledere utgjør dette en minoritet. På et generelt nivå er kunnskapsnivået blant kommune antatt å være relativt lavt og det samme er også tilfellet blant utviklere.

*«Etterspør ikke noe man ikke vet hva er.» - K2*

Det er knyttet mye usikkerhet til det å dele fellesarealer med andre og mange forbinder bofellesskap med studietiden, omsorgsboliger for pleietrengende eller eldre. Når man heller ikke er vant til å bo så tett på naboene sine er det også vanskelig å forestille seg verdien av fellesareal og den sosiale interaksjonen.

*«Det er for ukjent. Vi forbinder bofellesskap med sånn vi bodde i studietiden, vi tenker på det som midlertidig. Tror folk tenker at det er hyggelig, men at det ikke er noe for meg.» - U2*

Den lave kunnskapen og assosiasjonen til kollektiv bidrar til usikkerhet. Potensielle beboere oppgir at de er usikre på hvor sosial det forventes at man er og i hvilken grad det er forventet

at man skal delta på alt av felles aktiviteter. Barrieren blir da at man tror bofellesskap kun er for de utadvendte og det blir lett å glemme at man også har muligheten til å trekke seg tilbake.

En annen observasjon er også at informantene er uenige om hva som er den korrekte definisjonen på et bofellesskap. For å illustrere dette var det flere av informantene som hadde ulike syn på om en servicebolig - boliger med fellesarealer og heltidsbemanning som tar seg av den daglige driften og vedlikeholdet - faller innunder kategorien bofellesskap.

Argumentasjonen gikk ut på at dette ikke var å anse som en servicebolig fordi hovedmotivasjonen for å flytte inn i større grad er ønske om en enklere hverdag enn fellesskapet. De som på sin side mente det ikke var noen forskjell, trekker frem at til tross for at motivasjonen for å flytte inn kanskje ikke er den samme, så kan fortsatt resultatet over tid bli det samme da begge modellene legger til rette for økt samhandling mellom beboere.

### 3.2.2 I et marked der alle er boligspekulanter blir alt solgt

I takt med at prisreguleringen på bolig forsvant ble eierlinja løftet frem som en ønsket politikk. Ser man dette i sammenheng med de ulike subsidiene man mottar som boligeier, er bolig for mange blitt til et investeringsobjekt.

*«Det at alle i Norge eier sin egen bolig er en barriere i den forstand at alle - ikke bare utbyggeren - er boligspekulanter.» - A1*

På sikt har dette medført at man som forbruker i større grad fokuserer på å kunne ta del i oppturen enn å stille krav rundt hva som er en god boform. I et marked der alt blir solgt svekkes så innovasjonen til boligbyggerne og de kan nøye seg med å bygge det samme som de fikk solgt året før.

*«Alle skal bare karre seg inn så fort de kan og klamre seg fast. Sånn har det i hvert fall vært, og det har heller ikke vært sånn at det stilles så mye krav. Alt blir jo solgt uansett.» - K2*

*«Hvis man alltid skal tilbe markedet, kan man aldri gjøre annet enn å bygge det man bygde i fjor.» - A1*

### 3.2.3 Risikoen ved resalg

Til tross for at beboere og utviklere mener det ikke er vanskeligere å selge boliger i bofellesskap, er mange engstelige for å bli sittende fast med en bolig de ikke får kvittet seg med.

*«Det vi ser er den absolutt største barrieren for sånne konsepter, er knyttet opp mot salg. Ikke fordi du ikke vil bo der, men er det andre mennesker som vil bo der om du vil flytte?» - U4*

*«For selv om jeg synes dette er en flott måte å bo på, så er jeg jo ikke garantert at det finnes andre som deler den tanken og som er villige til å kjøpe boligen den dagen jeg ønsker å flytte.» - B1*

Det å kjøpe seg inn i et bofellesskap fremstår som mer risikabelt enn å kjøp en alminnelig bolig og flere opplever at man tar en sjanse med egne sparepenger.

*«Grunnen til at det er betydelig flere bofellesskap i Danmark og Sverige, har jo bla. med eierlinja i Norge å gjøre. Folk investerer, og man er ikke villig til å ta denne «sjansen» med sparepengene sine. Som igjen betyr at utbygger ikke tørr å ta sjansen siden man vet ikke om man får solgt det. Akkurat samme grunn som at kjøper ikke tørr å kjøpe det siden man ikke vet om man får solgt det den dagen de ønsker å flytte.» - U4*

#### 3.2.4 Historisk balast

Arven etter de eksperimentelle bofellesskapene fra 70-tallet henger fortsatt igjen og bidrar til usikkerhet. Enkelte oppfatter bofellesskap som et idealistisk konsept der alt skal deles. Det er knyttet usikkerhet til forholdet mellom felles og private soner og flere trekker frem frykt for dårlig organisering.

*«En fallgrube er hvis man fortsetter 70-tallets tilnærming; dårlig organisering og avtaleverk, idealisme, mangel på private soner og troen på at alt bare ordner seg uten at man tar opp utfordringer eller har et system som håndterer eventuelle konflikter.» - K1*

#### 3.2.5 Kulturelle hindringer

I Norge er de fleste eksperter på hvordan man bor hver for seg. I nyere tid har vi ikke hatt tradisjon for å bo sosialt og de fleste har klare skillelinjer mellom hva som er mitt og ditt. De fleste ser for seg en boligkarriere der man gradvis oppgraderer og får mer plass. I et boligmarked der «alle» har tjent penger på å eie egen bolig, øker også tersklene for å være den som går motsatt vei for å teste ut en ny boform.

*«Det er lett å tenke at de som bor i bofellesskap er litt snåle. Når alle skal ha enebolig og hage uten innsyn fra naboen er det lett å tenke at de som ønsker seg det stikk motsatte er litt rare.» - U1*

*«Også er det sånn i dag at hvis du har råd så vil du helst ha en to-roms, har du råd til tre-roms, vil du ha en tre-roms og har du råd til fire-roms, vil du ha en fire-roms... Det er en investering og det er sånn det er naturlig å bo» - U2*

Selv om majoriteten av informantene trekker frem at nordmenn er eksperter på å bo hver for seg, var det også enkelte som mente dette ikke var tilfelle. Ser man på hvordan nordmenn har



bodd de siste hundre årene er det kun i nyere tid at vi gradvis har startet med å bo mer hver for oss. Så selv om man i Norge hele tiden har hatt en tradisjon for å bo spredt, har nordmenn også hatt en tradisjon for å klynge seg sammen og hjemmet var tidligere organisert rundt storfamilien der ulike generasjoner bodde under samme tak.

*«Så jeg har ikke noe tro på at vi ikke søker fellesskapet. Det handler bare om at vi har blitt opplært til at man skal bo hver for seg.» - A1*

*«Dette er en samfunnsutvikling der det er mange faktorer som påvirker og vi ser jo at eldre har bedre helse, bedre økonomi og de har mer tid enn tidligere. Og da får de også behov for å realisere seg på nytt. Og det som er interessant, hvis du ser til internasjonale trender i forhold til det med behov for fellesskapet så sier de at nå er det «multigenerational living» som er den nye trenden.» - U3*

### 3.2.6 Merkostnader ved å bygge bofellesskap

Da fellesfunksjonene i et bofellesskap ofte er i bruk, stilles det høye krav til kvalitet. Funksjoner som det stilles høyere krav til kan være; ventilasjon, isolasjon, et eget låsesystem, gulv av høyere kvalitet og eventuelt innredning.

*«Man kan nesten se på det som et næringsareal.» - U3*

Dette er fordyrende elementer som enten må fordeles på kjøpere eller dekkes av utbygger. I tillegg til at det kan være dyrere å bygge selve bygget, bringer fellesarealene også med seg ekstra månedlige kostnader. Kostnaden vil variere ut fra størrelse og fasiliteter, men informantene i denne studien oppgir at ekstrakostnadene ligger på mellom 400-1000 kroner per beboer. Dette er en månedlig kostnad som må dekkes av hver enkelt beboer og som kommer i tillegg til ordinære fellesutgifter.

### 3.2.7 Usikkerhet knyttet til inntjening

Da bofellesskap er et forholdsvis ukjent konsept i Norge medfører dette usikkerhet rundt gjennomføring, salg og inntjening. Siden fellesarealene regnes som en del av et prosjekt sin totale utnyttelsesgrad, betyr det at utbygger må ofre «leilighets-BRA» mot «fellesareal-BRA».

*«Vi kan ikke ta like høy pris på fellesarealet som vi gjør i leilighetene. Du må se totalkosten på fellesarealer. Trekke bort kosten som uansett hadde kommet av fellesarealene og så se om det er hensiktsmessig å fordele kostnaden på leiligheten. Men hvis prisen blir for høy må utbygger dekke dette selv.» - U1*

Da betalingsvilligheten for en kvadratmeter fellesareal ikke er den samme som for en kvadratmeter leilighetsareal, kan dette få konsekvenser for prosjektets inntjening.

*«Kjøpere er villige til å betale for fellesarealene, men vi kan ikke ta like høy kvadratmeterpris.» - U2*

*«På noen prosjekter klarer vi å selge boligene til lik pris som standard boliger i samme området, mens andre steder oppnår vi en høyere pris. Det varierer fra prosjekt til prosjekt.» - U3*

Her trekkes det også frem viktige skillelinjer mellom det norske og danske boligmarkedet. Siden BRA regnes annerledes i Danmark enn her i Norge, betyr det at hvis du kjøper en leilighet på 35 kvadratmeter i Danmark, så må man regne med at ganske mye av det er til inngangsparti, heis, korridorer etc.

*«I Danmark er man vant til å tenke mer helhet: Dette er mitt og det er felles. Så det er også en sånn tankegang som kanskje gjør det lettere å ta betalt for fellesareal.» - K2*

### 3.2.8 Manglende veiledning

Entusiastgrupper, foreninger og vennegjenger som går med ønske om å etablere et bofellesskap vet ikke hvor de skal startet. Flere peker på at man i dag mangler et sted å henvende seg, det er lite hjelp å få hos kommunen og det er heller ikke alle arkitekter som har erfaring med bofellesskap.

*«De gruppene som faktisk vil og som tar initiativ har ikke noe sted å kanalisere sin energi sånn at det faktisk blir noe av.» - K2*

*«Ser vi tilbake på prosessen med kommune og entreprenør så var det krevende og slitsomt. Skal andelen bofellesskap økes, må terskelen for etablering senkes.» - B1*

Da interessen for bofellesskap historisk sett har vært lav hos institusjonelle utbyggere, har de som ønsket å bygge bofellesskap vært nødt til å gå opp løypen selv. Dette medfører store oppstartskostnader og fremtidige beboere må bære en betydelig større risiko enn ved et tradisjonelt boligkjøp. Uten riktig rådgiving kan prosessen oppleves som overveldende og krevende.

*«Vi ser jo det at det er et nybrottsverk hver gang noen setter i gang.» - K1*

*«Det er flere som kunne tenke seg å bo i et bofellesskap, enn personer som bor i bofellesskap i dag.» - B1*

### 3.2.9 Hvor trangt er du villig til å bo?

Siden nye leiligheter blir stadig mer arealeffektive har den historiske metoden for å bygge bofellesskap hvor alle enhetene reduseres med 10%, sånn at man får nok kvadratmeter til fellesfunksjonene gått ut på dato.

*«Hvor skal man ta kvm fra en allerede effektiv 2-roms leilighet som kan omdisponeres til fellesareal?» – U4*

*«Rent praktisk er det ikke noe problem å bygge, men det kommer jo an på hvor lite man er villige til å bo.» - K2*

Selv om en ny leilighet kanskje ikke kan reduseres med 10%, finnes det dårlige kvadratmeter i nye leiligheter som kan omdisponeres. Et godt eksempel på en kvadratmeter som kan omdisponeres er vaskemaskinen.

*«Vaskemaskin som et godt eksempel for den er så tydelig, alle har jo vaskemaskin. Den er litt under et kvadrat og med sone for å håndtere den, så kan si at den er et kvadrat. Her er det rom for å dele, bare tenk hvis 40 enheter deler på den. For da spiller det ingen rolle om leiligheten er 25kvm 35 kvm eller 45 kvm. Og med en kvadratmeterpris i Oslo på kr.110.000 så blir det fort dyrt å ha sin egen vaskemaskin.» - U4*

### 3.2.10 Regelverket er ikke rigget for nye boformer

Regulatoriske krav som minste tillatte boenhet eller leilighetssammensetning innad i et prosjekt tar ikke hensyn til kvaliteter som fellesareal. Da bofelleskap legger opp til at man kan bo større, men på mindre areal, kan det oppstå utfordringer.

*«Det er nødvendigvis ikke sann at et gammelt lovverk er i stand til å løse de nye boformene.» - K1*

*«KPA n i kommunen sier noe om leilighetsstørrelser og sammensetning; noen skal ligge på bakkeplan og noen skal ha direkte utgang. Og det firer de ikke på i det hele tatt. Boligmassen fra et standard boligbygg må derfor tas med inn i et delprosjekt. Problemet er da at prosjektet ikke blir så bra som det kunne vært. Det er jo ikke sann at vi prøver å snike oss unna, vi ønsker bare litt fleksibilitet.» - U1*

Dagens regelverk tar ikke hensyn til fremtidens boformer og som utbygger er man gjerne avhengig av at kommunen deler visjonen og er villige til å strekke seg litt lenger.

Utfordringen er at dette igjen bidrar til lenger saksbehandlingstid og økte utgifter som igjen gjør det mindre attraktivt å bygge bofelleskap.

*«Siden kommunen aldri før har vikt fra leilighetsnormen, så tør de heller ikke å gjøre det her, selv om det ligger i bofelleskapets natur at man kan bo litt mindre uten at det går på bekostning av kvalitet.» - U1*

*«Det vi ser er at du ikke blir mer lykkelig om du har 25, eller 45 kvm. Det er jo ikke antall kvm og hvor mange millioner du brukte på de siste 20 kvm som definerer din lykke.» - U3*

*«Det finnes handlingsrom innenfor plan- og bygningsloven og teknisk forskrift, men også en hel del begrensinger. Med en gang vi omdisponerer primærfunksjoner fra boenheten til fellesarealet så dukker det opp flere juridiske utfordringer.» - U4*

Selv om det i enkelte prosjekter kan være hensiktsmessig av kommunen å gi dispensasjon eller vike fra regulatoriske krav, fremstår flere kommuner som tilbakeholdne med å benytte seg av denne muligheten. Dette skyldes både de strenge kravene som følger av loven for å gi dispensasjon, men også at kommunen kan være usikre på konsekvensene av et tiltak. En av begrunnelsene er at man vil unngå at det skapes en presedens som kommunen kan bli utfordret på i ettertid.

*«Det er fullt mulig for kommunen å se litt gjennom fingrene, men jeg tror de vil få vanskeligheter med å forsvare det i ettertid. Derfor blir det enklere å bare si nei.» - U3*

### 3.2.11 Medvirkning som barriere

En av nøklene til å bygge gode bofellesskap er medvirkning i tidlig fase. Selv om plan- og bygningsloven stiller krav om medvirkning, er ikke disse minstekravene tilstrekkelig når det kommer til å innhente fremtidige beboere sine ønsker. For best mulig resultat må utbygger strekke seg lenger enn minstekravene som igjen medfører ekstra arbeid og kostnader.

*«Vi har jo aldri gjort dette før så vi har gjennomført brede medvirkningsprosesser og spørreundersøkelser rett og slett fordi man er avhengig av å høre hva det er de vil ha, men også klargjøre de som flytter inn på hva det er de kan få.» – U1*

*«Vanskelig for utbygger å treffe riktig segment hvis de skal planlegge alt selv.» - U2*

Da bofellesskap fortsatt er et forholdsvis ukjent konsept krever dette at utbyggere setter av midler og etablerer gode rutiner for medvirkning. Da medvirkning både kan være tids- og kostnadskrevende har det de siste årene blitt etablert stadig flere servicekonsepter. Siden servicekonsepter drives av en profesjonell part kan man tillate seg en mer generisk utforming.

*«Det som er utfordringen, tenker jeg er at mange utbyggere ikke har gode prosesser for medvirkning og jobbe med de fremtidige beboere. Derfor tror jeg også at det er bygget veldig mange flere serviceboliger enn bofellesskap.» – K2*

### 3.2.12 Det tradisjonelle bofellesskapet er ikke skalerbart

Dagens bofellesskap som er tuftet på frivillighet og samhandling mellom beboeren er ikke skalerbare. På en mindre skala, et sted mellom 10-40 enheter, klarer man å fordele de ulike ansvarsoppgavene og det løpende vedlikeholdet, men dette blir stadig mer utfordrende i takt med størrelsen på bofellesskapet. På et visst punkt har man ikke lenger tid til å ta seg av det løpende vedlikeholdet. De administrative oppgavene øker i takt med antall enheter og det blir lettere å sluntre unna eller å gjemme seg i mengden. For å få dette konseptet til å funke dag etter dag, år etter år, kreves det kontinuitet gjennom at det hele tiden er noen som tar ansvar.

«Men det er jo klart at hvis vi ganger Vindmøllebakken opp med 10, så kan du jo se for deg hvor mange komiteer, grupper og personer som må være involvert for å få dette til å fungere. Bofellesskap drevet av beboeren selv er ikke skalerbare.» - U3

«Dugnadsånden er ikke det den en gang var.» - U1 & U3

Hvis målet er at bofellesskap skal utgjøre en større del av boligmassen trenger man kommersielle modeller som appellerer til store boligbyggere. Modeller som retter seg mot mindre grupper mennesker imøtekommer ikke de store utbyggernes krav til inntjening.

«Vi kan ikke utforme et bygg bare for de få. Hvis man ønsker skreddersøm, må man nesten kjøpe egen tomt.» - U1

### 3.3 Løsninger



Figur 9 Egen fremstilling av løsninger.

#### 3.3.1 Leiemodell

Gjennom en leiemodell senkes terskelen for å flytte inn i et bofellesskap. Risiko ved videresalg flyttes fra forbruker til utleier og man risikerer ikke lenger å bli sittende med en leilighet man ikke får solgt.

«Jeg tror egentlig ikke man kan lage gode bofellesskap med eie-modellen. Jeg tror man må over på en form for leiemodell.» - A1

«En helt annen leie-mentalitet i Sverige og Danmark, for man kan alltid bevege seg videre innenfor leiemarkedet til forskjellige typer boliger.» - K2

«Ellers i Europa så ser vi jo at de ikke eier det selv, man flytter inn og får en andel – it should be hard to enter, but easy to leave.» - K1

Når man bygger bofellesskap og legger opp til fellesskap, legger man også opp til konflikter. Leiemodellen gjør det enklere å teste ut konseptet uten den samme forpliktelsen som følger av et boligkjøp.

#### 3.3.2 Tjeneste for deling, veiledning og utvikling av bofellesskap

En digital møteplass for kunnskapsdeling og utvikling av bofellesskap der de som vil etablere bofellesskap kan møte likesinnede. Utbyggere kan annonsere kommende prosjekter i tidlig

fase, interessenter kan koble seg på og sammen komme frem til gode løsninger. Litt som tjenesten Almenr.dk i Danmark.

*«Almener er en tjeneste som videreformidler prosjekter, bistår beboergrupper og som kan leies inn av kommunen. De sitter på både juridisk, økonomisk og byggherrekompetanse. Beboergrupper betaler et abonnement og får da varsel hvis det dukker opp prosjekter.» - A1*

Gjennom å tilby rådgivning og veiledning i tidlig fase får beboere som ønsker å bygge bofellesskap et sted å kanalisere sin energi.

*«Ha et sted hvor folk kan henvende seg hvis de ønsker å bo på en annen måte, for i dag vet ikke folk hvor de skal starte. Et sted der utbyggere i tidlig fase kan komme og vise frem prosjektene sine. Koble innbygger og utbygger, en arena hvor man kan vise frem ideene sine.» - K2*

En slik tjeneste vil ha til hensikt å fungere som et utstillingsvindu for de som er nysgjerrige på bofellesskap, samtidig som det viser utbyggere at det finnes en etterspørsel, som igjen fjerner risiko og senker terskelen for utbyggere å satse på bofellesskap.

*«Man har tilbud og etterspørsel, men vi må løfte frem og vise etterspørselen.» - K1*

### 3.3.3 Øke kunnskapen

Gjennom å løfte suksesshistoriene, opplyse om fordelene og kjøre pilotprosjekter som skaper engasjement rundt bofellesskap økes også kunnskapsnivået blant utbyggere, kommune og innbyggere.

*«Vi trenger disse pilotene opp å stå, sånn at de bidrar til å normalisere bofellesskap i markedet og øke porteføljen. Det bygges jo alt for mye likt, det er jo tross alt en konservativ bransje.» - K1*

Gjennom å opplyse kommunen og illustrere de potensielle samfunnsøkonomiske fordelene bofellesskap bringer med seg, får kommunen et insentiv og en egenmotivasjon til å tilrettelegge for etablering av bofellesskap.

*«Det var jo ikke før kommunen skjønnte at de kunne spare penger på eldre- og sykehjemsplasser at de virkelig ble engasjert og ga tommel opp.» - B1*

Det mangler konkrete regnestykker som tar for seg de samfunnsøkonomiske fordelene ved å bo i bofellesskap. Dette gjør det vanskeligere for initiativtakere å dokumentere effekten som igjen gjør at kommuner holder igjen. Det er mye lettere å forholde seg til og vise effekten av å bo i et bofellesskap etter at det er bygget og beboere har flyttet inn.

*«Med en gang prosjektet var ferdig, og beboerne hadde flyttet inn kom jo kommunen og sa at sånne prosjekter trenger vi flere av. Det er vanskelig å kommunisere verdien av fellesskap fordi folk ikke klarer å se det for seg på forhånd.» - U2*

### **3.3.4 Bofellesskap må normaliseres**

Samtidig som man øker kunnskapen rundt bofellesskap må bofellesskap også integreres som en mer naturlig del av boligutvalget. Utfordringen er at flere anser bofellesskap som noe veldig annerledes og det fremstilles som et konsept for de spesielt interesserte.

*«Jeg ønsker meg en folkeopplysning. Bofellesskap er ikke det samme som det skitne kollektivet du bodde i under studietiden.» - U2*

*«Danskene har ingen problemer med å forstå det, men her skal vi liksom kalle det «Gaining by sharing» eller «Sharing is Caring». Jeg tror vi gjør det mer komplisert enn hva det er, det bidrar bare til usikkerhet og forvirring.» - A1*

### **3.3.5 Kommunisere verdien av innendørs fellesareal**

I dag er utbygger gjerne avhengig av en dispensasjon hvis man ønsker å bygge mindre utendørs oppholdsareal mot at det heller bygges innendørs fellesareal. Gjennom insentiver, utalte kommunale strategier eller lovendringer som å veksle inn minste uteoppholdsareal (MUA) med innendørs fellesareal kan bofellesskap bli et mer attraktivt alternativ når man vurderer hvordan en tomt best kan utnyttes.

*«Gjøre en vurdering av kvalitet uteoppholdsareal istedenfor prosentmessige måltall. 100 kvm innendørs fellesareal er mer verdt enn en 100 kvm grasfleck ute som kun kan brukes 6 mnd i året.» - U2*

Samtidig som man trenger å opplyse reguleringsmyndigheter om de ulike fordelene med innendørs fellesareal må dette også kommuniseres og markedsføres ovenfor forbrukere. Du må gi kjøpere en merverdi ved å velge en alternativ bolig.

*«Kanskje du får et insentiv i form av lavere pris den dagen du kjøper bolig fordi den er litt mindre enn en sammenliknbar leilighet, men så må du hver dag etterpå også oppleve at det gir en form for verdi. En ting kan være fellesskapet, men det kan også være praktisk med felles vaskeri, for da kan du vaske 4 maskiner samtidig, så du sparer også tid.» - U4*

En av informantene henviste til en spesifikk plansak der kommunen gikk med på å senke kravet til MUA, da prosjektet la opp til et stort innendørs fellesareal. Hovedargumentet til utbygger var at fellesarealet i motsetning til uteområdet, ville være tilgjengelig hele året og derav komme beboerne til gode.

### 3.3.6 Kommunene må ha aktive bolig- og tomtestrategier

Kommuner kan gi utbygger en gulrot: hvis man bygger bofellesskap med x-antall fellesareal, kan man kutte ned på privat uteareal, slå sammen fellesuteareal, fjerne krav om privat balkong eller tilby prioritert saksbehandling.

*«Man har jo definert kjeller-BRA sånn at det ikke inngår i BRA regnskapet og kunne man da definert fellesrom, treningsrom, hobbyrom og vinterhage på samme måte sånn at det ikke spiser av «leilighets-BRA.» - U2*

Kommune må også gå foran og sette krav om deleløsninger på tomter de selv eier og utvikler. Gjennom å løfte frem gode eksempler og vise at det er et marked for bofellesskap blir det enklere for de som kommer etter.

*«Stavanger kommune har jo en aktiv tomtestrategi der kommunen kjøper opp og bygger bolig.» - K2*

Der kommune ikke ønsker å utvikle selv kan man ha innovative tomtosalg der budgivere vurderes ut fra andre kriterier enn kun pris. Dette gjør det lettere for beboergrupper med begrensede midler å konkurrere om tomter.

*«Tomtesalg med andre kriterier enn bare høyeste pris, gjør at beboergrupper og bofellesskap har større sjans til å skaffe seg gode tomter. Det kommer helt an på hvordan kommunen rigger en tomte-ide-konkurranse. F.eks. Villa Holmboe i Tromsø ble vunnet av en gruppe beboere etter en tomtekonkurranse.» - K2*

*«Der kommunen eier tomt burde de gi opsjonsavtaler; «ja dere får kjøpe tomten og fordi dere tilbyr dette til samfunnet så slår vi av x-antall millioner.»» - A1*

Kommuner har selvfølgelig også muligheten til å sette krav om deleløsninger i kommuneplaner, men da kan man stille spørsmål vedrørende hvor bra resultatet blir hvis det kun bygges fordi man må og ikke ut fra indre motivasjon.

*«Å tvinge en utbygger som ikke har motivasjon til å bygge bofellesskap ... Jeg tror ikke det blir bra fellesskap av det. Jeg tror det er mer hensiktsmessig om kommunen oppfordrer, forteller om det og ufarliggjør det.» - K2*

### 3.3.7 Garantier og tilbakekjøpsmodeller

For å imøtekomme kjøpers frykt for at de ikke klarer å kvitte seg med leiligheten den dagen de ønsker å flytte, kan løsningen være at det stilles en tilbakekjøpsgaranti fra utbygger. En tilbakekjøpsmodell der utbygger forplikter seg til å kjøpe tilbake leiligheten justert for prisveksten i markedet den dagen man ønsker å flytte. På denne måten flyttes risikoen ved videresalg fra boligkjøper til utbygger.



*«Det er komplisert, og det er jo ingen som har løst det enda. Altså risikoen vil fortsatt være der, men det handler om å finne en fordelingsnøkkel istedenfor at det er enten utbygger eller kjøper som sitter med all risikoen.» - U4*

Se figur 10 for en oppsummering, forklaring og inndeling av kodene etter tema.

<b>Resultater</b>		
<i>Tema</i>	<i>Koder</i>	<i>Forklaring</i>
<b>Etterspørsel</b>	3.1.1. Økende interesse	Det er en økende interesse og etterspørsel knyttet til bofellesskap, deleløsninger og andre sosiale boformer.
	3.1.2 Modent marked	Deleløsninger normaliseres og sammen med et større fokus på utenforskap og bærekraft er markedet modent for bofellesskap.
	3.1.3 Lett å selge	Omsetningshastigheten på boliger i bofellesskap ikke skiller seg fra alminnelige leiligheter.
<b>Hindringer</b>	3.2.1 Fremmed konsept	På tross av økende interesse så er fortsatt bofellesskap et ukjent konsept for de aller fleste.
	3.2.2 Alle er boligspekulater	I takt med at bolig har blitt til et investeringsobjekt, stilles det i dag færre krav til hva som er en god boform.
	3.2.3 Risikoen ved resalg	Det å kjøpe seg inn i et bofellesskap fremstår som mer risikabelt, frykt for at man ikke får solgt boligen videre.
	3.2.4 Historisk balast	Bofellesskap betraktes som et svært idealistisk konsept der alt skal deles. Frykt for dårlig organisering.
	3.2.5 Kulturelle hindringer	Nordmenn er eksperter på å bo hver for seg. Høy terskel å være den som skiller seg ut.
	3.2.6 Merkostnader	Høyere krav til kvalitet og slitestyrke på fellesarealene. Dette er et fordyrende element som bringer med seg merkostnader.
	3.2.7 Usikkerhet rundt Inntjening	Bofellesskap er et ukjent konsept i Norge, dette medfører usikkerhet rundt gjennomføring, salg og inntjening.
	3.2.8 Manglende veiledning	Entusiastgrupper som vil bygge bofellesskap mangler et sted å henvende seg. Prosessen oppleves som overveldende.
	3.2.9 Hvor trangt er du villig til å bo?	Metoden for å bygge bofellesskap – alle enhetene reduseres med 10%, for å få kvm til fellesfunksjonene - gått ut på dato.
	3.2.10 Regleverket	Dagens regelverk tar ikke hensyn til fremtidens boformer og som utbygger er man gjerne avhengig av dispensasjoner.
	3.2.11 Medvirkning	Medvirkning er tids- og kostnadskrevende, mangler effektive og gode rutiner for medvirkning inn mot fremtidige bofellesskap.
	3.2.12 Skalerbart	Bofellesskap tuftet på frivillighet og samhandling er ikke skalerbare og derav ikke interessante for store utbyggere.
<b>Løsninger</b>	3.3.1 Leiemodell	Leiemodell senkes terskelen for å flytte inn i et bofellesskap og risikoen flyttes fra forbruker til utleier.
	3.3.2 Veilednings tjeneste	Gjennom å tilby rådgivning i tidlig fase får beboere som ønsker å bygge bofellesskap et sted å kanalisere sin energi.
	3.3.3 Øke kunnskapen	Gjennom å engasjere og opplyse om de potensielle samfunns-økonomiske fordelene øker interessen, motivasjonen & kunnskap
	3.3.4 Normalisering	Omtale bofellesskap som en normal boform ikke gjøre det mer komplisert enn det er.
	3.3.5 Verdien av innendørs fellesareal	Gjennom incentiver, utalte kommunale strategier eller lovendringer kan bofellesskap bli et mer attraktivt alternativ for utbyggere.
	3.3.6 Aktiv bolig- & tomtestrategi	Kommune må gå foran og sette krav om deleløsninger på tomter de selv eier.
	3.3.7 Tilbakekjøpsmodell	Tilbakekjøpsmodeller der utbygger forplikter seg til å kjøpe tilbake leiligheten fjerner risikoen ved videresalg.

Figur 10 Oppsummering av koder.

## 4. Diskusjon

Utgangspunktet for denne studien har vært å undersøke *hvorfor det ikke bygges flere bofellesskap i Norge, og hva som kan gjøres med det?* For å besvare forskningsspørsmålet har denne studien sett på hva som er særegent med det norske boligmarkedet, samlet det som allerede var skrevet om holdninger til bofellesskap og sosiale boformer i Norge, og gjennomgått et utvalg av nasjonal og internasjonal forskning som omhandler bofellesskap. Videre er det gjennomført kvalitative intervjuer med strategisk utvalgte aktører som i ulik grad har kjennskap til bofellesskap. Basert på den tematiske analysen indikerer resultatene at det eksisterer en interesse for bofellesskap, men lav eller manglende kunnskap blant utbygger, kommuner og andre initiativtakere svekker adaptasjonen av bofellesskap. Lav kunnskap, et marked drevet av kortsiktig inntjening, og høy risiko både for utvikler og boligkjøper er blant utfordringer som bremser etableringen av bofellesskap. Gjennom å øke kunnskapen, etablere kommunale boligstrategier og løfte frem verdien av innendørs fellesareal kan man imøtekomme utfordringene og senke terskelen for de som ønsker å bygge og bo i bofellesskap.

### 4.1 Det er en interesse for bofellesskap

Informantene oppgir at de opplever en *økt interesse* knyttet til bofellesskap. I takt med etableringen av vellykkede bofellesskap i Norge og trender som ser på hvordan boligen og måten man bor på kan imøtekomme samfunnsutfordringer som utenforskap, eldrebølgen og klima, er det naturlig å tro at bevisstheten knyttet til bofellesskap har økt (Moe et al., 2021; Wågø et al., 2021). Interesse knyttet til bofellesskap og holdninger rundt det å bo mer sosialt korrelerer også med resultatene fra spørreundersøkelsen Boform (Prognosesenteret, 2020). Til tross for at oppslutningen rundt bofellesskap har vært varierende de siste 50 årene, opplever man nå en ny optimisme og oppslutning knyttet til å bo mer sosialt. Dette gjenspeiles ytterligere gjennom utbyggere som oppgir at de ikke er nervøse for å legge bofellesskap ut for salg og at de selger leilighetene til markedspris eller ønsket salgspris. Ser man dette i sammenheng med påstander om at omsetningshastigheten på boligene i bofellesskap ikke skiller seg fra alminnelige boenheter, sitter man med flere indikatorer som underbygger påstandene om etterspørsel. Dette indikerer at det eksisterer et marked for bofellesskap.

Et funn verdt å bemerke seg vedrørende videresalg av boenheter i bofellesskap er forskjellen i svarene som kom fra beboerne og utbyggerne. Mens beboerne mener det ikke er noe problem å selge leilighetene, trekker flere av utbyggerne frem risiko ved videresalg som en av de

største barrierene for etableringen av bofellesskap. Frykten for å bli sittende med en leilighet man ikke får solgt hindrer folk som har lyst til å bo i bofellesskap fra å gjøre det. Bekymringer vedrørende videresalg er ikke unikt for boligkjøpere i Norge og man har sett lignende bekymringer blant personer som ønsker å kjøpe bolig i bofellesskap i California (Williams, 2005).

Mye tyder på at det eksisterer en etterspørsel etter bofellesskap, men det er vanskelig å komme med en klar konklusjon da det er viktig å skille mellom interesse og etterspørsel. Til tross for at alle informantene oppgir at de opplever en økt interesse rundt bofellesskap, så får man ikke bekreftet eller avkreftet hvorvidt interessen også er en indikator for etterspørselen for boligene legges ut for salg. Boligkjøp er for de aller fleste den største investeringen man gjør og det er derfor naturlig å legge til grunn at det er vesentlig enklere å snakke om hva som er en god boform enn å praktisere det. Det som derimot er sikkert, er at til tross for en økt interesse så er fortsatt bofellesskap et fremmed konsept for de aller fleste.

#### **4.2 Utfordringer og hvordan overkomme dem**

Selv om det eksisterer en interesse, kommer det frem at *kunnskapsnivået rundt bofellesskap er lavt*. Blant informantene i denne studien var det flere som blandet de ulike sosiale boformene, og noen var også uenige om hva som er den korrekte definisjonen på et bofellesskap. Dette er særlig bemerkelsesverdig da alle informantene jobber med eller lever i bofellesskap. Lav og manglende kunnskap er en kjent utfordring og noe som særlig kommer til syne i Prognosesenteret (2020) sin spørreundersøkelse. Majoriteten av informantene som deltok i denne spørreundersøkelsen oppgir at de har lav kjennskap til boliger med deleløsninger og det er først etter å ha blitt forklart hva konseptet går ut på, at 26% oppgir at de er positive til å dele rom og fasiliteter med andre (Prognosesenteret, 2020). Lav kunnskap knyttet til bofellesskap og sosiale boformer er ikke unikt for Norge og studier fra både USA og Italia trekker frem lav kunnskap som en av hoved årsakene til at adaptasjonen og etableringen av bofellesskap er så lav (Sanguinetti & Hibbert, 2018; Williams, 2005).

Lav kunnskap blant kommuner, utbyggere og forbrukere påvirker ikke bare risikoen for videresalg, men det forplanter seg og kommer til syne i de andre utfordringene løftet frem av informantene. Eksempler på slike utfordringer er blant annet den historiske balasten bofellesskap bringer med seg og de kulturelle utfordringene som muligens er større her i Norge enn andre europeiske land.

En gjenganger på tvers av intervjuene er ønsket om å finne nye boformer slik at det blir enklere å leve med et mindre forbruk og mer kompakt uten at det går på bekostning av livskvalitet. Med det bakteppet blir bofellesskap presentert som et naturlig tilskudd til dagens boligmix. De kulturelle utfordringene i form av at nordmenn over flere tiår har vent seg til å bo stort og spredt vil nok fortsatt være der, og bofellesskap er ikke for alle, men som det kom frem under intervjuene; det trenger det heller ikke å være. Det handler om å utvikle fleksible boligmodeller som tilpasser seg menneskers behov gjennom livets ulike faser. Hvis målet er å øke andelen bofellesskap trengs det både de variantene som er økonomisk gunstige, kanskje rettet mot aleneforsørgere eller førstegangskjøpere, men også de skalerbare modellene slik at bofellesskap blir en mer attraktiv boligmodell for de store boligbyggerne. Og med det bakteppe, så er det kanskje ikke så rart at de ulike aktørene har ulike syn på hva som er den korrekte definisjonen på et bofellesskap.

En *leiemodell* er en av løsningene informantene trekker frem for å gjøre bofellesskap til et mer attraktivt alternativ. På denne måten slipper beboer risikoen ved videresalg og ansvaret flyttes til utleier. Bofellesskap blir også tilgjengelig for flere da man ikke trenger å ta opp lån, og man står fritt til å teste boligmodellen uten langsiktige forpliktelser. Eksempler på land hvor man finner bofellesskap med leiemodell er blant annet Danmark. Her opererer man med forutsigbare og lange leiekontrakter som gjør bofellesskap til et mer appellerende alternativ (Larsen, 2019). Dog må man ta hensyn til at det i Norge er en ønsket politikk at flest mulig skal eie sin egen bolig. Boligeiere subsidieres for flere milliarder kroner hvert år, og snakker man med personer som har solgt bolig vil sannsynligvis de fleste oppgi at de har tjent penger på å eie fremfor å leie (Dagens Næringsliv, 2023). Selv om det er klare fordeler og kanskje enklere å få flere inn i bofellesskap hvis man benytter seg av en leiemodell, kommer det frem under datainnsamlingen at det også er behov for eiermodeller.

Et alternativ som både senker risikoen for kjøper samtidig som den tillater implementering av eiermodellen i bofellesskap kan være *indeksregulerte tilbakekjøpsgarantier*. Da det å eie sin egen bolig står sterkt i norsk kultur, er det naturlig å tro at en andel av de som allerede eier egen bolig, men vurderer å flytte til et bofellesskap vil foretrekke å eie fremfor å leie (Gitmark, 2020). Gjennom indeksregulerte gjenkjøpsmodeller beholder kjøper fordelene som rentefradraget, skattefritak ved boligsalg og man er sikret at man får kvittet seg med boligen den dagen man ønsker å flytte. Det eksisterer lignende tilbakekjøpsgarantier i dag og Obos er blant utbyggerne som har introdusert gjenkjøpsavtaler for å gjøre det mulig for førstegangskjøpere å komme inn på boligmarkedet (OBOS, 2022). En annen fordel ved å

bygge videre på eiermodellen er at beboerne muligens vil se på fellesarealene som sine egne og derav være mer komfortable med å legge igjen personlige gjenstander, dekorere eller gjøre tilpasninger. En tilbakekjøpsgaranti krever vesentlig mer ressurser fra boligbyggerne sin side sammenlignet med et tradisjonelt boligsalg, men kan likevel være hensiktsmessig i en oppstartsfasen for å etablere bofellesskap som et solid alternativ til tradisjonelle boliger.

At bofellesskap er et *ukjent konsept* gjør seg også gjeldende under reguleringsprosessen og saksbehandlingen av bofellesskap. Siden bofellesskap legger opp til at man kan bo mindre uten at det går på bekostning av livskvalitet, trekker informantene frem at det har møtt på utfordringer knyttet til leilighetsstørrelse, leilighetssammensetning og utnyttelse. Manglende forståelse for bofellesskap og en generell tilbakeholdenhet knyttet til nye boformer svekker igjen adaptasjonen og etableringen av sosiale boformer. Dette tvinger initiativtakere til å tilpasse prosjekter etter et lovverk som ikke hensyntar nye og mer kompakte boformer. Flere av informantene ønsker seg kommuner som i større grad er imøtekommende, og peker på en manglende interesse og forståelse som en av utfordringene. For å illustrere hvordan manglende forståelse og usikkerhet påvirker valg som tas i en kommune, er det nedenfor beskrevet et tenkt eksempel der Lillevik kommune må velge mellom bofellesskap eller eldrehjems plasser i møte med en aldrende befolkning og økende ensomhet.

Lillevik kommune ser at de i årene som kommer vil få stadig flere eldre som bor alene. For å imøtekomme denne utfordringen ønsker Lillevik kommune å selge en boligtomt og bruke fortjenesten på ekstra eldrehjems plasser. Beboergruppen Fellesskaps kollen er også interessert i tomten da de ønsker å bygge et bofellesskap, men de er avhengig av å få tomten til under markedspris. Beboergruppen argumenterer for at det sosiale fellesskapet vil gjøre det enklere for eldre å bo hjemme lenger, som igjen sparer kommunen for eldrehjems plasser. Kommunen står da mellom å selge tomten under markedspris til Fellesskaps kollen, eller å selge den til markedspris for så å bruke fortjenesten på nye eldrehjems plasser.

Fra et økonomisk perspektiv er det naturlig å anta at det er enklere for kommunen å regne hjem og argumentere for effekten av eldrehjems plassene, enn å regne hjem de potensielle fordelene som kommer av at noen utvalgte får bo mer sosialt. Utfordringen er at man ikke vet om den siste kronen brukt på å subsidiere et bofellesskap er mer verdt enn en ekstra plass på et eldrehjem. Hvis vi i tillegg trekker inn erfaringene fra andre land om at bofellesskap appellerer til personer med høy utdanning og hvis dette også er faktum i Norge, kan man stille spørsmål om dette er den gruppen som det er mest hensiktsmessig at kommunen subsidierer (Arbell, 2022; Larsen, 2019; Sanguinetti & Hibbert, 2018).

Ut fra intervjuene kan det også se ut som om det eksisterer en viss *mistillit mellom utbygger og kommune*. Flere oppgir at kommuner er tilbakeholdene med å fire på krav grunnet dårlige erfaringer fra tidligere eller fordi de jobber ut fra at det er en direkte korrelasjon mellom leilighetens størrelse og bokvalitet. For å imøtekomme denne skepsisen blir det enda viktigere at initiativtakere illustrerer hvordan bofellesskap ikke bare er positivt for de som bor der, men også i et samfunnsøkonomisk perspektiv. Et eksempel på dette er hvordan beboergruppen intervjuet i denne studien påpekte at det var først når kommunen ble gjort oppmerksom på at bofellesskap gjør det enklere for eldre å bo hjemme lenger, at kommunen stilte seg positive til prosjektet. Sammenhengen mellom bofellesskap og eldrebølgen er belyst av flere og et tema som gjør seg gjeldende gang på gang i diskusjonene knyttet til bofellesskap (Brevik & Schmidt, 2005; Moe et al., 2021; Schmidt et al., 2013).

Baserer vi oss på erfaringene til beboere intervjuet i denne studien og andre som har bidratt i lignende etableringsprosesser, kommer det frem at det å *etablere et bofellesskap oppleves som tungt og krevende*. Det å navigere i en bransje man ikke har erfaring med trekkes frem av flere som en av årsakene til at adaptasjonen av bofellesskap forblir lav. Manglende veiledning som barriere for etablering av bofellesskap er også noe Williams (2005) fant i sin studie av bofellesskap i California.

Selv om flere institusjonelle aktører nå viser en interesse for bofellesskap vil det fortsatt være de som ønsker skreddersøm og trenger *veiledning*. Siden adaptasjonen av bofellesskap har vært lav i Norge kan det være utfordrende å finne aktører som har erfaring med bygging og prosjektering av bofellesskap. I motsetning til den danske veiledningsplattformen Almner.dk - som tilbyr juridisk veiledning, arkitektur, finansiering og byggmestre med spesialkompetanse innen bofellesskap - finnes det ingen rådgivningstjeneste innen bofellesskap i Norge (Almner, 2023). Den økte interessen for sosiale boformer har gitt rom for boligbyggere som tilbyr en ekstra sosial profil på prosjektene sine (Årdal, 2023). Ser vi så interessen for bofellesskap oppimot behovet for veiledning er det naturlig å tro at det på samme måte som i Danmark finnes et marked for å etablere rådgivningstjenester som spesialiserer seg på bofellesskap også i Norge.

Blant informantene som har erfaring med prosjektering og bygging av bofellesskap kommer det frem at bofellesskap kan være *dyrere å bygge enn tradisjonelle boliger*. Dette skyldes at fellesarealene bringer med seg enkelte ekstrakostnader, kvalitetskrav som kan ligne mer på det man finner i et næringsareal og ekstrakostnader i form av medvirkning og markedsundersøkelser. Blant informantene som hadde erfaring med salg av leiligheter i

bofellesskap kom det frem at man ikke hadde problem med å selge leiligheter i bofellesskap selv om kvadratmeterprisen i enkelte tilfeller var noe høyere enn markedspris.

Kvadratmeterprisen for leiligheter i bofellesskap kan gjerne bli dyrere da man ikke kan selge en kvadratmeter fellesareal for samme prisen som en kvadratmeter med leilighetsareal.

Kostnaden av fellesarealene kan til en viss grad fordeles på de ulike enhetene og i hvilken grad man oppnår samme marginer som i et tradisjonelt boligprosjekt varierer fra prosjekt til prosjekt. Selv om informantene opplyser at forbrukere i enkelte tilfeller er villig til å betale noe over markedspris er dette en betydelig usikkerhetsfaktor for utbygger. Fra utbyggers perspektiv koker det hele ned til om man er villig til å påta seg den ekstra risikoen det er å bygge bofellesskap. Nedsiden for utbygger blir da at man risikerer å sitte igjen med et urealisert tap i form av at man kunne oppnådd høyere marginer hvis fellesarealene hadde blitt omgjort til boligareal.

En mulig løsning på dette ville vært å tildele *subsidi*er til prosjekter som inneholdt fellesareal. Utfordringen med rene økonomiske subsidier er usikkerheten knyttet til kost-nytte verdien sammenlignet med andre samfunnsøkonomiske tiltak. På bakgrunn av det er det interessant å se til andre tiltak og insentiver kommuner kan benytte seg av for å gjøre bofellesskap til et mer appellerende alternativ. Et av forslagene som kom frem under intervjuene var blant annet muligheten til å veksle inn uteoppholdsareal til innendørs fellesareal.

Uten å underbygge viktigheten av gode uteplasser og møtesteder må vi ta hensyn til at man i Norge lever tett på skiftende og til tider ekstreme værforhold. Gressflekken ved siden av inngangsdøren er kanskje bare tilgjengelig halve året, for ikke å glemme at en fjerdedel av Norges landareal opplever mørketid hvert eneste år. Er det ett sted i verden hvor man også burde vurdere å innføre krav til felles-innendørs-oppholdsareal\* eller gjøre det enklere å veksle inn MUA mot FIO\*, så er det i Norge. Muligheten til å redusere uteoppholdsareal til fordel for innendørs fellesareal er et godt eksempel på hvordan nye boformer byr på nye muligheter og problemstillinger (Wågø et al., 2021).

Andre tiltak kan være prioritert saksbehandling eller å åpne for en høyere utnyttelsesgrad slik at fellesarealet ikke går på bekostning av prosjektets totale antall leilighetskvadratmeter. Videre er det viktig å løfte kunnskapsnivået blant kommuner og få på plass boligstrategier hvor kommuner kan annonsere at de ønsker seg nye boformer. Et naturlig neste steg er at kommuner går foran og er villig til å teste ut nye boformer på tomter de selv eier. Gode eksempler på foregangskommuner som kom frem under datainnsamlingen er blant annet Bergen og Asker.



I reguleringsbestemmelsene for det fremtidige boligområdet Grønnevikens der Bergen kommune både er eier og utvikler, er det lagt inn krav til innendørs fellesareal. Planen er ikke vedtatt, men i forslag til bestemmelser er det lagt inn bestemmelser som sier det skal opparbeides minimum 8 kvadratmeter fellesareal for hver boenhet som bygges (Bergen kommune, 2020). I Asker kommune ble det i forbindelse med arbeidet rundt ny kommuneplan utarbeidet et vedlegg som omhandler sosiale boformer. Et av tiltakene er at planen åpner for å redusere tillatt minimum størrelse på leiligheter så det mer attraktivt for utbyggere å utforske ulike boformer. For å sikre bokvalitet følger det av planen at aktører som ønsker å benytte seg av denne muligheten må tilby tilleggsarealer slik at bokvalitet blir opprettholdt (Asker kommune, 2022). Kommuneplanen til Asker kommune er et godt eksempel på hvordan man kan imøtekomme utbyggere og gjøre det lettere å teste nye boformer gjennom å løse på enkelte krav, samtidig som man kommer med nye krav som har til hensikt å lede utviklingen i ønsket retning.

#### 4.3 Begrensninger og videre arbeid

En naturlig begrensning er korrelasjonene mellom valg av kvalitativ metode og underproblemstilling nr. 1. For å besvare problemstillingen; *er det en etterspørsel etter bofellesskap* hadde det vært hensiktsmessig med en kvantitativ landsdekkende spørreundersøkelse. Sett i lys av en masteroppgave sine naturlige begrensninger i form av tid og ressurser er det her valgt å benytte seg av eksisterende kvantitative undersøkelser. En annen begrensning er at en overvekt av informantene intervjuet i denne studien holder til eller har majoriteten av sin virksomhet i Oslo.

Denne oppgaven har ikke til hensikt å undersøke fordeler og ulemper med bofellesskap, da virkningen og effekter av å bo i bofellesskap har vært tema for utallige ulike studier og masteroppgaver tidligere. Denne studien kommer derfor kun med en kort redegjørelse av tidligere nasjonal og internasjonal forskning. Denne redegjørelsen er dog en vesentlig del av studien da den kan hjelpe oss å forstå hvorfor det er så få bofellesskap i Norge.

Skulle studien blitt gjennomført på nytt ville det sannsynligvis vært hensiktsmessig å innhente erfaringer fra flere kommuner og fra beboere fra ulike bofellesskap. For å nyansere debatten rundt; *Hva stopper initiativtakere fra å bygge bofellesskap*, hadde det vært interessant å innhente erfaringer fra eiendomsutviklere som ikke har bygget eller har noen erfaring med bofellesskap. Risikoen ved å kun intervju aktører som på ulik måte har økonomiske interesser i bofellesskap er at de sitter med en egenmotivasjon for å løfte dette som noe

positivt. Det hadde også vært interessant og hørt fra andre parter som for eksempel Husbanken.

Vedrørende videre forskning hadde det vært interessant å se en kartlegging av hvem som bor i norske bofellesskap. Er det slik at beboere i norske bofellesskap også har en relativt høy sosioøkonomisk status og på den måten er på lik linje med funnene fra flere utenlandske studier eller skiller vi oss ut?

## 5. Konklusjon

Denne studien har sett på holdninger til bofellesskap, hvorfor det er så få bofellesskap i Norge og eventuelle tiltak som kan øke andelen bofellesskap.

Studien indikerer at det eksisterer en interesse for bofellesskap i Norge. Samtidig som det eksisterer en interesse kommer det også frem at kjennskapen og kunnskapsnivået rundt bofellesskap er lav. Selv om det kan argumenteres for at bofellesskap kan gi positive samfunnsøkonomiske ringvirkninger - mindre ensomhet og lettere for eldre å bo hjemme - er det i dag knyttet mye usikkerhet til konseptet. Oppsummert indikerer funnene at lav kunnskap, en markedsstyrt boligforsyning og finansiell usikkerhet for boligutvikler og boligkjøper er noen av årsakene til at det ikke bygges flere bofellesskap i Norge.

Basert på datainnsamlingen argumenterer denne studien at gjennom å sette et større søkelys på bofellesskap, løfte verdien av innendørs fellesareal og tilby profesjonell oppstartshjelp og veiledning, kan man imøtekomme usikkerhetsmomentene og gjøre det mer attraktivt å bygge bofellesskap. For å bidra ytterligere til økt etablering argumenterer denne studien for viktigheten av kommunale boligstrategier og hvordan disse kan brukes til å gi utbyggere insentiver og stille krav til hva et boligprosjekt skal inneholde. Her viser studien til eksempler som muligheten til å veksle inn utendørs oppholdsareal mot innendørs fellesareal eller å bygge mindre boenheter mot at man supplerer med fellesareal. Studien anerkjenner at dette er komplekse forslag og en tematikk som vil kreve ytterligere forskning, utredelser og en betydelig egenmotivasjon fra private initiativtakere.

På tross av at det i dag finnes betydelige barrierer som hindrer etableringen av bofellesskap, viser studien at det finnes ulike tiltak som kan implementeres for å gjøre bofellesskap til et mer attraktivt valg. På denne måten kan både individet og samfunnet som helhet nyte godt av de potensielle fordelene som kommer av å bo i et bofellesskap.

## Kilder

- Asdalen, D., & Mordt, H. (2015). Her skal ingen være ensomme. Tilgjengelig fra: <https://www.nrk.no/osloogviken/far-bygge-borettslag-for-eldre-1.12378981> (Lest 02.02.2023).
- Adrian Streich Architekten AG. (2011). *Plantegning tredje etasje Kraftwerk 2* [Fotografi]. Regeneration Studio. <https://regenerationstudio.weebly.com/kraftwerk-2.html>
- Ahn, J., Tusinski, O., & Treger, O. (2018). *Living Closer - The many faces of co-housing*. Tilgjengelig fra: [https://issuu.com/studioweave/docs/living\\_closer\\_for\\_online\\_sharing\\_re/28](https://issuu.com/studioweave/docs/living_closer_for_online_sharing_re/28) (lest 15.01.2023).
- Almner. (2023). *About us*. Almner. Tilgjengelig fra <https://almenr.dk/omos> (lest 21.04.2023).
- Arbell, Y. (2022). Beyond Affordability: English Cohousing Communities as White Middle-Class Spaces. *Housing, theory, and society*, 39(4), 442-463. <https://doi.org/10.1080/14036096.2021.1998217>
- Arland, K., & Sørvoll, J. (2021). *Norsk boligpolitikk i internasjonalt perspektiv. En sammenligning av boligmarkeder og boligpolitikk i sju europeiske land*.
- Asker kommune. (2022). *Sosiale boformer, Kommuneplanens arealdel 2022 - 2034*. Asker.kommune.no. Tilgjengelig fra: <https://www.asker.kommune.no/contentassets/6fbcdcf0dac14102982b8231f62e8c52/kommuneplanens-arealdel/vedlegg-36-sosiale-boformer-datert-14.09.21.pdf> (lest 22.04.2023).
- Aspelin Ramm. (2019). *Mer plass på Løkka*. Tilgjengelig fra: <https://www.aspelinramm.no/mer-plass-pa-lokka/> (lest 25.01.2023).
- Bell, E., Bell, E., Bryman, A., & Harley, B. (2019). *Business research methods* (Fifth edition. ed.). Oxford University Press.
- Bergen kommune. (2020). *Reguleringsbestemmelser for: Møllendal vest omformingsområde*. Bergen.kommune.no. Tilgjengelig fra: <https://www.bergen.kommune.no/api/rest/filer/V79066> (lest 22.04.2023).
- Bottolfsen, C. B. (2022). *Boligpreferanser i Norge, muligheter for å implementere fellesfunksjoner i boligsektoren?* Masteroppgave. Trondheim: Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet. Tilgjengelig fra: <https://hdl.handle.net/11250/3018616>
- Braun, V., & Clarke, V. (2006). Using thematic analysis in psychology. *Qualitative research in psychology*, 3(2), 77-101. <https://doi.org/10.1191/1478088706qp063oa>
- Brevik, I., & Schmidt, L. (2005). *Slik vil eldre bo*.
- Braathen, M. (2022). *Community architecture*. Nationalmuseet. Tilgjengelig fra: <https://www.nasjonalmuseet.no/en/stories/bofellesskap/> (Lest 11.02.2023).
- Carrere, J., Reyes, A., Oliveras, L., Fernández, A., Peralta, A., Novoa, A. M., Pérez, K., & Borrell, C. (2020). The effects of cohousing model on people's health and wellbeing: a scoping review. *Public Health Rev*, 41(1), 22-28. <https://doi.org/10.1186/s40985-020-00138-1>
- Chiodelli, F., & Baglione, V. (2014). Living together privately: for a cautious reading of cohousing. *Urban research & practice*, 7(1), 20-34. <https://doi.org/10.1080/17535069.2013.827905>
- Coricelli, F. (2022). The Co-'s of Co-Living: How the Advertisement of Living Is Taking Over Housing Realities. *Urban planning*, 7(S2), 296-304. <https://doi.org/10.17645/up.v7i1.4805>

- Dagens Næringsliv. (2023). *Nå stiger andelen boliger som selges med tap – fra historisk lavt nivå* [Tabell]. Dagens Næringsliv, Oslo. Tilgjengelig fra: <https://www.dn.no/eiendom/eiendom/bolig/boligpriser/na-stiger-andelen-boliger-som-selges-med-tap-fra-historisk-lavt-niva/2-1-1394578> (Lest 01.02.2023)
- Dyreborg, P., & Bjerg, T. (1971). *Sætterdammen situationsplan*. [Illustrasjon]. Hosted af Det Kongelige Akademi. Tilgjengelig fra: <https://www.arkitekturbilleder.dk/bygning/saettedammen> (Lest 03.28.2023)
- Eldøy, J. (2019). *Brukermedvirkning i bofellesskap : en casestudie av pilotprosjektet Vindmøllebakken* Masteroppgave. Ås: Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Tilgjengelig fra: <http://hdl.handle.net/11250/2602034>
- Evergreen. (2023). *Our Coliving Locations*. Tilgjengelig fra: <https://evergreen.rent/find-your-home/> (Lest 04.02.2023).
- Fainstein, S. S. (2000). New Directions in Planning Theory. *Urban Affairs Review*, 35(4), 451-478. <https://doi.org/10.1177/107808740003500401>
- Finney, T. (2018, 12. september). *Housing cooperatives: Domesticity's challenge, a call to arms*. Architecture Australia Home. Tilgjengelig fra: <https://architectureau.com/articles/housing-cooperatives/> (25.02.2023).
- Fromm, D. (2012). Seeding Community: Collaborative Housing as a Strategy for Social and Neighbourhood Repair. *Built Environment (1978-)*, 38(3), 364-394. <http://www.jstor.org/stable/23290269>
- Gitmark, H. (2020). *Det norske hjem : fra velferdsgode til spekulasjonsobjekt* (1. utgave. ed.). Res publica.
- Gudmand-Høyer, J. (1968). Det manglende led mellom utopi og det forældede en familiehus. *Dagbladet Information*, 3.
- Hansen, T. (2005). Svensk–norsk boligpolitikk: Forskjellige veier til samme mål? *Plan*, 37(3-4), 34-41. <https://doi.org/10.18261/ISSN1504-3045-2005-03-04-09>
- Helen & Hard. (2020). *Vindmøllebakken - Gaining by Sharing*. Tilgjengelig fra: <https://helenhard.no/work/vindmøllebakken/> (Lest 15.01.2023)
- Helen Hard. (2019). *Plantegning første etasje Vindmøllebakken og bilde av fellesareal* [Illustrasjon, bilde]. Arch Daily. Tilgjengelig fra: <https://www.archdaily.com/962820/vindmøllebakken-housing-helen-and-hard> (Lest 02.02.2023).
- Jakobsen, P., & Larsen, H. G. (2019). An alternative for whom? The evolution and socio-economy of Danish cohousing. *Urban research & practice*, 12(4), 414-430. <https://doi.org/10.1080/17535069.2018.1465582>
- Jarvis, H. (2015). Towards a deeper understanding of the social architecture of co-housing: evidence from the UK, USA and Australia. *Urban research & practice*, 8(1), 93-105. <https://doi.org/10.1080/17535069.2015.1011429>
- Jensen, J. O., Stender, M., Andersen, H. S., Beck, A. F., Madsen, R., & Nielsen-Englyst, C. (2022). Kortlægning og analyse af bofællesskaber i Danmark. Tilgjengelig fra: <https://build.dk/Pages/Kortlaegning-og-analyse-af-bofaellesskaber-i-Danmark.aspx>
- Johannessen, A., Christoffersen, L., & Tufte, P. A. (2016). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode* (5. utg. ed.). Abstrakt.
- Jonsrud, M. (2021). *Bokvalitet i sosiale boformer : en casestudie*. Masteroppgave. Ås: Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Tilgjengelig fra: <https://hdl.handle.net/11250/2774648>
- Kvietkute, D., & Hauge, Å. L. (2022). Living with strangers: exploring motivations and stated preferences for considering co-housing and shared living in Bergen, Norway. *Housing and society*, 49(2), 128-149. <https://doi.org/10.1080/08882746.2021.1972264>

- Lang, R., Carriou, C., & Czischke, D. (2018). Collaborative Housing Research (1990-2017): A Systematic Review and Thematic Analysis of the Field. *Housing, theory, and society*, 37(1), 10-39. <https://doi.org/10.1080/14036096.2018.1536077>
- Lange, T., Ekedahl, S. W., Toreg, M. B., & Borettslaget, K. (2016). *Fra servicehus til dugnadsfelleskap : Borettslaget Kollektivet 1976-2016*. Gaidaros forl.
- Larsen, E. R., & Sommervoll, D. E. (2004). Hva bestemmer boligprisene? Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/sosiale-forhold-og-kriminalitet/ssp/2004-2>
- Larsen, F. S. (2020). *Bofellesskap i et bærekraftsperspektiv - En kvalitativ casestudie av Vindmøllebakken*. Masteroppgave. Oslo: Universitetet i Oslo. Tilgjengelig fra: <http://urn.nb.no/URN:NBN:no-83148>
- Larsen, H. G. (2019). Three phases of Danish cohousing: tenure and the development of an alternative housing form. *Housing Studies*, 34(8), 1349-1371. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1569599>
- Leikvam, G., & Olsson, N. (2014). *Eiendomsutvikling*. Fagbokforl.
- Lietaert, M. (2010). Cohousing's relevance to degrowth theories. *Journal of cleaner production*, 18(6), 576-580. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2009.11.016>
- Macic, N. (2023, 13. januar). Tapsandelen stiger igjen, men fra historisk lavt nivå. Tilgjengelig fra: <https://blogg.prognosesenteret.no/tapsandelen-stiger-igjen-men-fra-historisk-lavt-nivaa> (Lest 01.02.2023).
- Maxwell, J. A. (2013). *Qualitative research design : an interactive approach* (3rd ed., Vol. 41). Sage.
- McCamant, K., & Durrett, C. (2011). *Creating cohousing: Building sustainable communities*. New Society Publishers.
- Moe, E., Hauge, Å. L., & Høyland, K. (2021). Bofellesskap – et bidrag til økt livskvalitet for eldre? *Tidsskrift for boligforskning*, 4(1), 46-62. <https://doi.org/10.18261/issn.2535-5988-2021-01-04>
- Nasjonalmuseet. (2022). *Et marked for bofellesskap i Norge?* Tilgjengelig fra: <https://www.nasjonalmuseet.no/utstillinger-og-arrangementer/andre-steder/utstillinger/2020/arkitekturbiennalen2020/et-marked-for-bofellesskap-i-norge/> (Lest 11.04.2023).
- Nordli, E. B. (2009, 29. mai). Samles rundt trafoen. *Aftenposten*. Tilgjengelig fra: <https://www.aftenposten.no/norge/i/IE8Wy/samling-rundt-trafoen> (Lest 05.01.23).
- OBOS. (2022). *OBOS Bostart*. Tilgjengelig fra: [https://www.obos.no/ny-bolig/obos-bostart/?gclid=CjwKCAjw\\_ihBhADEiwAXEazJq2HNcg0MHTIJVX0tRE5Qf4i-VI361vUnEteAWjdACQQ-7jPMwGZqxoCMTEQA\\_vD\\_BwE](https://www.obos.no/ny-bolig/obos-bostart/?gclid=CjwKCAjw_ihBhADEiwAXEazJq2HNcg0MHTIJVX0tRE5Qf4i-VI361vUnEteAWjdACQQ-7jPMwGZqxoCMTEQA_vD_BwE) (Lest 14.04.23).
- Pedersen, K. (2020, 15. Mars). Denne gjengen vil bli gamle sammen. I Stavanger har de funnet idealet. *Bergens Tidende, Magasinet*. Tilgjengelig fra: <https://www.bt.no/btmagasinet/i/OpBl4q/denne-gjengen-vil-bli-gamle-sammen-i-stavanger-har-de-funnet-idealet> (Lest 03.01.2023).
- Plan- og bygningsetaten. (2016). *Evaluering av bruk og effekt av leilighetsfordelingsnorm*. Tilgjengelig fra: [https://www.veiviseren.no/-/media/Vedlegg/Arbeidsprosess/bo-og-n%C3%A6rmilj%C3%B8-i-nye-utbyggingsprosjekter/Rapport\\_Evaluering\\_leilighetsfordeling-Oslo-kommune.ashx](https://www.veiviseren.no/-/media/Vedlegg/Arbeidsprosess/bo-og-n%C3%A6rmilj%C3%B8-i-nye-utbyggingsprosjekter/Rapport_Evaluering_leilighetsfordeling-Oslo-kommune.ashx) (Lest 18.01.2023).
- Plan- og bygningsetaten. (2021). *Sosiale boformer – boliger med deling og nabofellesskap*. P.-o. b. O. kommune. Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/nye-boligkvaliteter/#gref> (Lest 03.01.2023).
- Prognosesenteret. (2020). *Boform*. Tilgjengelig fra: <https://prognosesenteret.no/downloads/boform/> (Lest 03.11.2022).

- Rattsø, J. N. (2015). *Produktivitet - grunnlag for vekst og velferd*. Oslo: Departementenes sikkerhets- og serviceorganisasjon, Informasjonsforvaltning. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2015-1/id2395258/> (Lest 27.01.2023).
- Ruiu, M. L. (2014). Differences between Cohousing and Gated Communities. A Literature Review. *Sociol Inq*, 84(2), 316-335. <https://doi.org/10.1111/soin.12031>
- Sanguinetti, A., & Hibbert, K. (2018). More room for cohousing in the United States: Understanding diffusion potential by exploring who knows about, who likes, and who would consider living in cohousing. *Housing and society*, 45(3), 139-156. <https://doi.org/10.1080/08882746.2018.1529507>
- Schmidt, L. (1991). *Boliger med nogo attåt : nye bofellesskap i et historisk perspektiv*. Husbanken. Tilgjengelig fra: <https://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/1367/7f5.pdf>
- Schmidt, L. (2002). Nye boliger med "nogo attåt". In: Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning. Tilgjengelig fra: <https://hdl.handle.net/20.500.12199/2259>
- Schmidt, L., Holm, A., Kvinge, T., & Nørve, S. (2013). *BOLIG+ Nye boligløsninger for eldre og folk flest*. Tilgjengelig fra: <https://hdl.handle.net/20.500.12199/5471>
- Selvaag bolig. (2021a). *Plussboliger: det originale servicekonseptet*. Tilgjengelig fra: <https://www.selvaagbolig.no/plussbolig/> (Lest 08.11.2022).
- Selvaag bolig. (2021b). Velkommen til Selvaag Pluss. Tilgjengelig fra: <https://prospekt.selvaagbolig.no/konsepter-2021/selvaag-pluss/?page=1> (Lest 30.01.2023).
- Solheim, E. (2018). *Erfaringer fra alternative boformer*. Masteroppgave. Trondheim: Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet. Tilgjengelig fra: <https://ntnuopen.ntnu.no/ntnu-xmllui/bitstream/handle/11250/2570969/masteroppgave%20Eline.pdf?sequence=1>
- Spurkland, G. G. (2020). *Kollektive boformer, bokvalitet og innovasjon i det norske boligmarkedet*. Masteroppgave. Oslo: Universitetet i Oslo. Tilgjengelig fra: <https://www.duo.uio.no/handle/10852/80030>
- Stamsø, M. A. (2009). Housing and the Welfare State in Norway. *Scandinavian political studies*, 32(2), 195-220. <https://doi.org/10.1111/j.1467-9477.2008.00223.x>
- Statistisk sentralbyrå. (2020a). *Livskvalitet i Norge 2020*. SSB. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/sosiale-forhold-og-kriminalitet/artikler-og-publikasjoner/attachment/433414?ts=17554096418> (Lest 03.01.2023).
- Statistisk sentralbyrå. (2020b). *Vi blir stadig eldre*. SSB. <https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/vi-blir-stadig-eldre> (Lest 03.01.2023).
- Statistisk sentralbyrå. (2021). *Blir vi stadig mer ensomme?* SSB. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/sosiale-forhold-og-kriminalitet/artikler-og-publikasjoner/blir-vi-stadig-mer-ensomme> (Lest 03.01.2023).
- Statistisk sentralbyrå. (2022). *Fakta om bolig*. SSB. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/faktaside/bolig> (Lest 12.03.2023).
- Stephan, J. F. (1997). *Sætterdammen* [Fotografi]. arkiv.dk. Tilgjengelig fra: <https://arkiv.dk/en/vis/5302434> (Lest 03.28.2023).
- Stokland, E. (2020). *Ikke som alle andre borettslag*. USBL. Tilgjengelig fra: <https://www.usbl.no/inspirasjon-og-tips/bolig/bofellesskap> (Lest 03.01.2023)
- Støa, E., Høyland, K., Narvestad, R., Denizou, K., Larsen, T., Vollan, V., Gjessen, T., Molden, M., & Blanc, C. (2022). *Kommunen som pådriver for alternative boligløsninger. Rapport fra forskningsprosjektet Bopilot*. Tilgjengelig fra: <https://hdl.handle.net/11250/3016111>

- Sørvoll, J. (2007). *Arbeiderpartiet og reguleringen av boligomsetningen 1970-1989 : fra totalreguleringsambisjoner til markedsstyring*. Masteroppgave. Oslo: Universitetet i Oslo. Tilgjengelig fra: <http://urn.nb.no/URN:NBN:no-18228>
- Sørvoll, J. (2011). *Norsk boligpolitikk i forandring 1970-2010 : dokumentasjon og debatt* (Vol. 16/2011). Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring. Tilgjengelig fra: <https://hdl.handle.net/20.500.12199/5027>
- Sørvoll, J. (2018). Forskningen på boligsosiale virkemidler rettet mot vanskeligstilte på boligmarkedet i Norge 2005–2018: Virkemidlenes effekter i det selektive, markedsstyrte og boligeierdominerte norske boligregimet. *Tidsskrift for boligforskning*, 1(1), 45-66. <https://doi.org/10.18261/issn.2535-5988-2018-01-04>
- Van den Berg, P., Sanders, J., Maussen, S., & Kemperman, A. (2021). Collective self-build for senior friendly communities. Studying the effects on social cohesion, social satisfaction and loneliness. *Housing Studies*, 1-19. <https://doi.org/10.1080/02673037.2021.1941793>
- Vestbro, D. U. (2000). From Collective Housing to Cohousing - A Summary of Research. *Journal of Architectural and Planning Research*, 17(2), 164-178. Tilgjengelig fra: <http://www.jstor.org/stable/43030534>
- Vestbro, D. U. (2012, 2012). Saving by Sharing – Collective Housing for Sustainable Lifestyles in the Swedish Context.
- Wang, J., Pan, Y., & Hadjri, K. (2021). Social sustainability and supportive living: exploring motivations of British cohousing groups. *Housing and society*, 48(1), 60-86. <https://doi.org/10.1080/08882746.2020.1788344>
- Weeks, L. E., Bigonnesse, C., McInnis-Perry, G., & Dupuis-Blanchard, S. (2019). Barriers Faced in the Establishment of Cohousing Communities for Older Adults in Eastern Canada. *Journal of Aging and Environment*, 34(1), 70-85. <https://doi.org/10.1080/02763893.2019.1627267>
- Williams, J. (2005). Sun, surf and sustainable housing—cohousing, the Californian experience. *International Planning Studies*, 10(2), 145-177. <https://doi.org/10.1080/13563470500258824>
- Wågø, S. I., Gorantonaki, J., & Høyland, K. (2021). *Kollektive boformer – et svar på noen av dagens samfunnsutfordringer? En studie av Villa Holmboe i lys av andre kollektive boligløsninger*. Tilgjengelig fra: <https://hdl.handle.net/11250/2759427>
- Yin, R. K. (2016). *Qualitative research from start to finish* (Second edition. ed.). Guilford Press.
- Øyri, E. (2019). *Bopilot resultater fra innledende digital medvirkning*. Tilgjengelig fra: <bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/arkitektur-i-bergen/bopilot/digital-medvirkning> (Lest 14.01.2023).
- Årdal, T. (2023). Eldrebølgen i boligmarkedet: Innendørs hage – et stort pluss for de eldre. *Estate*. Tilgjengelig fra: <https://www.estatenyheter.no/magasin/eldrebolgen-i-boligmarkedet-innendørs-hage-et-stort-pluss-for-de-eldre/368711> (Lest 02.02.2023).



## Vedlegg 1

# Vil du delta i forskningsprosjektet

*«Hvorfor bygges det så få bofellesskap i Norge, og hva kan vi gjøre med det?»*

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt hvor formålet er å undersøke hvorfor vi har så få bofellesskap i Norge og hva som må til for å øke andelen.

### Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

Forskningsprosjektet er i form av en masteroppgave og skrives ved fakultet for landskap og samfunn, Norges Miljø- og Biovitenskapelige Universitet.

### Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Du er plukket ut fordi du ansees som relevant til å svare på spørsmål om problemstillingen. Kriteriene er kunnskap om bofellesskap, sosiale boformer, eiendomsbransjen og/eller annen relevant erfaring.

### Hva innebærer det for deg å delta?

Hvis du ønsker å delta i prosjektet, innebærer det at du deltar i et intervju. Dette vi ta ca. 1 time, og kan gjennomføres på et foretrukket sted som minimerer reisevei for deg. Dersom det ikke er mulig å møtes kan alternativt intervjuet gjennomføres over telefon/Teams eller liknende. Intervjuet vil bli referert, og tatt lydopptak av dersom du samtykker til dette. En intervjuguide med spørsmål vil bli sendt til deg i forkant av intervjuet.

### Det er frivillig å delta

Det er frivillig å delta i prosjektet. Hvis du velger å delta, kan du når som helst trekke samtykket tilbake uten å oppgi noen grunn. Alle opplysninger om deg vil da bli anonymisert dersom du samtykker til at disse kan brukes videre, eller slettes. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg.

### Ditt personvern – hvordan ivaretas dine personopplysninger?

Opplysningene behandles konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket. Kun student og veileder vil ha tilgang til personopplysningene dine. Personopplysningene vil oppbevares adskilt fra øvrige data. Navn og rolle vil kunne gjenkjennes i oppgaven/prosjektet dersom dette er relevant og du samtykker til dette. Dette vil være i forbindelse med beskrivelse av eventuelt case, bedrift eller organisasjon du representerer.

### Hva skjer med opplysningene dine når vi avslutter forskningsprosjektet?

Prosjektet skal etter planen avsluttes 15. mai 2023. Datamateriale fra intervjuene vil slettes ved prosjektets slutt.

### Dine rettigheter

Så lenge du kan identifiseres i datamaterialet, har du rett til: - innsyn i hvilke personopplysninger som er registrert om deg, - å få rettet personopplysninger om deg, - få slettet personopplysninger om deg, - få utlevert en kopi av dine personopplysninger (dataportabilitet), og - å sende klage til personvernombudet eller Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger.

### Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

## Hvor kan jeg finne ut mer?

Hvis du har spørsmål til studien, eller ønsker å benytte deg av dine rettigheter, ta kontakt med:

**Martin Ferdinand Andresen** (Masterstudent)

[martin.ferdinand.andresen@nmbu.no](mailto:martin.ferdinand.andresen@nmbu.no)

Telefon: +47 45 69 09 86

**Kostas Mouratidis**, Postdoktor NMBU (Veileder)

[konstantinos.mouratidis@nmbu.no](mailto:konstantinos.mouratidis@nmbu.no)

Telefon: +47 46 58 53 09

**Hanne Pernille Guldbrandsen (Personvernombud, NMBU)**

[personvernombud@nmbu.no](mailto:personvernombud@nmbu.no)

Telefon: +47 53 21 15 00

Hvis du har spørsmål knyttet til Personverntjenester sin vurdering av prosjektet, ta kontakt med:

**Personverntjenester** på epost ([personverntjenester@sikt.no](mailto:personverntjenester@sikt.no)) eller på telefon: +47 53 21 15 00.

## Samtykke

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet, og har fått anledning til å stille spørsmål. Jeg samtykker til:

- Å delta i intervju
- At opplysninger om meg publiseres slik at jeg kan gjenkjennes, da i form av navn, stillingsbeskrivelse og bedrift.
- At opplysninger om meg ikke publiseres. Jeg forblir anonym, men opplysninger om bedriften/foreningen jeg representerer kan publiseres.
- At mine personopplysninger lagres til prosjektslutt 15.05.23

-----  
(Prosjektdeltakers navn med blokkbokstaver)

-----/-----/  
(Sted /dato/prosjektdeltakers signatur)

*Med vennlig hilsen*



**Kostas Mouratidis**

Postdoktor NMBU (Veileder)

*Martin Ferdinand Andresen*

**Martin Ferdinand Andresen**

(Masterstudent)

## Vedlegg 2

### Intervjuguide

#### Oppvarmings spørsmål

1. Hva er fordelene og ulempene med å bo mer kollektivt?

#### Boligbygging generelt

1. Hvordan kommer dere frem til hva det er dere skal bygge?
2. Hvilke faktorer er det som styrer utviklingen i boligmarkedet.
3. Er det noen typer boliger dere ser er mer etterspurt enn andre?

#### Nye boformer

1. Hvordan er erfaring deres med å teste ut nye/utradisjonelle bo konsepter?
2. Hvordan oppfatter dere at interessen er for nye bo konsepter/bofellesskap?
3. Hvilke utfordringer finnes i forbindelse med utvikling og byggingen av nye bofellesskap?
4. Tjener dere like mye på dette som et tradisjonelt boligprosjekt?

#### Hvis vi skal se litt fremover i tid, kommer vi til å se flere og vil det bli mer vanlig med nye bo konsepter i fremtiden?

*Benytt deg av definisjon hvis informant ikke har kjennskap.*

**Definisjon:** *Et bofellesskap er et konsept der hver beboer har sin private bolig – gjerne litt mindre enn tradisjonell sammenliknbar leilighet, men fortsatt fult utstyrt – organisert rundt et større fellesareal som alle beboerne har lik tilgang til. Fellesarealene fungerer som et supplement til den private boenheten og er designet på en måte som tilrettelegger for både uformelle og planlagte møter (Wågø et al., 2021). Den daglige driften og det løpende vedlikeholdet organiseres av beboeren seg imellom. I hvilken grad beboere er forpliktet til å delta på ulike aktiviteter og gjøremål varierer fra bofellesskap til bofellesskap.*

#### I Norge i dag har vi 4 bofellesskap, som er åpne for alle og av en viss størrelse (15 enheter) (Plan- og bygningsetaten, 2021)

1. Hva tror du er grunnen til at det er så få bofellesskap i Norge?
2. Er markedet modent og er det en etterspørsel etter bofellesskap?
3. Hva skal til for å øke andelen bofellesskap?
4. Hvis ikke bofellesskap, hvordan vil disse boformene se ut?
5. Hvor er det ansvaret ligger, hvis vi ønsker å øke andelen?
6. Er det noe du ønsker å legge til? Aspekter vi ikke har berørt?

Tusen takk!

Hvis det i ettertid skulle dukke opp et oppfølgingsspørsmål eller jeg trenger klarhet rundt et av temaene vi har snakket om i dag, er det greit jeg da tar kontakt over mail?

### **Henvisninger**

Plan- og bygningsetaten. (2021). *Sosiale boformer – boliger med deling og nabofelleskap*. P.-o. b. O. kommune. <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/nye-boligkvaliteter/#gref>

Wågø, S. I., Gorantonaki, J., & Høyland, K. (2021). *Kollektive boformer – et svar på noen av dagens samfunnsutfordringer? En studie av Villa Holmboe i lys av andre kollektive boligløsninger*.

# Meldeskjema

## Referansenummer

214143

## Hvilke personopplysninger skal du behandle?

- Navn (også ved signatur/samtykke)
- Lydopptak av personer

## Prosjektinformasjon

### Prosjekttittel

Masteroppgave

### Prosjektbeskrivelse

Masteroppgaven markerer avslutningen på et femårig studieløp. Som student er dette min siste anledning til å vise evne til å anvende sentrale forskningsprinsipper og til systematisk og kritisk analysere problemstillinger og datatilfang.

### Dersom personopplysningene skal behandles til andre formål enn behandlingen for dette prosjektet, beskriv hvilke

Personopplysningene skal ikke behandles til andre formål.

### Begrunn hvorfor det er nødvendig å behandle personopplysningene

For å svare på problemstillingen ønsker jeg gjennomføre intervjuer. For å få en naturlig flyt i intervjuet ønsker jeg å benytte meg av diktafon sånn at intervjuet kan transkriberes og analyseres i ettertid.

### Ekstern finansiering

Ikke utfyllt

### Type prosjekt

Studentprosjekt, masterstudium

### Kontaktinformasjon, student

Martin Ferdinand Andresen, Mandres@nmbu.no, tlf: 45690986

## Behandlingsansvar

### Behandlingsansvarlig institusjon

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet – NMBU / Fakultet for landskap og samfunn / Institutt for by- og regionplanlegging

### Prosjektansvarlig (vitenskapelig ansatt/veileder eller stipendiat)

Kostas Mouratidis, konstantinos.mouratidis@nmbu.no, tlf: 46585309

### Skal behandlingsansvaret deles med andre institusjoner (felles behandlingsansvarlige)?

Nei

## Utvalg 1

### Beskriv utvalget

Eiendomsutviklere

### Beskriv hvordan rekruttering eller trekking av utvalget skjer

Utvalget kommer til å bestå av totalt 8-10 eiendomsutviklere, arkitekter og kommuner. Aktørene velges på bakgrunn av erfaring med kollektive boformer.

### **Alder**

25 - 62

### **Personopplysninger for utvalg 1**

- Navn (også ved signatur/samtykke)
- Lydopptak av personer

## **Hvordan samler du inn data fra utvalg 1?**

### **Personlig intervju**

#### **Vedlegg**

[Intervjuguide.pdf](#)

### **Grunnlag for å behandle alminnelige kategorier av personopplysninger**

Samtykke (Personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav a)

## **Informasjon for utvalg 1**

### **Informerer du utvalget om behandlingen av personopplysningene?**

Ja

### **Hvordan?**

Skriftlig informasjon (papir eller elektronisk)

### **Informasjonsskriv**

[Informasjonsskriv masteroppgave.pdf](#)

## **Tredjepersoner**

---

### **Skal du behandle personopplysninger om tredjepersoner?**

Nei

## **Dokumentasjon**

---

### **Hvordan dokumenteres samtykkene?**

- Elektronisk (e-post, e-skjema, digital signatur)

### **Hvordan kan samtykket trekkes tilbake?**

Registrerte kan trekke sitt samtykke ved å kontakte undertegnede eller veileder. Kontakt info finnes i informasjonsskrivet.

### **Hvordan kan de registrerte få innsyn, rettet eller slettet personopplysninger om seg selv?**

Alle opplysninger slettes ved prosjekt slutt, 15. Mai. Registrerte kan få innsyn eller be om å få data slettet før 15. mai gjennom å kontakte undertegnede.

### **Totalt antall registrerte i prosjektet**

1-99

## **Tillatelser**

---

### **Skal du innhente følgende godkjenninger eller tillatelser for prosjektet?**

Ikke utfyllt

## **Behandling**

---

**Hvor behandles personopplysningene?**

- Maskinvare tilhørende behandlingsansvarlig institusjon

**Hvem behandler/har tilgang til personopplysningene?**

- Student (studentprosjekt)

**Tilgjengeliggjøres personopplysningene utenfor EU/EØS til en tredjestat eller internasjonal organisasjon?**

Nei

## Sikkerhet

---

**Oppbevares personopplysningene atskilt fra øvrige data (koblingsnøkkel)?**

Ja

**Hvilke tekniske og fysiske tiltak sikrer personopplysningene?**

- Personopplysningene anonymiseres fortløpende
- Flerfaktorautentisering

## Varighet

---

**Prosjektperiode**

23.02.2023 - 28.04.2023

**Hva skjer med dataene ved prosjektslutt?**

Data slettes (sletter rådataene)

**Vil de registrerte kunne identifiseres (direkte eller indirekte) i oppgave/avhandling/øvrige publikasjoner fra prosjektet?**

Ja

**Begrunn**

Med samtykke fra registrere ønsker jeg å benytte meg navn på personer + organisasjoner som blir intervjuet. Dette er for å styrke kredibiliteten til oppgaven. Dette vil også gjør oppgaven mer interessant.

## Tilleggsopplysninger

---



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

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway