



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2021 30 stp.

Fakultet for realfag og teknologi

Bokvalitet i sosiale boformer. En casestudie.

Living and housing quality in cohousing.
A case study.

Mathilde Jonsrud

Byggeteknikk og arkitektur

Forord

Denne studien representerer den siste eksamen før fullført mastergrad ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet og tittelen sivilingeniør innen byggeteknikk og arkitektur.

Først og fremst takk til min veileder Leif Daniel Houck som hadde troen på ideen min og kom med gode innspill, råd og motivasjon. Tusen takk Anne-Jorunn, for motiverende ord, inspirerende diskusjoner om livsfilosofi og ikke minst uvurderlig veiledning innen tekstformidling.

Takk også for tid og råd fra Hans Christian Sandlie ved OsloMet. De dyktige og samarbeidsvillige bibliotekarene ved Horten bibliotek og Universitetsbiblioteket til NMBU avd. Sørhellinga. En løsningsorientert og tilpasningsdyktig Pernille Mofjell ved NAL Bibliotek. Martin Ebert for spennende samtaler og faglig samarbeid i både kurs og programrådet. Gabrielle Bergh for oppfølging og veiledning. OBOS Prosjekt ved Carina Hiort og Vidar Hellestrand for tilrettelegging og ellers uvurderlig arbeidserfaring. Anne Cecilie Oterkjær som fikk meg til å oppdage OBOS Living Lab. Ingemund Skålnes fra OBOS Living Lab som har vært svært behjelpelig og engasjert i studien. Takk til alle som ble intervjuet eller på en annen måte har bidratt til denne studien.

Gjennom tiden min på NMBU er det mange fine mennesker som har støttet, inspirert og gledet meg. Tusen hjertelig takk Helene Høye, som tok imot alle ord, gjennomtenkte eller ei. Og som returnerte empati, forståelse, ny motivasjon og spørsmål som fikk meg til å se fremover. Mamma og Pappa, for at dere er til stede, engasjerte og løsningsorienterte, alltid, uansett hva. Aurora, for at du støtter meg selv om jeg tar feil og for at du tar annenstemme uansett hva jeg synger på. Du forstår ikke hvor mye jeg ser opp til deg. Helene og Sofie for solid vennskap og humor i verdensklasse. Djåmsa hjemmefra for at dere alltid heier. Guro for introduksjonen til nespresso, vannspruting med sprayflaske og kloke ord på sengekanten.

Agnes og Kristine; Takk for at dere ga meg muligheten til å elske venner i en dimensjon jeg ikke trodde fantes. Dere har gjort meg til et bedre menneske og kommer aldri til å forstå hvor viktig det var at akkurat dere kom inn i livet mitt i august 2016.

Og til slutt; min kjære Angelica Edita Scorpio. Du har gitt meg mer enn noen kunne forvente av et annet medmenneske. Du er en edel diamant. Svært sjelden. Slipt så usedvanlig skarp. Ditt nærvær gjør alt litt klarere, litt lettere, litt vakrere. Måtte livet ditt fylles med uendelig glede, latter og kjærlighet.

Ås, 28. mai 2021

Mathilde Jansrud

Sammendrag

Boligpolitikken i Oslo har i de siste tiårene hatt økt fokus på et bredere boligmarked som tilbyr både en variasjon av typer boliger og boliger i ulike prisklasser (Regjeringen, u.å.). Forskning på sosiale boformer som kollektiver, bofellesskap og andre boliger med delte arealer er dog lite utbredt. Forsker innen bolig- og byutvikling, Lene Schmidt, hevder det mangler en "kokebok" med suksesskriterier for hvordan man skal planlegge, forberede og gjennomføre prosjekter med sosiale boformer (Schmidt, 2002).

I juli 2019 lanserte OBOS et nytt konsept, OBOS Living Lab. OBOS presenter dette som et levende laboratorium for fremtidens boliger, der beboeren skal være i sentrum. Sosiale boformer er blant temaene som skal forskes på i labben (OBOS, 2019). Gjennom medvirkning og tilbakemeldinger fra beboerne kan bransjen, sammen med OBOS, drive innovasjonen innen boligutvikling videre. OBOS sine mål for labben er å skape bedre bokvalitet, bomiljø og bærekraftige boløsninger. I tillegg ønsker de å øke innovasjonstakten og kundetilfredsheten.

Bokvalitet kjennetegnes av både de fysiske kvalitetene i boligen, men også det sosiale fellesskapet til naboer og andre fra bofellesskapet. Det finnes mye forskning om bomiljø, bokvalitet og krav til boligen, men svært lite ser på sammenhengen med sosiale boformer, slik som Schmidt etterlyser. Ut ifra dette ble studiens problemstilling utarbeidet: *"Hvordan kan OBOS bidra til god bokvalitet for beboerne i OBOS Living Lab?"*.

For å svare på problemstillingen ble det brukt en metodetriangulering med både kvantitative og kvalitative metoder. Først ble det undersøkt hvilke kriterier for bokvalitet som går igjen i sosiale boformer. Dette ble gjort gjennom en kvantitativ innholdsanalyse av relevant tidligere forskning og litteratur. I tillegg ble det gjennomført intervjuer av beboere med boerfaring fra ulike boformer. For å finne ut hvor godt kriteriene var ivaretatt hittil i prosessen (april 2021) i OBOS Living Lab ble det gjennomført intervjuer av nøkkelpersoner fra prosjektgruppen bak OBOS Living Lab, og en dokumentanalyse av relevante dokumenter fra prosjektet.

Studien belyste en hel del kriterier som påvirket bokvalitet. Det varierte fra konkrete fysiske forutsetninger som god lydisolering og tilpasningsdyktige boliger, til sosiale aktiviteter som felles middag, organisering av beboerne og tydelige regler for rydding. Studien resulterte i en liste med 14 kriterier som bidrar til god bokvalitet i sosiale boformer. Tre av kriteriene var allerede godt ivaretatt i prosjektet. De elleve andre kriteriene var ivaretatt i ulik grad. Studien presenterer mulige tilpasninger, forslag og råd avslutningsvis som OBOS kan implementere i prosjektet. Hvis rådene blir ivaretatt, tyder resultatene på at OBOS kan bidra til god bokvalitet for beboerne i OBOS Living Lab.

Nøkkelord: Bokvalitet, bomiljø, boligkvalitet, fellesskap, sosiale boformer, kollektiv, bofellesskap, fellesrom, deling, fremtidens bolig, OBOS Living Lab.

Abstract

In recent decades, housing policy in Oslo has had an increased focus on a broader housing market that offers both a variety of types of housing and housing in different price ranges (Regjeringen, u.å.). The Research field on alternative housing, such as coliving, housing cooperatives and housing with communal areas is narrow. Researcher within housing and urban development, Lene Schmidt, claims that there is a lack of a "cookbook" with success criteria for how to plan, prepare and carry out projects with cohousing (Schmidt, 2002).

In July 2019, OBOS launched a new concept, OBOS Living Lab. It's presented as a living laboratory for the homes of the future, seen from the resident's perspective. Different kinds of cohousing is among the topics to be researched (OBOS, 2019). Through participation and feedback from residents, the industry can, together with OBOS, test new solutions to seek innovation. OBOS 'goals are to create better housing and living quality and sustainable solutions. In addition, they want to increase the pace of innovation and customer satisfaction.

Housing and living quality are characterized by both the physical qualities of the home, but also the social community of neighbors and others from the housing community. There is a lot of research on the housing and living quality, but not much in connection with social housing like Schmidt calls for. Based on this, this thesis topic question is: "How can OBOS contribute to good housing and living quality for the residents of OBOS Living Lab?"

To answer this, both quantitative and qualitative methods was used. First, it was investigated which criteria for housing and living quality are repeated in cohousing. This was done through a quantitative content analysis of relevant literature. In addition, interviews were conducted with residents living in various types of cohousing. To find out how well the criteria had been met so far in the process (April 2021), interviews were conducted with key people from the project group behind OBOS Living Lab and a document analysis of relevant documents.

The study highlighted a number of criteria that affect housing and living quality. They varied from specific physical conditions such as good sound insulation and flexible housing, to social activities such as dinner, organization of the residents and rules for cleaning. The result of the discussion resulted in a list with 14 criteria that contribute to good interviews were conducted in cohousing. The study showed that three of the criteria were already met in the project, and the other eleven criteria were met to varying degrees. Possible adaptations, suggestions and advice is presented in the study, so that OBOS can achieve better housing and living quality in OBOS Living Lab. If all the advice is taken into account in the project, OBOS can based on the results, contribute to good housing and living quality for the residents.

Keywords: Housing and living quality, housing cooperatives, cohousing, collective, housing community, coliving, communal areas, the homes of the future, OBOS Living Lab.

Innholdsfortegnelse

Forord	I
Sammendrag	III
Abstract	V
Figurliste	X
Tabelliste	XI
1 INNLEDNING	1
1.1. <i>Bakgrunn og aktualitet</i>	2
1.2. <i>Problemstilling og forskningsspørsmål</i>	4
1.2.1. <i>Problemstilling</i>	4
1.2.2. <i>Forskningsspørsmål og tilhørende metoder</i>	4
1.3. <i>Forfatters faglige ståsted</i>	5
1.4. <i>Studiens avgrensning</i>	5
1.5. <i>Studiens disposisjon</i>	6
2 TEORI	7
2.1. <i>Sentrale begreper</i>	8
2.1.1. <i>Korte og konkrete definisjoner</i>	8
2.1.2. <i>Utdypende definisjoner</i>	9
2.2. <i>Boligens betydning for mennesket</i>	15
2.2.1. <i>God bolig gir god livskvalitet</i>	15
2.2.2. <i>Boligens påvirkning på helse</i>	17
2.2.3. <i>Sosiomaterialitet</i>	19
2.3. <i>Boligens utvikling</i>	20
2.3.1. <i>Kollektivhuset ser dagens lys</i>	20
2.4. <i>Dagens boligmarked</i>	22
2.4.1. <i>Bolig- og befolkningsvekst</i>	22
2.4.2. <i>Fortetting</i>	24
2.4.3. <i>Den tredje boligsektor</i>	25
2.4.4. <i>Bykvalitet</i>	25
2.4.5. <i>Bærekraftig fokus i boligmarkedet</i>	27
2.5. <i>Sosiale boformer i dag</i>	29
2.5.1. <i>Etablerte sosiale boformer</i>	29
2.5.2. <i>Andre alternative boligprosjekter</i>	33
2.6. <i>Oppsummering</i>	34
3 CASE: OBOS LIVING LAB	35
3.1. <i>OBOS Living lab blir til</i>	36

3.2. <i>OBOS Living Lab i dag</i>	36
3.2.1. Beboere i laben.....	37
3.2.2. De ulike etasjene i labben.....	37
3.3. <i>Videre plan OLL</i>	39
3.4. <i>Plantegninger</i>	39
3.5. <i>Oppsummering</i>	40
4 METODE	41
4.1. <i>Bakgrunn for valg av forskningsmetode</i>	42
4.1.1. Forarbeid gjennom litteratursøk.....	42
4.1.2. Induktiv tilnærming.....	42
4.1.3. Metodetriangulering.....	42
4.1.4. Forsknings spørsmål.....	43
4.2. <i>Litteraturstudie</i>	44
4.3. <i>Kvantitativ innholdsanalyse</i>	44
4.3.1. Definisjon av metoden.....	44
4.3.2. Begrunnelse for metode.....	44
4.3.3. Fremgangsmåte.....	45
4.4. <i>Kvalitative dybdeintervjuer med beboere</i>	46
4.4.1. Begrunnelse for metode.....	46
4.4.2. Fremgangsmåte.....	47
4.5. <i>Kvalitative dybdeintervjuer med nøkkelpersoner fra OLL</i>	49
4.5.1. Begrunnelse for metode.....	49
4.5.2. Fremgangsmåte.....	50
4.6. <i>Dokumentanalyse</i>	51
4.6.1. Begrunnelse for metode.....	51
4.6.2. Fremgangsmåte.....	51
4.7. <i>Definisjon av kriterienes grad av ivaretagelse</i>	52
4.8. <i>Personvern og etikk</i>	52
4.9. <i>Validitet</i>	52
4.10. <i>Reliabilitet</i>	54
4.11. <i>Utfordringer med metodene og annen kritikk</i>	55
4.12. <i>Oppsummering</i>	56
5 RESULTATER	57
5.1. <i>Kvantitativ innholdsanalyse</i>	58
5.1.1. Kort oppsummering av analysens omfang og funn.....	58
5.1.2. Fysisk kategori.....	61
5.1.3. Praktisk kategori.....	62
5.1.4. Psykisk kategori.....	62
5.1.5. Sosial kategori.....	63
5.1.6. Økonomisk kategori.....	64
5.1.7. Oppsummering av funn fra innholdsanalysen.....	64

5.2. Intervjuer av informanter	65
5.2.1. Innledende samtale og demografi.....	65
5.2.2. Fysisk kategori	65
5.2.3. Psykisk og sosial kategori.....	66
5.2.4. Praktisk kategori	68
5.2.5. Økonomisk kategori.....	69
5.2.6. Oppsummering av funn fra intervjuer av informanter	70
5.3. Intervjuer med nøkkelpersoner fra OBOS Living Lab	70
5.3.1. Innledende samtale om rolle i OLL	70
5.3.2. Fysisk kategori	70
5.3.3. Psykisk og sosial kategori.....	71
5.3.4. Praktisk kategori	72
5.3.5. Økonomisk kategori.....	73
5.3.6. Hva får beboerne ut av å bo her?	73
5.3.7. Oppfølging av beboerne	74
5.3.8. Oppsummering av funn fra intervjuer av nøkkelpersoner	75
5.4. Dokumentanalyse.....	75
5.4.1. Konkurranseskildringen for OLL	75
5.4.2. OBOS Living Lab sin hjemmeside	76
5.4.3. Spørreundersøkelse til mulige beboerne	77
5.4.4. Tilbud om verksteder før innflytting i OLL.....	77
5.4.5. Åpent informasjonsmøte til alle interesserte	78
5.4.6. Database for mulige beboere	79
5.4.7. Deltakeravtale mellom deltaker/beboer og OBOS Living Lab	79
5.4.8. Oppsummering av funn fra dokumentanalysen	80
5.5. Oppsummering	80
6 DISKUSJON.....	81
6.1. Forskningsspørsmål 1	82
6.1.1. Kriterier for boligen og fellesrom	82
6.1.2. Kriterier for beboerne	86
6.1.3. Kriterier for felles aktiviteter	88
6.1.4. Kriterier for organisering	90
6.1.5. Kriterier for god bokvalitet	92
6.2. Forskningsspørsmål 2.....	93
6.2.1. Kriterier for boligen og fellesrom	93
6.2.2. Kriterier som omhandler beboerne.....	96
6.2.3. Kriterier for felles aktiviteter	98
6.2.4. Kriterier for organisering	99
6.3. Overordnet problemstilling	101
6.3.1. Kriteriemodell for god bokvalitet	101
6.3.2. Vekting av kriteriene.....	104
6.4. Oppsummering	104
7 AVSLUTNING	105
7.1. Konklusjon	106

7.2. Videre arbeid	108
8 REFERANSELISTE	109
9 VEDLEGG	117
<i>Vedlegg A1 - Plantegning 1. etasje.....</i>	<i>118</i>
<i>Vedlegg A2 - Plantegning 2. etasje.....</i>	<i>119</i>
<i>Vedlegg A3 - Plantegning 3. etasje.....</i>	<i>120</i>
<i>Vedlegg B1 – Fremgangsmåte for kvantitativ innholdsanalyse</i>	<i>121</i>
<i>Vedlegg B2 – Oversikt over utvalgsenheterne brukt i kvantitativ innholdsanalyse.....</i>	<i>129</i>
<i>Vedlegg B3 – Bakgrunn for kategorisering av kodingsenheter</i>	<i>131</i>
<i>Vedlegg B4 – Resultat av kvalitativ innholdsanalyse</i>	<i>133</i>
<i>Vedlegg C1 – Samtykkeerklæring for intervju</i>	<i>140</i>
<i>Vedlegg C2 – Intervjuguide for Beboere.....</i>	<i>143</i>
<i>Vedlegg C3 – Intervjuguide for Nøkkelpersoner.....</i>	<i>145</i>

Figurliste

<i>Figur 1</i> Faksimile av nyhetsartikkel. Direkte fra Widing (2019).	2
<i>Figur 2</i> Sammenheng mellom Områdekvalitet, Bokkvalitet, boligkvalitet, byggkvalitet og byggekvalitet. Egen tilvirkning etter Skavang (2017, s. 46).....	10
<i>Figur 3</i> Analysemodell med kvalitetskrav etter områdekarakter. Egen tilvirkning etter Barlinhaug et al. (2012, s. 119).....	10
<i>Figur 4</i> Statistikk som viser bruken av ord i bøker fra 1970-2013. Egen tilvirkning etter Nasjonalbiblioteket (2015).....	12
<i>Figur 5</i> Innsatsfaktorer for miljø. Egen tilvirkning etter Ås (1977, s. 8).....	13
<i>Figur 6</i> Nabokontakt, Levekårsundersøkelsen fra 2019. Egen tilvirkning etter SSB (2020d)	14
<i>Figur 7</i> Maslows behovspyramide. Egen tilvirkning etter Rosland (2021).	16
<i>Figur 8</i> Direkte og indirekte / "harde" og "myke" måter en bolig kan påvirke helsen. Egen tilvirkning etter Grønningsæter og Nielsen (2011, s. 24).....	18
<i>Figur 9</i> Befolkningsframskrivingene i Norge 1980-2060. Egen tilvirkning etter SSB (2020b).....	22
<i>Figur 10</i> Fordeling av trangbodde husholdninger i Oslo Kommune. Egen tilvirkning etter SSB (2021b).....	23
<i>Figur 11</i> Fordeling av husholdninger i Oslo kommune. Egen tilvirkning etter SSB (2021a).....	23
<i>Figur 12</i> Ulike rom for fellesskap. Direkte fra Kristiansen et al. (2019, s. 16).	25
<i>Figur 13</i> Kvalitetssirkelen (utarbeidet av OsloMet). Direkte fra Kristiansen et al. (2019, s. 15).	26
<i>Figur 14</i> Leilighet 80 m2. Fra venstre: fase 1, fase 2 og fase 3. Direkte etter Støa et al. (2006, s. 64)	28
<i>Figur 15</i> Ulike former for sosiale boformer. Direkte fra Solberg (2021, s. 9)	30
<i>Figur 16</i> Hvilke felles fasiliteter kunne du tenkt deg å betale ekstra for i et boligprosjekt? Direkte fra Prognosesenteret (2020, s. 27).	31
<i>Figur 17</i> Slik er "skilsmisseboligene" tenkt å se ut. Tegninger av Link Arkitekter. Direkte fra Humberset (2017).	34
<i>Figur 18</i> Illustrasjon av hele blokken med felles takterrasse. Illustrasjon av LPO Arkitekter. (OBOS Living Lab, 2021b).	36
<i>Figur 19</i> Illustrasjon som viser temaene i hver etasje i OLL. Illustrasjon: LPO arkitekter. (OBOS, u.å.-g)	37
<i>Figur 20</i> Plantegning av 1. etasje. Tegning av LPO Arkitekter, fritt fargelagt av forfatter. Original tegning ligger som vedlegg A1.	39
<i>Figur 21</i> Forklaring av arealene på plantegningene.	39
<i>Figur 22</i> Plantegning av 2. etasje. Tegning av LPO Arkitekter, fritt fargelagt av forfatter. Original tegning ligger som vedlegg A2.	40
<i>Figur 23</i> Plantegning av 3. etasje. Tegning av LPO Arkitekter, fritt fargelagt av forfatter. Original tegning ligger som vedlegg A3.	40
<i>Figur 24</i> Metodetriangulering - kvalitativ tilnærming etter en kvantitativ tilnærming. Egen tilvirkning etter Jacobsen (2005, s. 133).	43
<i>Figur 25</i> Flytskjema med studiens problemstilling, forskningsspørsmål, metoder og kapitler.	43
<i>Figur 26</i> Illustrasjoner som viser utvalgt fakta om den kvantitative innholdsanalysen.	46
<i>Figur 27</i> Dybdeintervjuets struktur. Fritt etter Tjora (2017, s. 147).	49
<i>Figur 28</i> Skjermbilde av analysedokument.	58
<i>Figur 29</i> Illustrasjoner som viser utvalgt fakta om den kvantitative innholdsanalysen.	58
<i>Figur 30</i> Fordeling av utgivelsesland for hver av de 95 tilfellene.	59
<i>Figur 31</i> Fordeling av utgivelsesår for alle tilfellene.....	59
<i>Figur 32</i> Viser hvor mange % de ulike kriteriene fikk. Svært mange kriterier hadde under 10% registreringer....	60
<i>Figur 33</i> Fordeling av typer sosiale boformer fra de 95 tilfellene.....	60
<i>Figur 34</i> Oversikt over registrerte funksjoner i fellesrom fra analyse.	61
<i>Figur 35</i> Oversikt over husholdninger som passer i en sosial boform etter resultater fra innholdsanalysen.....	63
<i>Figur 36</i> OBOS sine hovedmål for OBOS Living Lab. Fritt etter OBOS Nye Hjem AS (2019).....	76
<i>Figur 37</i> Utklipp fra Excel med oversikt over stikkord fra steg 1 av analysen.	121

<i>Figur 38 Utklipp fra tabell over relevant litteratur med potensielle utvalgsenheter. Komplette liste ligger som vedlegg B2.....</i>	<i>122</i>
<i>Figur 39 Utklipp fra tabell med utvalgsenheter og kodingsenheter. Komplette liste i vedlegg B4.</i>	<i>125</i>
<i>Figur 40 Forklaring og beskrivelse av ulike kategoriseringer av livskvalitet og boligkvalitet, og en kombinasjon av de tre som brukes videre i studien Se vedlegg B3.</i>	<i>127</i>
<i>Figur 41 Utklipp av kodeskjema.</i>	<i>128</i>
<i>Figur 42 Kommentarer og sitater fra utvalgs-enhetene.....</i>	<i>128</i>
<i>Figur 43 Skjermbilde av relevant litteratur og potensielle utvalgsenheter.</i>	<i>129</i>

Tabelliste

<i>Tabell 1 Oversikt over intervjuer av beboere.</i>	<i>47</i>
<i>Tabell 2 Oversikt over intervjuer av nøkkelpersoner fra OLL.....</i>	<i>50</i>
<i>Tabell 3 Oversikt over dokumenter i dokumentanalyse.....</i>	<i>51</i>
<i>Tabell 4 Ressurser som er benyttet for å finne utvalgsenheter i studien.</i>	<i>123</i>

Forklaring av figur- og tabelltekst:

Figurene som blir presentert i studien er brukt der det er hensiktsmessig å supplere teksten med illustrasjoner, bilder eller statistikk for å øke forståelsen av informasjonen. Følgende er benyttet for å markere retten til verket:

- "Direkte fra Forfatter (år)", figuren eller tabellen er tatt direkte ut av et verk, ved hjelp av nedlastning av bildefil eller skjermbilde, og deretter lagt inn i studien.
- "Egen tilvirkning etter Forfatter (år)", figuren eller tabellen er en eksakt gjengivelse fra verket, men iført ny layout/design av studiens forfatter.
- "Fritt etter Forfatter (år)", inspirasjon til figuren eller tabellen er hentet fra verket og layout/design er så utført av studiens forfatter.
- Alle tegninger og illustrasjoner laget av andre enn verkets forfatter er markert.
- Om ikke annet er oppgitt, er figuren eller tabellen utviklet av studiens forfatter.

Alle referanser det er henvist til er listet opp i sin helhet i referanselisten i kapittel 8.



1 INNLEDNING

Dette kapitlet er det første kapitlet i denne studien og skal gi en introduksjon til overordnet tema med bakgrunn og aktualitet. I tillegg presenteres problemstillingen og underordnede forskningsspørsmål. Deretter presenteres forskerens faglige ståsted, studiens begrensninger etterfulgt og en disposisjon av studiens kapitler.

1.1. Bakgrunn og aktualitet

Boligpolitikken i Oslo har i de siste tiårene hatt økt fokus på et bredere boligmarked som tilbyr både en variasjon av typer boliger og boliger i ulike prisklasser (Regjeringen, u.å.). Befolkningsveksten har samtidig vært stor og etterspørselen etter boliger er høyere enn noen gang tidligere. Med et så stort trykk på markedet har utbyggerne sett sitt snitt til å bygge et stort antall boliger som både er mindre og har dårligere kvalitet enn det som er optimalt (Guttu & Schmidt, 2008). Vi som brukere og beboere har ikke annet valg enn å godta disse boligene og det faktum at de sosiale forskjellene blir enda større, hevder boligforsker Lene Schmidt (Schmidt, 2014).

Mange av utbyggerne har samtidig et stort fokus på bærekraft. Bærekraftbegrepet inneholder som kjent tre likeverdige faktorer; miljø, økonomi og sosial bærekraft. Det settes høye krav til miljø, samtidig som utbyggere følger strenge budsjetter, korte tidsfrister og opplever stor konkurranse. Bakgrunnen for denne studien var en hypotese om at den sosiale bærekraften kommer i skyggen for miljø og økonomi. Ønsket om å sette søkelyset på den sosiale bærekraften i moderne boligbygging var sterkt til stede. I Jon Guttu sin doktorgradsavhandling om "den gode boligen" hevder han at "Vi må igjen gå til de som skal bo i og bruke de boligene vi planlegger for å søke kunnskap." (Guttu, 2003, s. 586). Og med det sagt;



Figur 1 Faksimile av nyhetsartikkel. Direkte fra Widing (2019).

11. juli 2019 lanserte OBOS et nytt konsept: OBOS Living Lab: "et levende laboratorium for fremtidens boliger, med beboeren i sentrum." (OBOS, 2019). De fire siste ordene er interessante: "med beboeren i sentrum". Det OBOS her peker på bør være primærmålet når vi bygger boliger, nemlig å lytte til de menneskene som skal bo der. I labben skal det bygges ulike typer boliger. Fjerde til sjetten etasje består av ordinære 2-, 3- og 4-roms leiligheter. Første til tredje etasje har en annen disponering av arealene og består av et kollektiv, et bofellesskap og flere ulike rom for deling (OBOS, 2019).

Alternative boformer er lite utbredt i Norge, sammenlignet med andre land i Europa. Det er derfor lite kunnskap om hvilke erfaringer som er gjort i slike norske prosjekter med hensyn til bokvalitet, bomiljø og det sosiale fellesskapet (Schmidt, 2002; Schmidt, 2013). Hvordan skal

beboeren være i sentrum om det ikke det finnes noen kjente teorier på hvordan man skal tilrettelegge for god bokvalitet og et godt bomiljø i en sosial boform?

I labben har hver etasje like mange sengeplasser (med unntak av første etasje). OBOS ønsker å finne ut om man kan heve bokvaliteten ved å finne nye og innovative løsninger, med en konstant andel sengeplasser og kvadratmeter.

"Man kan ikke si at deling er fremtiden og samtidig fjerne en leilighet og erstatte den med fellesrom. Da må større ressursbruk også være fremtiden, og det tror jeg ikke det er". – Prosjektleder for OBOS Living Lab

I denne boligblokken blir naboileilighetene og deling av arealer og goder en stor del av boligens tilgjengelige funksjoner og omgivelser. Menneskene og nabofelleskapet ansees ikke å være en del av boligen, men heller en del av boligens omgivelser. Bokvalitet blir beskrevet som en kvalitet som avhenger av området rundt boligen, omgivelsene og geografisk plassering (Barlindhaug et al., 2012). Bokvaliteten inkluderer derfor i denne studien det sosiale fellesskapet denne boformen innebærer, i tillegg til de fysiske rammene som finnes innenfor boligens fire vegger (Skavang, 2017).

Studien skal se nærmere på hvordan OBOS kan bidra til en opplevd god bokvalitet for menneskene som bor i labben. En viktig del av studien vil bli å samle erfaring om hvordan man kan bo godt sammen i sosiale boformer, slik at den kan bidra til å påvirke videre utvikling av OBOS Living Lab, og da særlig med beboerne i fokus. Litteratur om sosiale boformer, tidligere forskning, erfaringer fra beboere i slike boformer, utvalgte nøkkelpersoner fra arbeidsgruppen bak OBOS Living lab og dokumenter benyttet i utviklingen av labben vil være sentrale kilder til kunnskap i denne studien.

1.2. Problemstilling og forskningsspørsmål

1.2.1. Problemstilling

"Hvordan kan OBOS bidra til god bokvalitet for beboerne i OBOS Living Lab?"

Med bokvalitet menes boligens fysiske kvaliteter innenfor husets fire vegger, i tillegg til boligens omgivelser (Skavang, 2017). Omgivelser i denne studien handler primært om de sosialt relaterte omgivelsene. Utdypende definisjon av bokvalitet er beskrevet på side 9.

Med OBOS menes ikke konsernet OBOS, men prosjektgruppen som er ansvarlig for OBOS Living Lab og dens representanter.

Med OBOS Living Lab (OLL) menes det fysiske bygget som inkluderer leilighetene (boligene) og fellesrommene som de nye beboerne skal flytte inn i og benytte.

1.2.2. Forskningsspørsmål og tilhørende metoder

Følgende forskningsspørsmål er stilt for å belyse studiens overordnede problemstilling:

Forskingsspørsmål 1: ***"Hvilke kriterier bidrar til god bokvalitet i sosiale boformer?"***

Sosiale boformer er i denne studien definert som et paraplybegrep for alle typer boliger med ulik grad av deling. Utdypende definisjon av sosiale boformer er beskrevet på side 29.

Det første forskningsspørsmålet skal se etter kriterier i tidligere prosjekter og tidligere forskning på sosiale boformer. Spørsmålet besvares gjennom en kvantitativ innholdsanalyse, og gjennom en kvalitativ del som inneholder individuelle dybdeintervjuer og et gruppeintervju.

Forskingsspørsmål 2: ***"I hvilken grad ivaretas de ulike kriteriene knyttet til bokvalitet i OBOS Living Lab?"***

Det andre forskningsspørsmålet ser nærmere på i hvilken grad kriteriene som kom frem i første forskningsspørsmål er ivaretatt hittil i OBOS Living Lab. Spørsmålet skal besvares gjennom intervjuer med involverte nøkkelpersoner i prosjektet og gjennom å analysere ulike dokumenter som beskriver prosjektets status per i dag (april 2021).

1.3. Forfatters faglige ståsted

Parallelt med studiene har forfatteren hatt en jobb i OBOS Prosjekt, avdeling Oslo. Stor deler av arbeidsoppgavene innebar energimerking av OBOS sine borettslag. Gjennom denne jobben kom det frem at mange borettslag erstattet fellesrommene deres med lagerplass eller bygde dem om til leiligheter.

Som fremtidig miljørådgiver i Rambøll, i seksjon for BREEAM og bærekraftige bygg, var det ekstra interessant å se hva som kunne bidra til god bokkvalitet og å ivareta det sosiale aspektet av bærekraftbegrepet. Erfaringen kan potensielt brukes i rollen som miljørådgiver og påvirke kommende prosjekter forfatteren vil bli involvert i.

Forfatteren var ansatt i OBOS Prosjekt under arbeid med forskningsstudien, men hadde ingen arbeidstimer i 2021. Kontakt med OBOS Nye Hjem og prosjektet OBOS Living Lab ble opprettet gjennom en åpen forespørsel på e-post til prosjektlederen. Det ble ikke stilt noen krav fra prosjektgruppen til OLL i forhold til problemstilling eller resultater.

1.4. Studiens avgrensning

- Det antas at utførelsen rent byggeteknisk tilfredsstillende lovpålagte regler og kvaliteter; som for eksempel tilgjengelighet, universell utforming og rømningsveier.
- Det antas at alle lover og regler om personvern og oppbevaring av personopplysninger følges, i forbindelse med registreringer og utvikling av OLL.
- Oppgavens faglige tyngdepunkt ligger i arkitektur og planlegging, men med et tverrfaglig perspektiv.
- Studiets case fokuserer på kvaliteter og tilrettelegging som kan skje innenfor husets fire vegger, og lite om uteområder og geografisk plassering annet enn i Oslo. Denne studien vil derfor fokusere på bokkvaliteter med unntak av nærområdet.
- Økologiske landsbysamfunn og andre fellesskap som har økologi, miljø og bærekraft som hovedfokus, er det ikke lagt vekt på.
- Prosjektet OBOS Living Lab er under planlegging og bygging i tidsperioden som denne studien gjennomføres. Dokumenter, intervjuer og annen informasjon fra prosjektet er derfor ikke nødvendigvis siste oppdaterte fakta når studien publiseres. All innsamling av dokumenter og informasjon stoppet medio april.
- Studien tar utgangspunkt i de tre første etasjene i OLL.
- OBOS skal leie ut boligene i OLL. Det antas at OBOS følger Husleieloven av 1999 og det blir ikke sett nærmere på det juridiske i forbindelse med husleiekontrakten eller liknende.
- OBOS sentralt opplevde særlig i starten av 2021 et "medlemsopprør" i mediene. Denne studien har ikke hatt som ambisjon å drøfte saken fra noen av partene sin side. Studien er heller ikke påvirket i noen grad av dette.

1.5. Studiens disposisjon

Studien er delt inn i kapitler med følgende disposisjon:

- Kapittel 1 Innledningen beskriver bakgrunnen for studien og dens aktualitet. I tillegg presenteres studiens problemstilling, forskningsspørsmål og dens begrensninger.
- Kapittel 2 Teorikapitlet presenterer det teoretiske rammeverket for studien. Dette inkluderer blant annet boligens utvikling, tekniske krav til en bolig, begrepsforklaring av blant annet bokvalitet og bomiljø og ulike typer sosiale boliger, både før og nå.
- Kapittel 3 OBOS Living Lab er denne studiens case og presenteres i dette kapitlet.
- Kapittel 4 Metodekapitlet forklar hvilke metoder som benyttes i denne studien. I tillegg diskuteres fordeler og ulemper med metodene og deres fremgangsmåter. Validitet, reliabilitet og andre utfordringer og kritikk diskuteres også.
- Kapittel 5 Resultatene fra innholdsanalysen, intervjuene og dokumentanalysen presenteres.
- Kapittel 6 Diskusjon av resultatene, sett i lys av teorien og metoden framlegges i dette kapitlet, og knyttes opp mot de ulike forskningsspørsmålene og selve problemstillingen.
- Kapittel 7 Konklusjonen av studien presenteres, i tillegg til forslag til interessant og spennende videre arbeid og forskning.
- Kapittel 8 Referanseliste med litteraturen benyttet i studien presenteres.
- Kapittel 9 Vedlegg til studien.



2 TEORI

Dette kapitlet presenterer det teoretiske rammeverket for studien. Dette inkluderer blant annet boligens utvikling, tekniske krav til en bolig, begrepsforklaring og utdyping av blant annet bokkvalitet og bomiljø og ulike typer sosiale boliger, både før og nå. Kapitlet starter med en definisjon av sentrale begreper brukt i studien. Deretter blir det redegjort for relevante teorier, tidligere forskning og statistikk innenfor studiens tema.

2.1. Sentrale begreper

2.1.1. Korte og konkrete definisjoner

Nedenfor defineres noen viktige begreper brukt i denne studien.

- Beboer:** En hvilken som helst person som bor i en bolig. Personene som skal velges ut og skal flytte inn i OLL høsten 2021 omtales som beboere.
- Bolig:** *"En bolig er en bo-enhet som består av ett eller flere rom, er bygd eller ombygd som helårs privatbolig for en eller flere personer og har egen atkomst uten at man må gå gjennom en annen bolig. Boliger kan være både hybler og leiligheter." (SSB, 2021d).*
- Brukermedvirkning:** Beboerne av boligen (eller annen arkitektur) får medvirke i hele eller deler av prosessen, med både planlegging og noen ganger også i byggeprosessen med egen instans (Gunnarsjaa, 2007, s. 129).
- Fellesarealer / fellesrom:** Rom som deles med andre boliger og husstander. Dette vil si arealer ute og inne som kan disponeres og brukes av alle som eier en andel eller seksjon (Anderssen, 2019).
- Hovedfunksjon:** I en bolig er stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett hovedfunksjoner. (DiBK, 2016)
- Husbanken:** Tidligere Den Norske Stats Husbank ble opprettet i 1947 og fungerer som et styringsredskap for stortinget og regjeringen i boligpolitikken. Den har blant annet som mål å sørge for god boligdekning, god boligfordeling, gode boliger og god bygg-kvalitet. (Gunnarsjaa, 2007, s. 352).
- Husholdning / husstand:** Alle personer som er bosatt i samme privatbolig og som har samme matbudsjett regnes som en husholdning (SSB, 2019; SSB, 2020c).
- Konsensus:** Dette betyr enighet og samsvar i meninger og holdninger. *"Konsensus er et viktig begrep (...) som betegner et samsvar i meninger og holdninger(...), og som kan gi rom for en viss, men ikke radikal uenighet." (Tranøy, 2018).*

- OBOS living Lab (OLL):** Dette er studiens case, og består av en seks etasjers boligblokk på Vollebekk, som skal fungere som et laboratorium. Det er eid og driftet av OBOS. Vanlige beboere er leietakere og skal teste ut nye måter å bo på, i tillegg til nytt teknisk måleutstyr og nye produkter (OBOS, u.å.-e).
- Sosiale boformer:** Dette er et paraplybegrep for alle boliger med en eller annen form for deling og nabofelleskap. Det kan for eksempel være bofelleskap, kollektiv, servicehus, co-living eller borettslag med fellesarealer (Solberg, 2021). Se kapittel 2.5, side 29.
- Trangbodd:** En husholdning regnes som trangbodd dersom; 1. Antall rom i boligen er mindre enn antall personer, eller én person bor på ett rom, og 2. Antall kvadratmeter er under 25 kvm per person (SSB, 2021c).

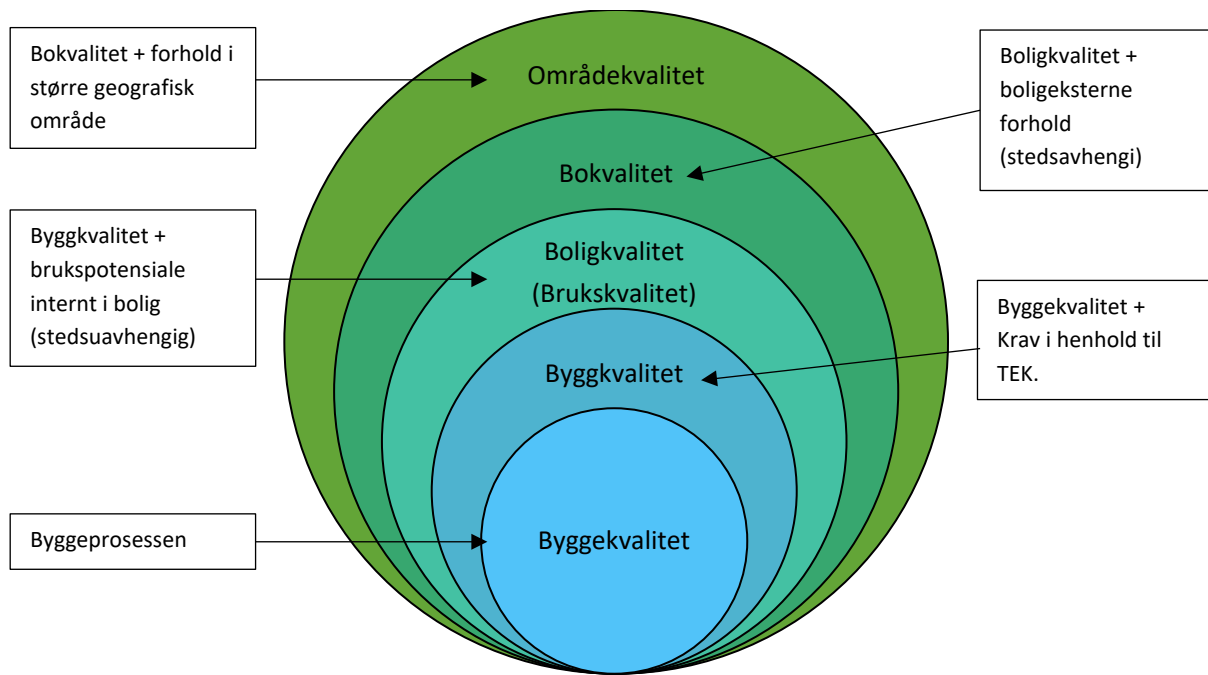
2.1.2. Utdypende definisjoner

Bruken av begreper kan forstås forskjellig og sett i ulike sammenhenger kan de bety og inneholde mye mer enn en kort definisjon. Det er derfor viktig å konkretisere begrepene før man undersøker dem nærmere og bruker dem i forskningen (Dalland, 2012).

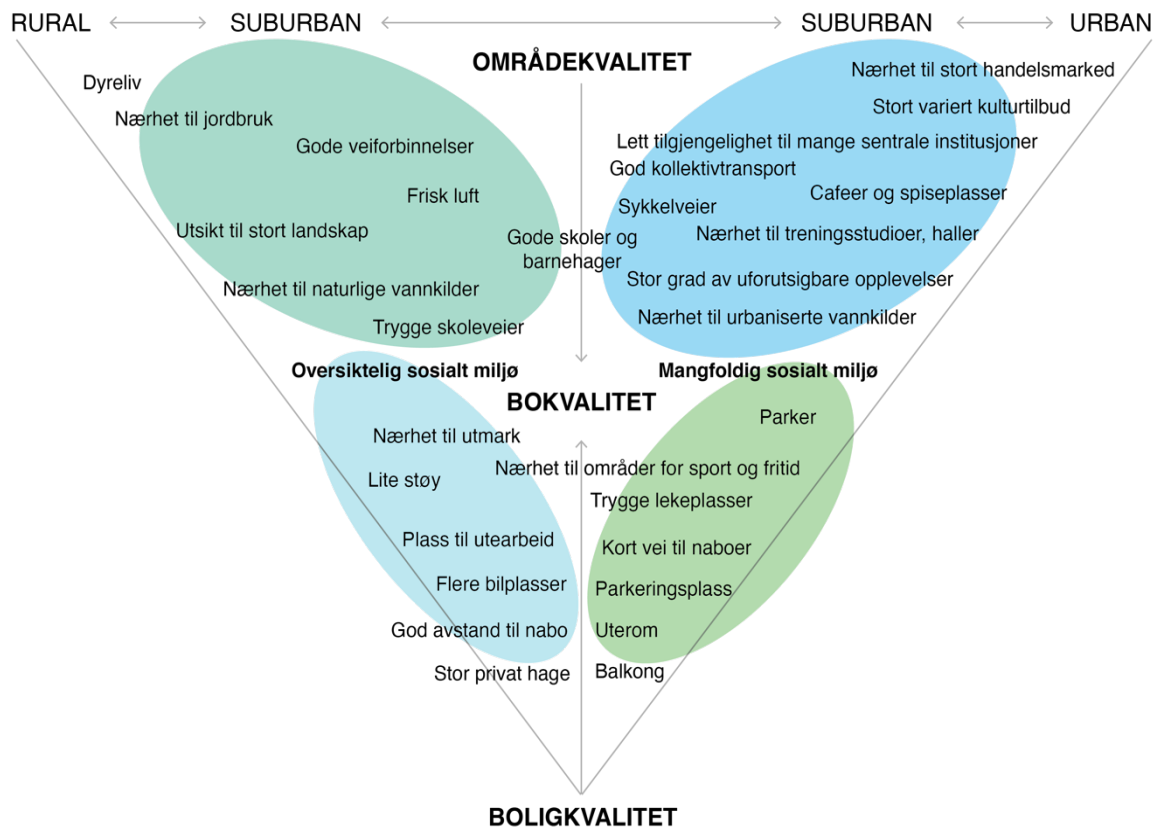
Spesifikt for boligen finnes det mange begreper som brukes ulikt i ulike sektorer, organisasjoner og instanser. I figur 2 er en forklaring satt opp av Implement Consulting Group i forbindelse med en rapport laget av Norske arkitekters Landsforbund (NAL) og Arkitektbedriftene (Skavang, 2017). Her blir flere relevante begrep om boligen satt i sammenheng med hverandre. Videre forklares og defineres de ulike begrepene fra figuren, og begrepenes betydning videre i denne studien.

Bokkvalitet

Bokkvalitet er definert på mange ulike måter hos ulike forfattere, men har likevel en del fellestrekk. Først og fremst blir det både i figur 2 og figur 3, beskrevet som en kvalitet som er stedsavhengig. Det vil si at området rundt boligen, omgivelsene og geografisk plassering påvirker hvorvidt det er god eller dårlig bokkvalitet. Fra figur 2 ser en at boligkvalitet inngår under bokkvalitet. Barlindhaug (2012) illustrerer i figur 3 "*mangfoldig sosialt miljø*" og "*oversiktlig sosialt miljø*" som elementer som påvirker bokkvaliteten. "*Bokkvalitet kan på individnivå forstås som individuelle oppfatninger av estetikk eller opplevelser av sosiokulturelle forhold*". (Barlindhaug et al., 2012, s. 118). I sosiale boformer kan naboene og opplevelsen av fellesskapet sees som en essensiell del av omgivelsene. De sosiale bokkvalitetene inkluderes derfor i begrepet bokkvalitet i denne studien. Støa et al. (2006) har definert hvilke behov en bolig skal dekke, sett fra et brukerperspektiv. Disse er nærmere forklart under "Kvaliteter i boligen" på side 16. Denne studien begrenset til å ikke ta med områdekvalitet. Geografisk plassering er ikke definert nærmere enn at den er satt til Oslo.



Figur 2 Sammenheng mellom Områdekvalitet, Bokkvallitet, boligkvallitet, byggkvallitet og byggekvallitet. Egen tilvirkning etter Skavang (2017, s. 46).



Figur 3 Analysemodell med kvalitetskrav etter områdekarakter. Egen tilvirkning etter Barlundhaug et al. (2012, s. 119).

Boligkvalitet

Boligkvaliteten skal kunne bedømmes, uten at boligen er plassert noe spesielt sted, eller i noen spesielle omgivelser (Barlindhaug et al., 2012; Skavang, 2017). Boligkvaliteten kan derfor sees på som et stedsuavhengig begrep. Guttu definerer i sin bok om: "Den gode boligen" boligkvalitet som *"egenskaper ved boligen som tillegges verdi. Hva som tillegges verdi, vil være avhengig av tid og sted."* (Guttu, 2003, s. 8). Han har i sin bok særlig lagt vekt på fysiske egenskaper ved boligen. I tillegg vil brukspotensialet internt i boligen vektlegges i denne studien, tilsvarende Skavang sin modell. Dette inkluderer tilpasningsdyktighet, potentialet boligen gir beboeren, hvor praktisk den er og hvordan den fungerer for å dekke de daglige behovene. Boligkvalitet går i denne studien inn under begrepet om bokvalitet som illustrert på figur 2.

Byggekvallitet

I figur 2 er byggekvalitet beskrevet med selve byggeprosessen. Det kan tolkes som prosessen fra ide til overtakelse. Det finnes flere måter å gjennomføre byggeprosjekter på. Den mest tradisjonelle kjennetegnes ved at en byggherre kjøper en tomt og leier inn en entreprenør som bygger opp boligprosjektet.

Ser man derimot til Tyskland har de en annen modell for boligbygging som er brukt mye det siste tiåret. På tysk kalles det for Baugruppen og betyr byggegruppe på norsk (Thorpe, u.å.). Sivilarkitekt Arild Eriksen kaller det: "et byggfelleskap" (OBOS, 2020). Dette går ut på at beboere tar initiativ til å bygge noe sammen og ansetter en arkitekt for å få ideen ned på papiret. På denne måten kan beboerne få akkurat det de ønsker (OBOS, 2020). I noen prosjekter deltar beboeren mye i byggeprosessen selv, mens i andre leies all arbeidskraft inn og beboerne er med som byggherre og i selve utviklingen av boligkonseptet (Fragment, 2017). Nedenfra er et sosialt foretak som kan leies inn i byggeprosjekter. De bidrar gjennom samskapning, medvirkning, deltakelse og involvering til mer demokratisk deltakelse i by og byutvikling, og da med fokus på bolig og kultur. (Nedenfra, u.å.)

Bofellesskap er ofte byggeprosjekter som bygges på initiativ fra et byggfelleskap (Schmidt, 2002). Man kan også kalle denne måten å bygge på for "å bygge oppover". Initiativet kommer nedenfra via beboeren (Schmidt, 2002). Alternativt kan det komme fra en kollektivforening som har medlemmer som ønsker å starte et prosjekt. Da fungerer foreningen som en byggherre, men tar også med seg tilbakemeldinger fra beboerne (A/L Norske boligbyggelags landsforbund, 1984). Frem til 1991 var det ikke mange boligutbyggere som bygde bofellesskaper og initiativet kom derfor oftere nedenfra (Schmidt, 1991; Vedel-Petersen et al., 1988). I dag er det langt flere aktører i markedet som er positive til nye typer boliger, for eksempel utbyggerne som OBOS, Selvåg Pluss, Veidekke, Husbanken, med flere (Eckersberg, 2018; Helen & Hard, 2016; Årdal, 2021).

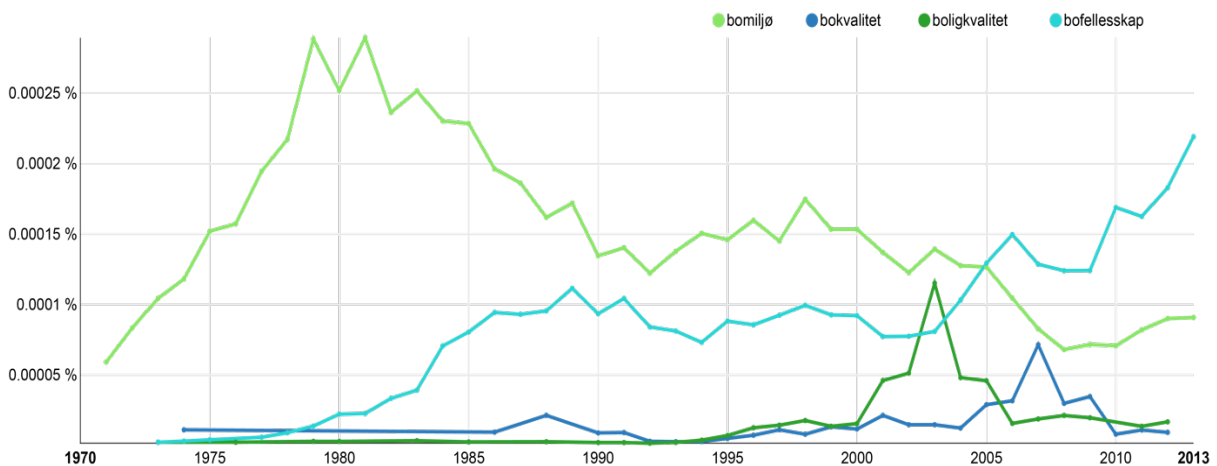
Bokkultur

"Kultur" i seg selv kan defineres som "felles ideer, verdier, holdninger, regler, vaner og tradisjoner. Moralske og religiøse leveregler som råder i et samfunn er også en del av samfunnets kultur" (Paulsen et al., 2020). Bokkultur er altså brukt om nettopp kulturen innenfor boligens eller bofellesskapets fire vegger; de uskrevne reglene og normene som er til stede, bevisst eller ubevisst blant alle beboerne.

Bomiljø

Guttu beskriver at begrepet "miljø" og "bomiljø" før 70-tallet ble brukt om rent fysiske og funksjonelle omgivelser. Etter 70-tallet økte fokuset i planleggingen av boligområder på det funksjonelle, visuelle og sosiale. I tillegg skulle planleggingen ta hensyn til de svakere i samfunnet. Beboerne fikk også mer innflytelse i prosessen. Guttu forteller videre at begrepene derfor fikk en utvidet betydning og kunne på 70-tallet også omfatte beboerne og deres oppfattelse og innflytelse (Guttu, 2003).

Nasjonalbiblioteket lanserte en tjeneste i 2015 som viser hvor ofte ulike ord ble brukt i bøker. Figur 4 illustrerer hvor ofte ordene bomiljø, bokkvalitet, boligkvalitet og bofellesskap brukes i bøker mellom 1970 og 2013 (Nasjonalbiblioteket, 2015). Som Guttu peker endret betydningen av ordene ser og dukket ikke opp i bøker før på 70-tallet.

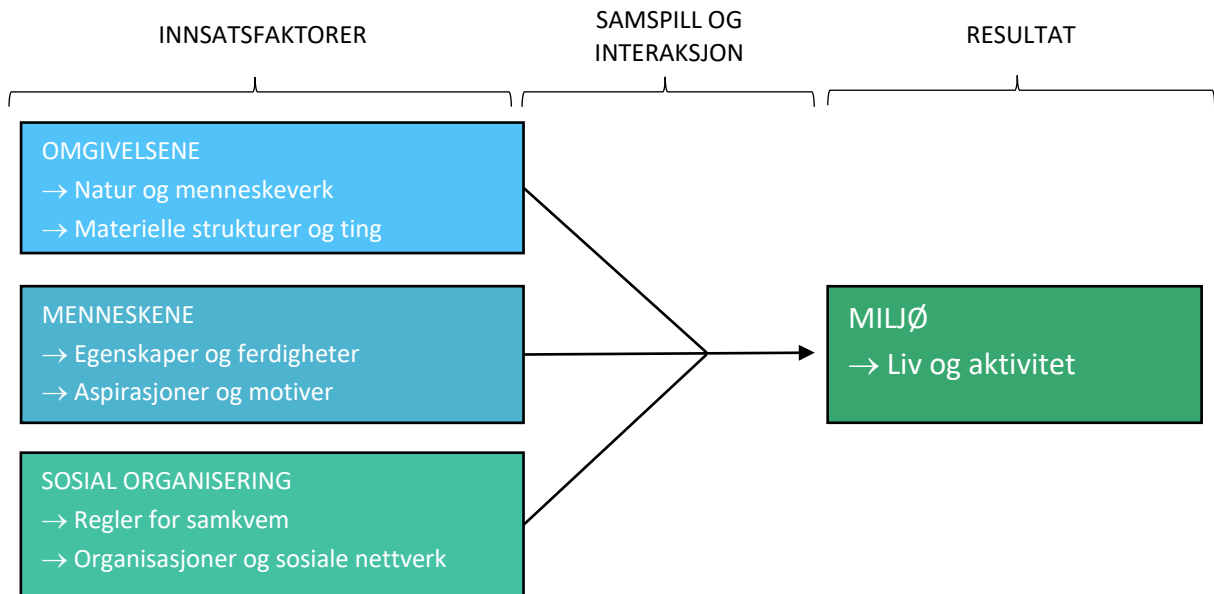


Figur 4 Statistikk som viser bruken av ord i bøker fra 1970-2013. Egen tilvirkning etter Nasjonalbiblioteket (2015)

Dagfinn Ås deler definisjonen av "miljø" inn i tre deler: omgivelser, menneskene og sosial organisering som vist i figur 5 (Ås, 1977, s. 8). Her har Ås organisert det slik at "omgivelsene" representerer naturen, materielle strukturer og andre materielle ting. "Menneskene" omfatter egenskapene, ferdigheter, aspirasjoner og motiver vi som mennesker har. Ås legger ekstra vekt på det tredje og siste rammeverket for modellen "Sosial organisering" som han

hevder er av meget stor betydning. Dette rammeverket rommer reglene for samkvem og organisasjoner og sosiale nettverk. Ås definerer det slik:

"Alt som regulerer forholdet mellom mennesker, enten det er i form av formelle lover og forordninger eller uformelle regler som skikk og bruk" (Ås, 1977, s. 6).



Figur 5 Innsatsfaktorer for miljø. Egen tilvirkning etter Ås (1977, s. 8).

Ås diskuterer videre beboeres medvirkning i utbyggingen av nye boliger og borettslag. Han peker på medvirkningen til beboerne for å utforme sine egne boliger som svært små, og i den grad de er med, er det kun med tanke på den fysiske utformingen. Ås hevder at brukermedvirkning *"vil gi langt større avkastning dersom en ser denne virksomheten som en del av det sosiale byggverket"* (Ås, 1977, s. 18). Dette danner et viktig fundament og reisverk for sosial organisering før innflytting.

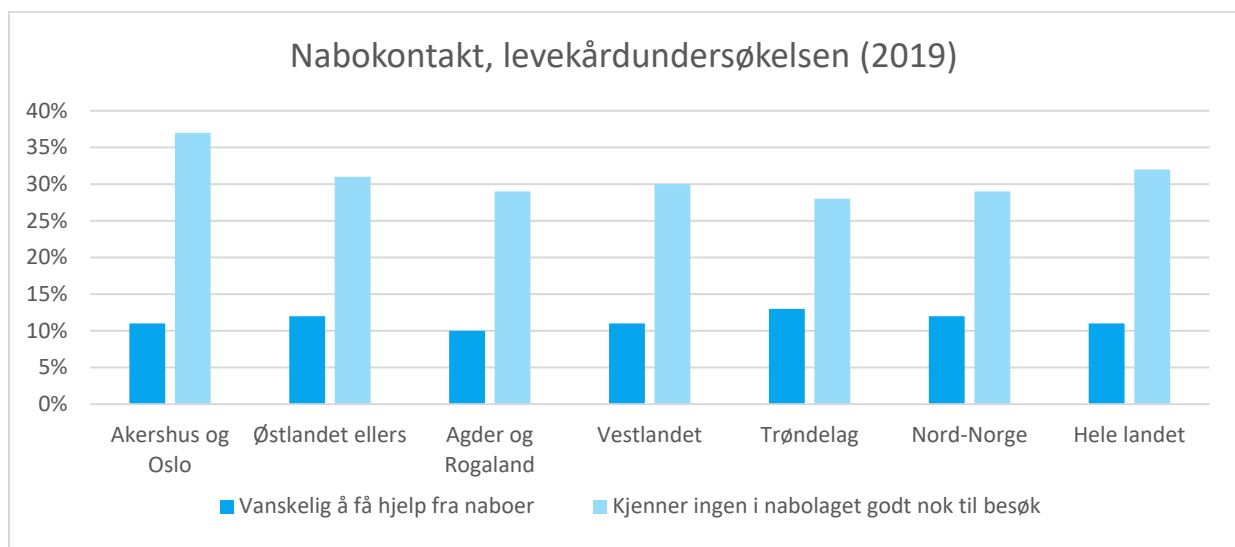
Et annet aspekt som vektlegges av Ås (1977) er den skjeve fordelingen av befolkningen i nye boligområder. Viktigheten av en variert befolkningssammensetning i boligområder er svært viktig. Barnefamilier, unge, enslige og pensjonister bør blandes inn i boligområdene. Det er litt over 50 år siden disse påstandene ble framsatt, og befolkningssammensetningen i mange områder i Oslo er kanskje noe mer blandet i dag. Likevel er det viktig å merke seg verdien i en variert sammensetning av mennesker i nabofellesskapet. Miljø eller "bomiljø" er med andre ord et komplekst begrep som inneholder mange faktorer. Ifølge Ås er det den sosiale organiseringen som oftest svikter, og alt for ofte står ikke den sosiale organiseringen i stil med arkitekten sine intensjoner for bygget.

Nabokontakt

En viktig del av bomiljøet er kontakten med andre i nærheten, og spesielt naboer, enten det er i samme bygård, eller i huset ved siden av. En undersøkelse fra statistisk sentralbyrå (2020d) viser at Oslo og Akershus har flest beboere som føler de ikke kjenner noen i nabolaget godt nok til at man besøker hverandre. Her er også den største andelen som synes det er vanskelig å få hjelp av naboer (Akershus fylke besto i 2019 av Asker, Bærum, Follo og Romerike (Askheim & Thorsnæs, 2021)).

Barlindhaug (2012) finner i sin rapport at flere ikke ønsker å ha nær kontakt med naboene, mens andre syntes det er svært nyttig. Støa et al. (2006) finner at av de som bor i boliger med delte fellesrom, synes over 70% at det er helt eller delvis god anledning til å bli kjent med andre. På spørsmål om de som bor i bofellesskap har fått nye venner gjennom denne boformen svarer 100% at de er helt eller ganske enige (Støa et al., 2006). Funnene tyder på at det kommer an på den enkeltes livssituasjon, interesser og behov for hvor mye kontakt med naboene de ønsker.

SSB melder i 2017 at 16% av befolkningen rapporterer at de har vært plaget av ensomhet de siste 14 dagene. Av disse 16% er den største andelen (78%) enslige eller aleneboende med og uten barn. Denne gruppen er også de det bor flest av i Oslo (SSB, 2017).



Figur 6 Nabokontakt, Levekårsundersøkelsen fra 2019. Egen tilvirkning etter SSB (2020d)

Områdekvalitet og byggkvalitet

Denne studien har som begrensning å ikke ta med uteområder og områdene som de ulike referanseprosjektene er en del av. Det eneste som legges vekt på er at studiens case befinner seg i Oslo. Oppgaven skal heller ikke omhandle direkte byggkvalitet i forhold til lover, regler og forskrifter. Det antas at alle boliger oppfyller lover og regler for god byggkvalitet. Det blir derfor ikke beskrevet mer om disse to begrepene.

2.2. Boligens betydning for mennesket

2.2.1. God bolig gir god livskvalitet

Livskvalitet som begrep er mangetydig og kan defineres både subjektivt og objektivt. I subjektive sammenhenger brukes det ofte om "*tilstedeværelse av tilfredshet, mening og glede*" (Nes et al., 2018, s. 8). I objektive sammenhenger brukes det ofte om "*materielle livsbetingelser, arbeids- og boforhold*" (Nes et al., 2018, s. 8). Boligen er blant de essensielle faktorene som definerer et menneskets livskvalitet. Hva er egentlig en tilfredsstillende bosituasjon? Norges Offentlige utredninger (NOU) publiserte i 2011 en rapport som omhandlet sosial boligpolitikk for framtiden og definerer en tilfredsstillende bosituasjon slik:

"En tilfredsstillende bosituasjon kjennetegnes ved at man bor godt og trygt. Å bo godt innebærer å ha en bolig som er tilpasset husholdets behov og økonomi. Å bo trygt innebærer at husholdet har et stabilt og forutsigbart tilknytningsforhold til boligen, og at husstanden har tilgang til en fast bolig og ikke står i fare for miste den." (NOU 2011:15, s. 40).

Det finnes flere organisasjoner og forskere som har definert faktorer som påvirker menneskers opplevde livskvalitet, og hvordan boligen kan dekke noen av disse behovene. Videre presenteres noen utvalgte.

Verdens helseorganisasjon om livskvalitet

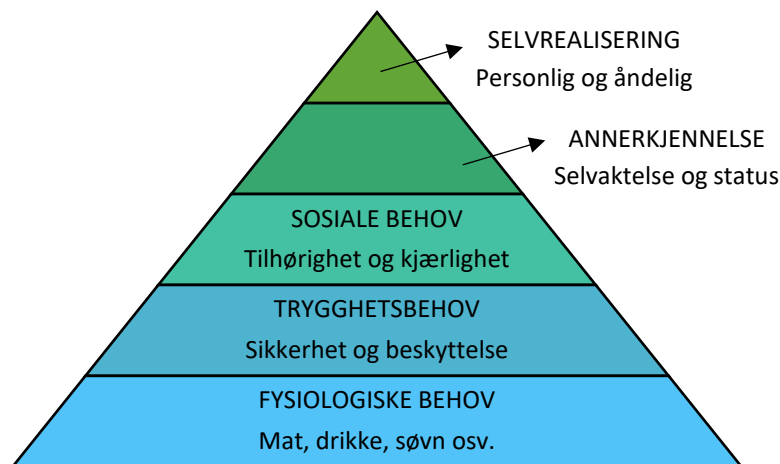
World Health Organisation (WHO) definerer flere ulike faktorer som er med på å påvirke et menneskes livskvalitet. Flere av faktorene i listen kan direkte eller indirekte dekkes av boligen, for eksempel faktorer som søvn og hvile, fysisk trygghet og sikkerhet og selve hjemmemiljøet som inkluderer muligheten for komfort, privatliv og kvaliteten på huset. I tillegg nevnes det umiddelbare naboskapet med de en bor med, eller de en bor i umiddelbar nærhet av.

Deltakelse og mulighet til rekreasjon og fritid er viktig, det samme er muligheten til å være seg selv og alene, men også til å være sammen med venner, enten man gjør aktiviteter, ser på TV eller ikke gjør noe som helst. Alle disse faktorene kan dekkes gjennom boligen. Fysiske omgivelser som omhandler støy, luftkvalitet og temperatur er også viktige faktorer som påvirker livskvaliteten. (World Health Organization, 2012) Her er bare noen få nevnt, men flere listes opp i vedlegg B3.

Maslows behovspyramide

Maslows behovspyramide er en fem-delt figur som i stigende rekkefølge beskriver menneskets behov, se figur 7. Alle de grunnleggende behovene som sult, tørst og søvn kan delvis eller helt bli tilfredsstillt i boligen. Menneskets behov og ønske om sikkerhet, stabilitet

og trygghet dekkes også helt eller delvis av boligen (Mørch, 2020). Videre på behovspyramiden kommer behovet for kjærlighet og tilhørighet. Mennesker ønsker stadig å føle tilhørighet i et felleskap. Alle disse tre behovene må være dekket før et menneske aspirerer til et nytt nivå, og føler behov for å bli respektert og verdsatt, og til slutt kommer ønsket om selvrealisering. De tre første kan helt eller delvis bli dekket av hjemmet. Der har vi et sted som er vårt eget, som gir muligheten til å føle seg trygg, samtidig som det er her vi ofte omgås våre nære og kjære (Rosland, 2021).



Figur 7 Maslows behovspyramide. Egen tilvirkning etter Rosland (2021).

Kvaliteter i boligen

Sintef gjennomførte i 2006 en studie av fem små boligprosjekter i Trondheim hvor ett av målene var å få en bredere kompetanse på bokkvalitet, sett fra et brukerperspektiv (Støa et al., 2006). Studien forteller at vurderingen av bokkvaliteter er individuelle og en kombinasjon av faktorene: pris, beliggenhet, nærmiljøets kvaliteter og selve boligenhetens egenskaper (Støa et al., 2006). Det forekommer fire kategorier som kan romme de ulike behovene:

- Fysiologiske: Primærbehov som varme, lys og luft.
- Praktiske: Muligheten for å utføre daglige aktiviteter, samt muligheten for lagerplass.
- Det er også viktig at det er tatt hensyn til ulike livsfaser og for ulike husholdningstyper.
- Sosiale: Samvær med venner, familie og mulighet for å være alene er også viktige faktorer.
- Psykologiske: Trygghet, estetikk, identitet og selvstendighet er viktige stikkord.
- I tillegg nevnes det økonomiske aspektet, for eksempel at det kan være viktig å ha boligen som et investeringsobjekt

(Støa et al., 2006, s. 9)

Manglende kvaliteter i små boliger

Undersøkelsen til Støa et. al. (2006) oppsummerte også en liste med mangler som ofte kom opp i de undersøkte små boligene. Kvalitetsmanglene ble oppsummert slik:

- manglende eller for liten entré
- for lite lagerplass
- for lite kjøkken
- ikke eget soverom
- ikke tilrettelagt for bevegelseshemmede
- ikke tilpasningsdyktig til endrede behov
- dårlig skjerming av privatliv
- dårlige solforhold på privat uteplass
- små muligheter til å prege private uteområder
- dårlige estetiske kvaliteter

(Støa et al., 2006, s. 112)

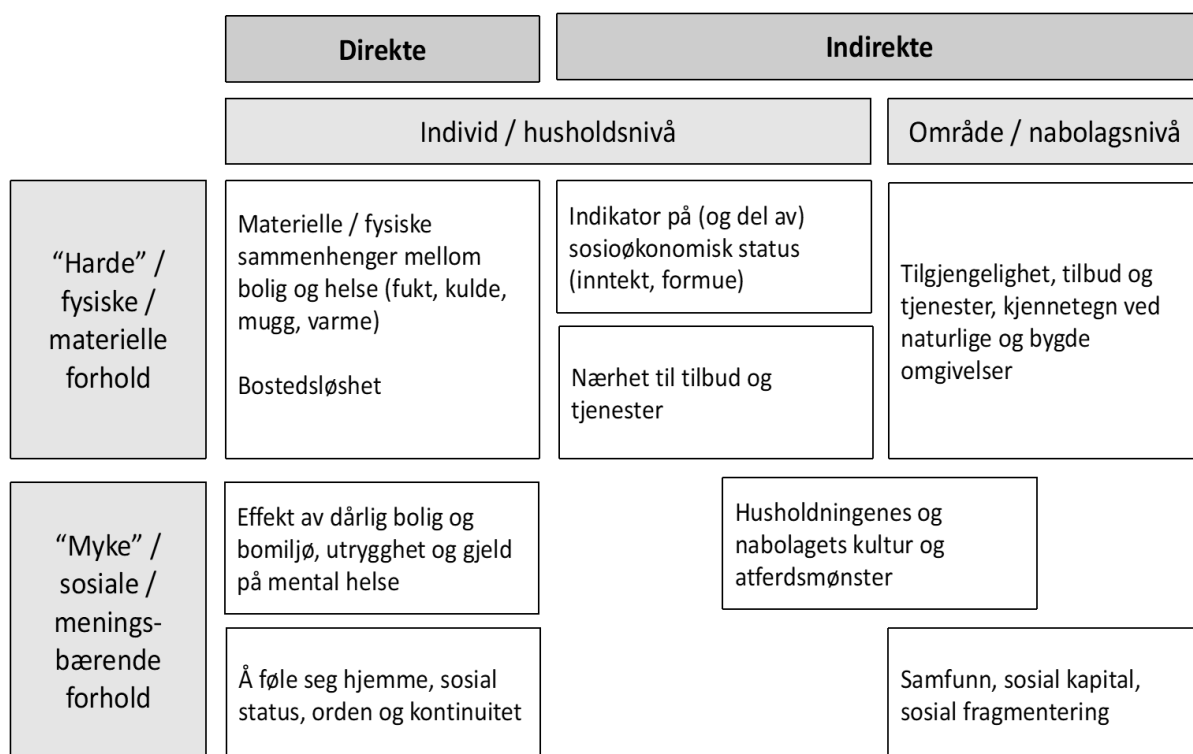
Disse tre ulike tolkningene (Maslow, WHO og Støa et. al.) av livskvalitet og menneskets behov, som er presentert ovenfor, har mange likhetstrekk. I vedlegg B3 er de listet opp, sammenlignet og det er laget en kombinasjon av de tre som danner grunnlaget for den kvantitative analysen i denne studien.

2.2.2. Boligens påvirkning på helse

I en av an rapportene fra Helsedirektoratet var søkelyset rettet mot boligen og bomiljø alene (Grønningsæter & Nielsen, 2011). I figur 8 har de sortert ulike faktorer som kan påvirke og delt dem inn i direkte og indirekte og harde og myke. Av figuren fremkommer det at selve boligen kan påvirke et individ mye, da mange av faktorene ligger innenfor "individ/husholdsnivå". Flere av begrepene er tidligere i kapitlet nevnt eller forklart, men figuren viser hvordan og i hvilke sammenhenger de kan påvirke helsen. Dette bekrefter NALs rapport om bo- og boligkvalitet slik:

"Hjem, bolig, boområde oppgis å være avgjørende faktorer for psykososial tilstand, og innen psykiatrien kan man spore direkte årsakssammenheng mellom bosted, boligens kvalitet og sykdomsbilde" (Skavang, 2017, s. 22).

Videre etter figuren følger noen utvalgte direkte materielle og fysiske faktorer som er viktige for forebygging av god helse i en boligsituasjon.



Figur 8 Direkte og indirekte / "harde" og "myke" måter en bolig kan påvirke helsen. Egen tilvirkning etter Grønningsæter og Nielsen (2011, s. 24).

Dagslys og utsyn

Bygg21 sine 10 bærekraftsprinsipper har alle et perspektiv som direkte eller indirekte påvirker helsen til de som oppholder seg i eller rundt de ulike "rommene". Kvalitetsprinsipp 2; Gode bygg og områder som gir gode lysforhold og utsyn er et eksempel. Bygg21 beskriver viktigheten av utsyn, dagslys og siktlinjer ute i naturen og mellom bygg (Bygg21, 2018).

Georgia Institute of Technology publiserte en litteraturstudie i 2008 hvor de undersøkte hvordan design i ulike bygg kan påvirke helsen til menneskene som oppholder seg der (Ulrich et al., 2008). I rapporten kommer det for eksempel frem at vinduer til natur eller bilder av natur i venteværelser på legekontorer og sykehus ga lavere blodtrykk og puls hos de som oppholdt seg der (Ulrich et al., 2008). Også en rapport om bo- og boligkvalitet laget av NAL for arkitektforeningen og et studie om boliger og folkehelse fra NIBR konkluderer med det samme: boligen bør "ha gode dagslysforhold, aller helst gjennomlysning, utsyn og skjerming mot innsyn" (Skavang, 2017, s. 11), da det kan forebygge og bedre helsen (Helgesen et al., 2014).

Lyd og støy

Lyd og støy kan virke forstyrrende og belastende for beboere. Kvalitetsprinsipp 3 beskriver at lav støybelastning og gode akustiske forhold er viktige faktorer som kan være med å forebygge god helse (Bygg21, 2018; Guttu & Schmidt, 2008; Schmidt, 2014). Tepper kan for eksempel

spille en viktig rolle for å dempe støy og akustikk inne i ganger, eller rom med høy takhøyde (Ulrich et al., 2008). Tre er et materiale som kan brukes på vegger, gulv eller som bygningselement i vegg og kan ha en dempende effekt på lyden og akustikken (TreFokus, u.å.).

Materialer og møblering

Små rom kan stimulere til bedre sosial kontakt, og spesielt om møbler kan omorganiseres og flyttes på (Ulrich et al., 2008). Gjennom tidligere nevnte studie gjort på et sykehus, fant de ut at hvis møblene i spisestuen kan flyttes på og omorganiseres, øker spiseopplevelsen og den sosiale interaksjonen mellom pasientene. Sofaer som var plassert langs veggene rundt i rommet hindret sosial interaksjon, mens møbler i mindre grupper virket motsatt. Ved bruk av små rom og / eller møbler som kan flyttes tettere og i små grupper, får man muligheten til å sitte tettere uten å bli forstyrret av andre. Dette gir mennesker muligheten til å snakke i fortrolighet og også føle at de ikke plager andre (Ulrich et al., 2008).

Materialer kan også påvirke stemningen og opplevelsen for de som oppholder seg i rommet. Tepper trenger ikke bare ha en lyddempende effekt, men kunne ifølge Ulrich (2008) gjøre at familiene oppholdt seg lenger på sykehuset fordi det opplevdes som mer hyggelig med gulvtepper på gulvene istedenfor vinyl (Ulrich et al., 2008).

2.2.3. Sosiomaterialitet

Dag Østerberg er sosionom og har spesialisert seg på begrepet sosiomaterialitet. Dette begrepet går enkelt forklart ut på at alle materielle strukturer rundt oss mennesker påvirker våre sosiale relasjoner (Seim & Sæter, 2018). Sosiomaterialiteten kan erfares både som tyngende og som avlastende.

Østerberg forteller at gode eksempler på fenomener som kan oppleves negativt, for alle som bor i en fortettet sosiomateriell struktur, kan være rushtrafikk, kødannelse, parkeringsproblemer, trangboddhet og støy, for å nevne noe. Dette kan skape frustrasjon, irritasjon eller andre følelser som ofte føles tyngende. Ett av fellestrekkene for disse fenomenene er at det oppleves negativt fordi det er for mange mennesker i byen, på trikken eller i køen. Et eksempel på andre mer konkrete materielle signaler som bygg kan sende ut er Norges Bank. Østerberg forklarer hvordan Norges bank i glass og stål signaliserer noe glatt, blankt og lukket, og hevder at hele kvartalet til Norges Bank kommuniserer avvisning for de som går forbi. Dette er kun noen få av Østerbergs mange observasjoner (Østerberg, 1998).

Fenomener kan også oppleves som det motsatte av tyngende, nemlig avlastende og frigjørende. Teknologien kan være en lettende sosiomaterialitet. Heisen som frakter mennesker opp og ned, og kunnskapen om materialene som gjør det mulig å bygge i høyden og romme flere rom, etasjer og leiligheter enn før, er gode eksempler på avlastende fenomener. Andre kollektive goder slik som vannledningsnett, strømtilførsel og vegvesen er

også fine eksempler å nevne i denne sammenhengen. Østerberg forteller også om hvordan vi kan kle oss opp, ned eller nøytralt etter dem "sosiale status" som vi ønsker å signalisere. Det vil si at man ved nøytrale klær og nøytrale holdninger kan føle seg friere, og kan bevege seg og oppholde seg uten å bli lagt merke til. For andre kan det derimot føles friere å kunne utfolde seg i en høy sosial status, og signalisere noe annet enn det som ligger "bak fasaden". Dette er en frihet som oppleves på grunn av de sosiomaterielle omgivelsene, i følge Østerberg (1998).

2.3. Boligens utvikling

2.3.1. Kollektivhuset ser dagens lys

Kollektivhuset i Danmark

Danmarks første kollektivhus ble oppført i København i 1903 (Langkilde, 1970). Langkilde hevder at Otto Fick (f. 1859) kan tenkes å sette rammene for det vi i dag kaller kollektivhus eller bofellesskap. Han er kjent for sine begavede pedagogiske ferdigheter og ellers ukonvensjonelle metoder i dansk skole. Han hadde en særlig interesse for de sosiale spørsmålene i samfunnet. Både Frederiksberg og København trengte flere arbeiderboliger og på initiativ fra Fick ble "Centralbygningen" oppført i 1903. Målet med bygget var at husholdningens oppgaver skulle lettes, og da særlig matlaging og renhold. Et sentralkjøkken ble plassert i kjelleren i bygget og alle beboere var forpliktet til å spise maten servert fra kjøkkenet som kom til hver leilighet med en matheis. Renholdet ble gjort av personalet som hadde vaskerom, strykerom og egne personalrom i kjelleren. Leilighetene hadde 3-4 rom med egen wc og en liten kjøkkenkrok. Fick vektla at familiens privatliv skulle bevares og det var derfor ingen felles spisestue nede i kjelleren ved kjøkkenet (Langkilde, 1970).

I Sverige dukker det også opp bygninger som kunne minne om Ficks "Centralbygning". Sverige tok inspirasjon fra Sovjetunionen, og målet med de nye byggene var også her effektivisering av husstell og barnepass. Kollektivhusene lettet kvinnene for noe husarbeid, da de skulle ut i arbeidslivet. De kunne betale andre for husstell, matlaging og barnepass. Typisk kunne første etasje bestå av et felleskjøkken og barnehage. I etasjene oppover var det leiligheter i varierende størrelse med soverom, stue og en kjøkkenkrok (Gunnarsjaa, 2007; Moe & Martens, 2018).

Boligbyggingen starter for fullt i Norge

Oslo Bolig- og Sparelag (OBOS) ble stiftet i 1929 etter inspirasjon fra den svenske modellen for kooperativ boligbygging, og var dermed med på å utvikle den kooperative boligbyggingen i Norge (OBOS, u.å.-c). Boligmangelen var stor tidlig på 30-tallet og OBOS bygde derfor mange boliger. Dessverre var boligene de solgte for dyre. De byttet navn til OBOS i 1935 og inngikk senere et samarbeid med Oslo kommune om å være kommunens byggende organ.

Kommunen stilte med tomter, Husbanken var etablert og ga ut lånene som trengtes for å kjøpe boligene som OBOS bygger dem (Giil, 2019; OBOS, u.å.-c).

På 1930-tallet dukket det også opp hus med felleskjøkken i Norge. Felleskjøkkenhuset AS i Oslo var et av de første slike husene med høy første etasje med felles kjøkken, spisestue, diverse rom til personale, rulle- og strykerom og matheis direkte til leilighetene slik som hos i Ficks Centralbygning. (Moe & Martens, 2018). Et annet tidlig liknende prosjekt var Gabels gate felleskjøkkenhus. Kjelleren ble brukt av et cateringfirma som lagde mat til alle beboerne i alle de 34 leilighetene. Den ble også sendt opp av en matheis som stoppet i hver leilighet, oppvasken ble sendt i retur (Moe & Martens, 2018).

I 1939 utviklet OBOS storforsørgerhuset. Det var samme ordning med felleskjøkken og barnehage i kjelleren, men nå med 6m² kjøkken i hver leilighet for å unngå hotellfølelsen. Her kunne balansen mellom fellesskapsfølelsen og det private være mer lik som leilighetene i bofellesskap vi kjenner i dag, hevder Moe. Men prosjektet ble stoppet grunnet krigen (Moe & Martens, 2018).

I forbindelse med krigens utbrudd ønsker Oslo Byes Vel å gjøre en undersøkelse om boligsituasjonen i Norge. Undersøkelsen skulle se på de nyeste boligene og bokvaliteten i dem. Mens krigen varte var det forventet at boligbyggingen ville bli satt på pause. Da kunne en bruke tiden til å studere gode boliger slik at når krigen var over og presset på gjenreisning kom, ville man være forberedt (Guttu, 2019). Hundrevis av arkitekter, ingeniører, leger og psykologer bidrar til undersøkelsen, med OBOS' direktør Jacob Christie Kielland og Arkitekt Carsten Boysen i spissen. Undersøkelsen skulle, som de antok, bety mye for gjenreisningen og boligbyggingen etter krigen (Guttu, 2019; Moe & Martens, 2018).

Gjenreisningen av boligmarkedet

Etter krigen endret behovene seg og forskjellene justeres. Undersøkelsen som ble gjennomført før krigen gjorde det tydelig at det var mange flere enn antatt som bodde trangbodd. Flere behov ble også oppdage, foreldrene ønsket større privatliv. Trangboddhet gjordet det vanskelig å få et godt liv (Moe & Martens, 2018). Etterspørselen etter kollektivhus visnet hen. I stedet ble drabantbyene med skoler, barnehager og samfunnshus bygget ut, og gjorde den samme avlastende nytten for kvinnene (Moe & Martens, 2018). OBOS var en av de største utbyggerne og i 1954 satt de Norge Europa-rekord i boligbygging (OBOS, u.å.-c).

Utover 60- og 70-årene vokste særlig drabantbyene Manglerud, Oppsal, Tveita, Ammerud, Romsås og Holmlia i Oslo frem (OBOS, u.å.-c). På 70-tallet vokste også bofellesskapene og kollektivene frem igjen og noen av dem er fungerende bofellesskap den dag i dag. For eksempel "Kollektivet Hovseter" som sto ferdig på slutten av 70-tallet, Friis' Gate 6 i Oslo, Villa Holmboe i Tromsø og Bofellesskapet på Havstein i Trondheim som kom på slutten av 80-tallet (Moe & Martens, 2018).

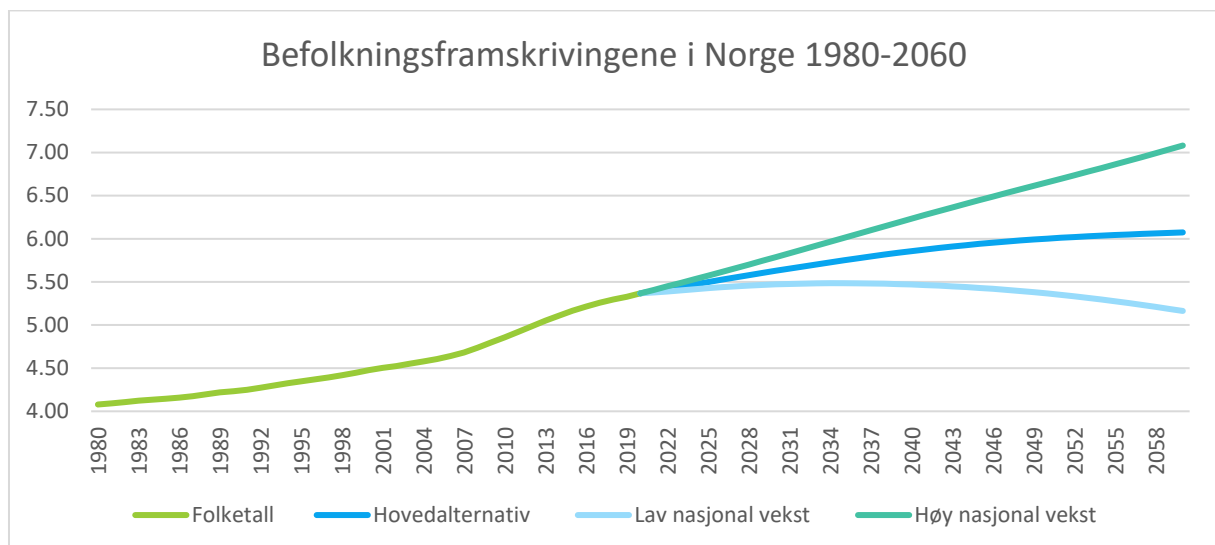
I løpet av 1980-tallet opplevde Norge et paradigmeskift i boligpolitikken. Befolkningen tjente mer og hadde høyere forventninger til levestandard i hverdagen. Boligbyggelagene fikk konkurranse fra flere private aktører og boligmarkedet gikk over til å bli helt markedsstyrt. Kravene til en god bolig økte og god bo- og boligkvalitet var en viktig målsetning for boligbyggingen (Moe & Martens, 2018).

Videre utover 1990- og 2000-tallet vokste befolkningen ytterligere. I de store byene ble det bygget høyere og tettere. Det var vanskelig å komme inn på boligmarkedet grunnet høy etterspørsel og etter 350 år blir plutselig gamle løsninger akseptert igjen. Åpen kjøkkenløsning ble ikke uvanlig i Oslo, ei heller par som bor i 1-roms leiligheter med både soverom, stue og kjøkken i ett og samme rom (Moe & Martens, 2018).

2.4. Dagens boligmarked

2.4.1. Bolig- og befolkningsvekst

Norges befolkning vokser stadig. De tre hovedårsakene til befolkningsvekst i Norge er i følge SSB relativt høy fruktbarhet, høy nettoinnvandring og høyere levealder enn tidligere (SSB, 2020e). Hånd i hånd med befolkningsveksten øker også behovet for flere boliger.

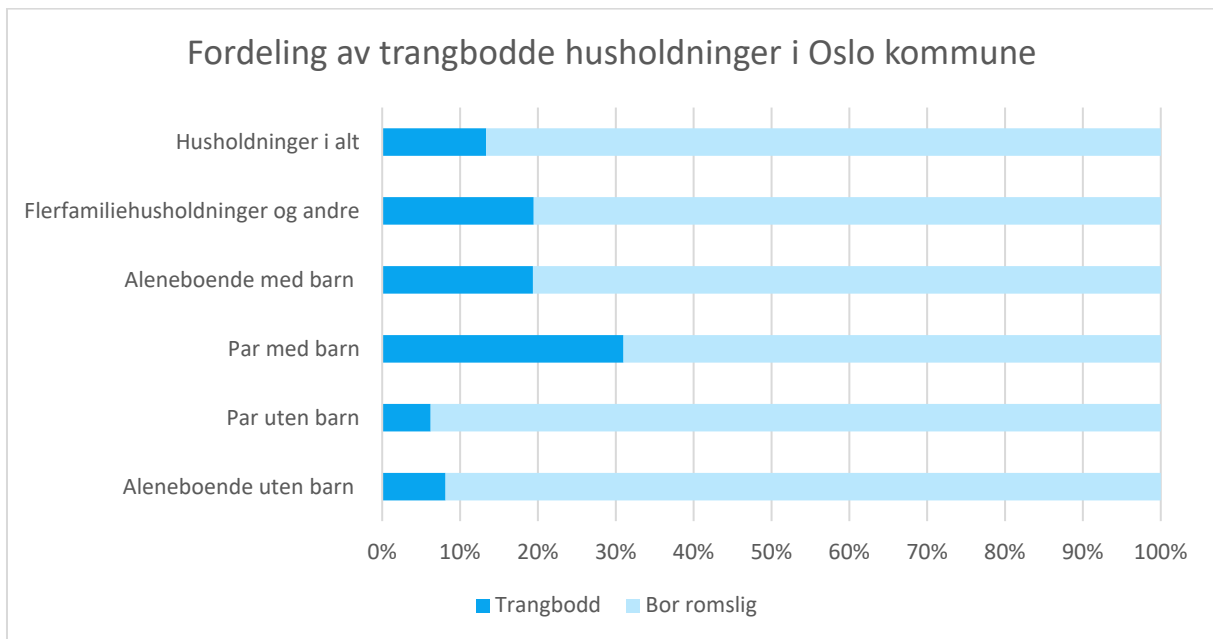


Figur 9 Befolkningsframskrivingene i Norge 1980-2060. Egen tilvirkning etter SSB (2020b).

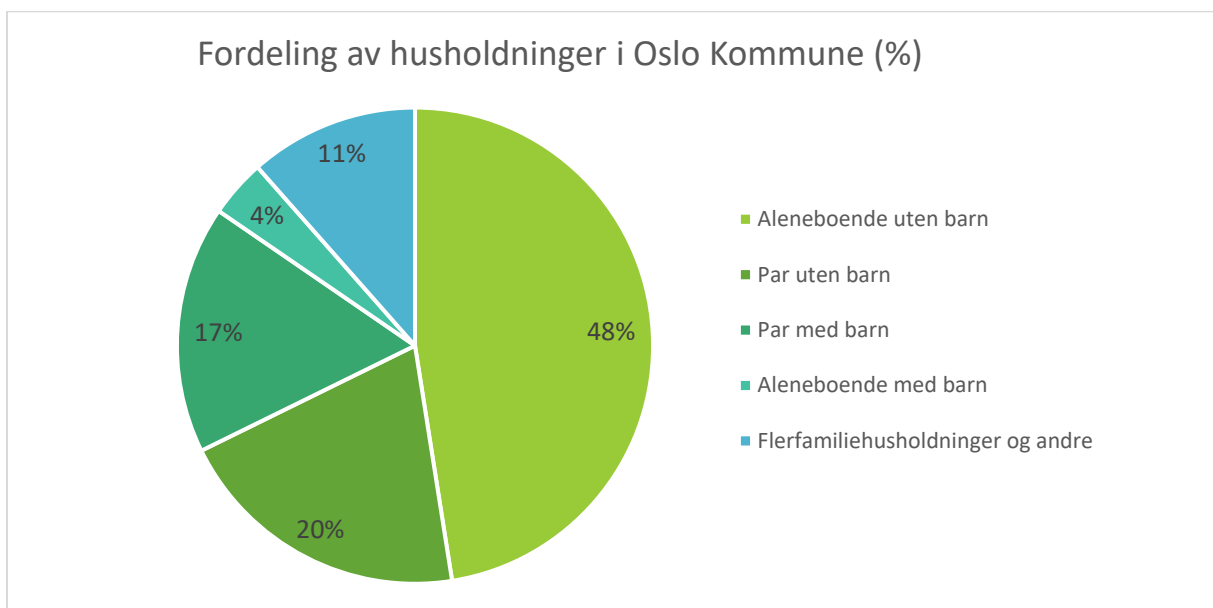
Det er naturlig å tenke seg at det er de store byene som får ekstra press på boligene, og spesielt Oslo. Hvis stigningen vi har hatt de siste ti årene fortsetter, vil Oslos befolkning ifølge SSB, nå et befolkningstall på like over 800 000 innen 30 år, sammenlignet med dagens tall på 693 000 (SSB, 2020a). Dette kan ansees å sette ytterligere press på boligmarkedet. Angående eie og leieboliger er de ti dag langt fler som eier enn som leier. Alle husholdninger er likevel representert på både eie- og leiemarkedet i følge SSB (2021c).

Typen husholdninger og trangboddhet

I Oslo i dag bor nesten halvparten av innbyggerne som aleneboende. Kjernefamiliens storhetstid var etter andre verdenskrig, og på den tiden var andelen aleneboende kun 15% (Moe & Martens, 2018). 48% aleneboende gir et ekstra stort trykk på antall boliger som må være tilgjengelig. Dette gjør også at mange bor trangbodd. I Oslo bor 13.4 % trangbodd (SSB, 2021b). Av disse er det par med barn som har høyest andel trangbodde husholdninger.



Figur 10 Fordeling av trangbodde husholdninger i Oslo Kommune. Egen tilvirkning etter SSB (2021b).



Figur 11 Fordeling av husholdninger i Oslo kommune. Egen tilvirkning etter SSB (2021a).

2.4.2. Fortetting

Fortetting er en strategi som har vært anbefalt for bærekraftig utbygging av byer og tettsteder de siste 30 årene (St.meld. nr. 31 (1992–1993)). Fortetting blir både hyllet og kritisert som strategi, spesielt i diskusjoner knyttet til bo- og boligkvalitet.

Guttu og Thorén (1996) kategoriserer fortettingen som en bærekraftig løsning fordi det kan føre til mindre transport, fordi byene blir mer konsentrerte. Det kan også skåne landbruk og naturområder fordi man bygger mer arealeffektivt. Fortetting kan også påvirke til et mer variert botilbud med ulike alternative boliger. For eksempel kan intensivering gjøre at vi bygger boliger med varierte utforminger, fordi vi har en eksisterende tettbebyggelse vi må tilpasse den nye boligen til. Arealutnyttelsen kan også bli mer effektiv gjennom å for eksempel bygge i høyden, i bredden eller å transformere ubrukte arealer til boliger.

Det er imidlertid noen utfordringer ved fortetting, ved at det kan føre til færre grønne lunger, og dermed mindre lekearealer, turstier og et mindre variert dyreliv. Bo- og boligkvaliteten kan også bli dårligere grunnet mer støy fra trafikk, dårligere solforhold grunnet mye høy bygg i nærheten og at den private hagen ofte prioriteres bort. I tillegg til dette kan vi også se utfordringer med at byen, bygningene eller områder kan miste sitt arkitektoniske og kulturelle preg fordi vi bygger mer og tettere (Guttu & Thorén, 1996).

En kan skille mellom tre hovedtyper for fortetting;

- Transformasjon skjer ved at et område endrer bruk. For eksempel endres et område fra næring og industri til boliger. De siste ti-årene er transformasjon benyttet på store arealer innenfor tettstedgrensen (Hanssen et al., 2015). Vollebekk, der OLL bygges, er for eksempel på et transformert område (Plan- og bygningsetaten, 2014).
- Intensivering kan gjøres gjennom innfylling mellom eksisterende tettbebyggelse eller i dybden og i høyden til eksisterende tettbebyggelse. Fradeling av tomter kan også regnes som intensivering (Hanssen et al., 2015).
- Ekspansjon innebærer å bygge ut grøntareal eller annen ubebygde mark (innenfor tettstedgrensen) (Hanssen et al., 2015).

Schmidt (2014) hevder at det i dag blir akseptert å bo mindre og i dårligere boliger om man vil bo sentralt, og dette gjør at det i større grad er akseptert med sosiale forskjeller. Dette strider imot boligpolitikkenes fokusområder og generelle anbefalinger kommunen følger (Regjeringen, u.å.). Fortetting kan med andre ord både virke positivt og negativt på bomiljø, bokvalitet og en variert befolkningssammensetning.

2.4.3. Den tredje boligsektor

Den tredje boligsektoren representerer et alternativ mellom et markedsstyrt boligmarked og et marked styrt av det kommunale for de vanskeligstilte i samfunnet. Denne tredje sektoren skal tilpasses vanlige mennesker som ikke har muligheten til å komme seg inn på boligmarkedet grunnet svært høy etterspørsel og dermed svært høye boligpriser. Fler og fler får hjelp av foreldre til å etablere seg og dette øker prisene og presset ytterligere (Plan- og bygningsetaten, 2018). I flere land er denne sektoren en naturlig og definert del av boligpolitikken. Den er rettet mot den jevne boligeier, altså ikke de rikeste, men heller ikke de fattige (Prosser, 2020). Med økende grad av aleneboende blir konkurransen enda større. En aleneboende sykepleier kunne i 2020 kun kjøpe 3.1% av boligene på markedet i Oslo, mot 16.9% i 2015 (Eiendom Norge, 2020). Oslo kommune uttaler at de ønsker å øke graden av boliger i den tredje boligsektor og en av måtene kan være å tilby noe annet enn de private aktørene på markedet, for eksempel ved å tilby nye boligløsninger som åpner for mer blandet og fleksibel bruk. Helt konkret foreslår Byrådet en "Innsats for leie"-modell, hvor leiekostnaden er lavere mot at leietaker må utføre enkle driftsoppgaver. Det foreslås også flere "etablererboliger" noe som vil si at kommunen eier deler av boligen og kjøpspris blir lavere tilsvarende prosentdel som kommunen eier. Og, fler "leie til eie"-boliger som innebærer at man leier boligen av kommunen, husleien er en nedbetaling på lånet (Plan- og bygningsetaten, 2018; Røed-Johansen & Stolt-Nielsen, 2019).

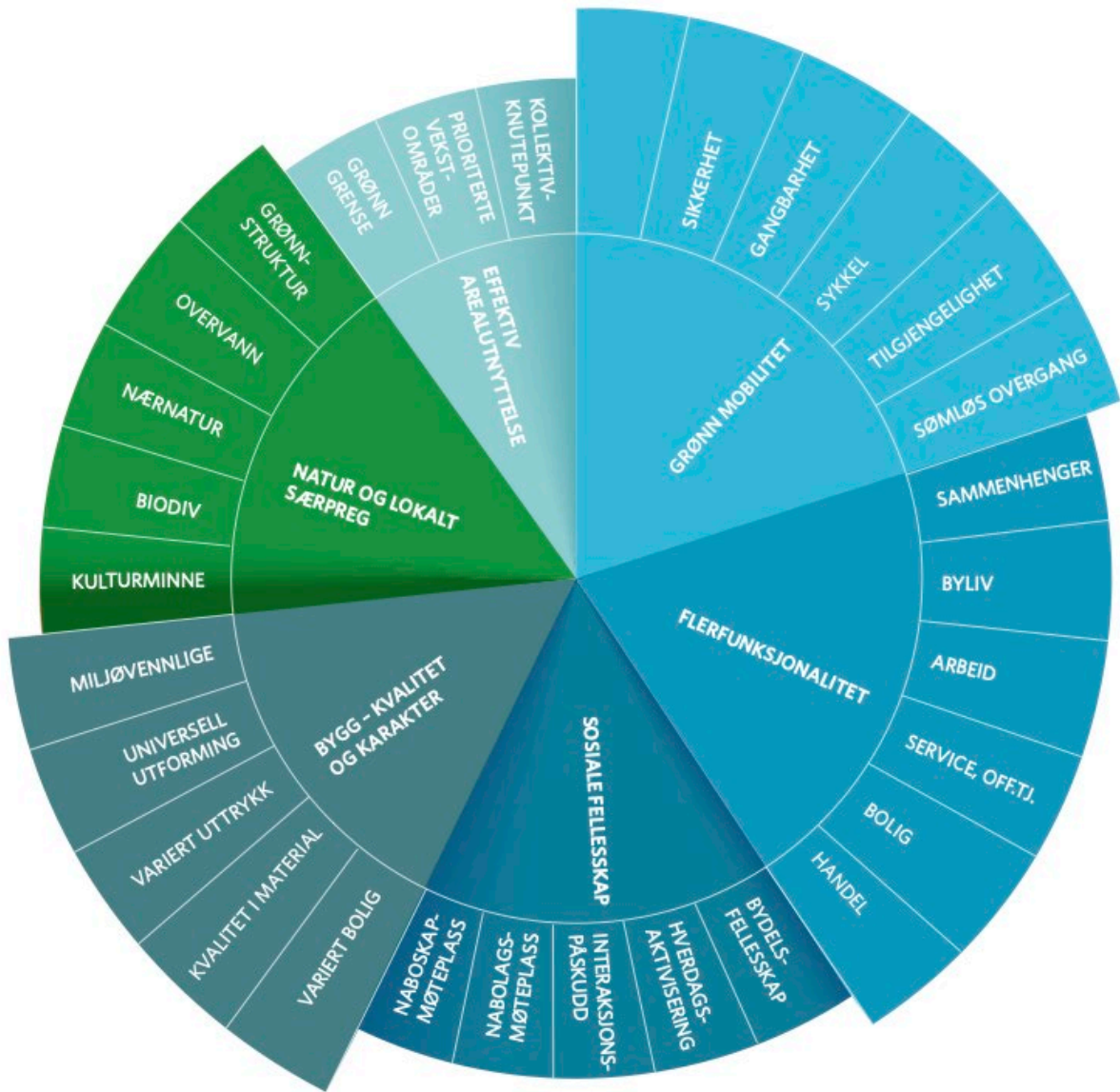
2.4.4. Bykvalitet

Selv om områdekvalitet og bykvalitet ikke er direkte tema i denne studien kan det være interessant å merke seg at det sosiale fellesskapet og den sosiale bærekraften har fått mer fokus de siste årene, også på områdenivå. I en veileder for oppfølging av regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus vedtatt i 2015, ble seks kvalitetsdimensjoner presentert. De er utarbeidet i samarbeid med Oslo Metropolitan University (Kristiansen et al., 2019). Gjennom de seks kvalitetsdimensjonene skal alle de viktigste temaene være dekket. Alle seks dimensjoner er presentert i figur 13. En av de seks heter "Sosiale fellesskap" og inkluderer blant annet byfellesskap, aktivisering og tilrettelegging for ulike møteplasser. I kategorien for byfellesskap har de laget en figur som presenterer de ulike dimensjonene av fellesskap man kan oppleve i byen, se figur 12.



Figur 12 Ulike rom for fellesskap. Direkte fra Kristiansen et al. (2019, s. 16).

"Internasjonal forskning viser at kompakt byutvikling kan fremme folkehelse og sosial bærekraft, dersom det legges til rette for sosiale fellesskap i nærmiljøene" (Kristiansen et al., 2019, s. 26).



Figur 13 Kvalitetssirkelen (utarbeidet av OsloMet). Direkte fra Kristiansen et al. (2019, s. 15).

2.4.5. Bærekraftig fokus i boligmarkedet

10 kvalitetsprinsipper for bærekraftige bygg

Begrepet bærekraft består av tre hovedelementer: Miljømessig bærekraft, økonomisk bærekraft og sosial bærekraft, hvor hver del veier like tungt. De 10 kvalitetsprinsippene er utarbeidet av Bygg21 etter oppdrag fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet og tar utgangspunkt i FNs definisjon av bærekraft. Målet med kvalitetsprinsippene er å øke kunnskapen og bærekraft i tillegg til at de kan fungere som en felles veiviser og huskeliste for alle som ønsker å fokusere mer på bærekraftige bygg. Både utbyggere, byggherrer, brukere, planmyndigheter, regulerende myndigheter og bransjeorganisasjoner er i målgruppen for kvalitetsprinsippene (Bygg21, 2018).

De 10 kvalitetsprinsippene er som følger (Bygg21, 2018):

1. Gode bygg og områder stimulerer til kontakt, aktivitet og opplevelser.
2. Gode bygg og områder gir gode lysforhold og utsyn.
3. Gode bygg og områder gir god luftkvalitet og lav støybelastning.
4. Gode bygg og områder ivaretar sikkerhet.
5. Gode bygg og områder ivaretar god tilgjengelighet til og på stedet.
6. Gode bygg og områder har lang levetid.
7. Gode bygg og områder gir smart utnyttelse av arealene.
8. Gode bygg og områder utnytter energien godt.
9. Gode bygg og områder er bygget med god ressursutnyttelse og lave klimagassutslipp.
10. Gode bygg og områder gir lave drifts- og vedlikeholdskostnader.

FNs bærekraftsmål

"FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030" (FN-sambandet, 2021). Sammen har alle medlemsland fått være med å påvirke hvilke faktorer som skulle med i bærekraftsmålene og høsten 2015 ble alle de 17 målene vedtatt av medlemslandene. I Norge har de stor innvirkning på boligpolitikken og Norges statsminister Erna Solberg leder FNs pådrivergruppe for bærekraftsmålene. (FN-sambandet, 2021; Utenriksdepartementet, 2020).

Det er totalt 17 hovedmål og 169 delmål. Flere av delmålene kan helt eller delvis oppnås gjennom boligen og hvordan vi bor i den, bruker den, bygger den og utvikler den. Eksempler på mål hvor boligen er en medvirkende faktor er; Mål nr. 3; God helse og livskvalitet, mål nr. 9; industri, innovasjon og infrastruktur, mål nr. 11; bærekraftige byer og lokalsamfunn, mål nr. 12; ansvarlig forbruk og produksjon, mål nr. 15; livet på land og mål nr. 17; samarbeid for å nå målene.

Generalitet, fleksibilitet og elastisitet

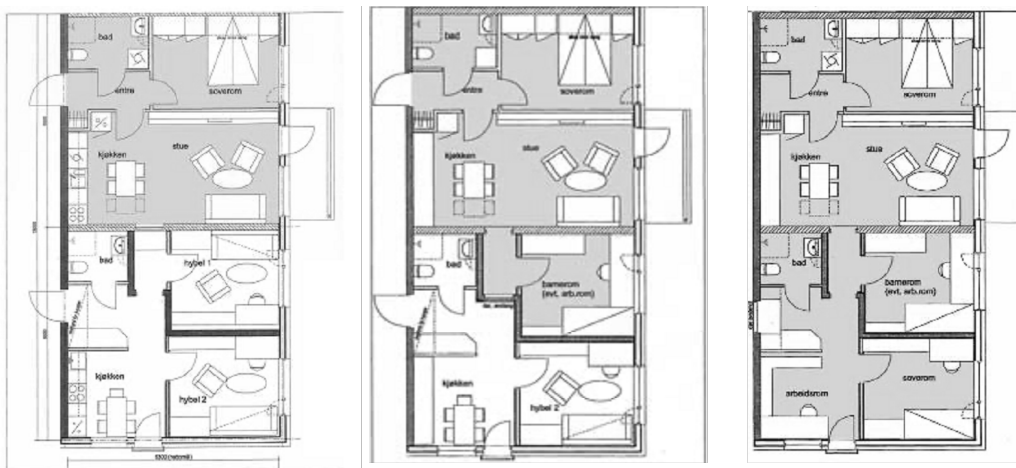
En vesentlig faktor for at et bygg skal være bærekraftig er bygningens eller boligens tilpasningsdyktighet (Cold et al., 1984). Tilpasningsdyktig kan deles inn i tre begreper:

Generalitet betyr det at et rom eller areal kan brukes til ulike funksjoner. Generalitet omfavner alle endringer som ikke trenger bygningsmessige endringer. Dette kan for eksempel gjøres ved bruk av skyvedører, flyttbare elementer som møbler osv. (Cold et al., 1984; Jacobsen & Bramslev, 1997; Støa et al., 2006).

Fleksibilitet forteller noe om hvor lett arealene kan endres eller bygges om. Boligen eller bygget bør kunne utformes, bygges om eller få andre individuelle endringer uten at det visuelle uttrykket endres for mye. For eksempel kan det handle om lettvegger som kan fjernes eller flyttes (Cold et al., 1984; Jacobsen & Bramslev, 1997; Støa et al., 2006). I figur 14 illustreres endringen av en leilighet gjennom tre steg; ved å flytte en dør i to omganger kan gå fra en 2-roms i fase 1, til en 3-roms i fase 2 og en 4(5)-roms i fase 3. Rambøll i Danmark har kommet opp med et konsept om fleksible boliger; nemlig MetaBolig, som er utviklet sammen med 38 barnefamilier. Meningen er at når familien endres, kan boligen følge behovene. Både dører, vinduer og vegger kan endres (Rambøll, 2020).

(OBOS, nøkkelpersonene og flere informanter uttaler eller skriver om begrepet "fleksibilitet" flere steder i studien. Med bakgrunn i konteksten begrepene er tatt ut fra antas det at betydningen ligger nærmere "tilpasningsdyktig" enn kun hva "fleksibilitet" defineres som her).

Elastisitet er egenskapen og evnen bygget har til å utvides eller forminskes. For eksempel ved å bygge på eller dele boligen opp i flere selvstendige boenheter. Å legge til et tilleggsareal på loft eller i kjeller går også innunder elastisitet (Cold et al., 1984; Jacobsen & Bramslev, 1997; Støa et al., 2006). Figur 14 illustrer at med enkle byggemessige grep kan en bolig endres fra to separate boliger til en utvidet og en forminset bolig.



Figur 14 Leilighet 80 m². Fra venstre: fase 1, fase 2 og fase 3. Direkte etter Støa et al. (2006, s. 64)

2.5. Sosiale boformer i dag

2.5.1. Etablerte sosiale boformer

Spektret av alternative boformer er i dag bredere enn noen gang tidligere. De ulike begrepene har ulik betydning basert på hvem du spør. Schmidt hevder at *"Det er behov for et nytt samlende begrep for bofellesskap. Forslag til nye begrep som ble framsatt var: samtun, nye nabofellesskap, det nye naboskapet, servicehus, sosialt bærekraftig boligbygging"* (Schmidt, 2002, s. 19).

Byrådet i Oslo vil satse på nye, alternative og fremtidsrettede boformer i Oslo de neste årene. I byrådsplattformen 2019-2023 står det blant annet at byrådet vil: *"At takten i regulering av nye boliger skal være i tråd med befolkningsveksten, og boligbygging skal skje med varierte boligtyper over hele byen"* (Byrådsplattform (2019-2023), 2019, s. 37). I tillegg ønsker de å: *"Jobbe for flere boliger tilpasset nye og alternative boformer, som kompakte boliger, kollektiv- og generasjonsboliger, selvbygging og byøkologiske prosjekter"* Byrådsplattform (2019-2023), 2019, s. 37).

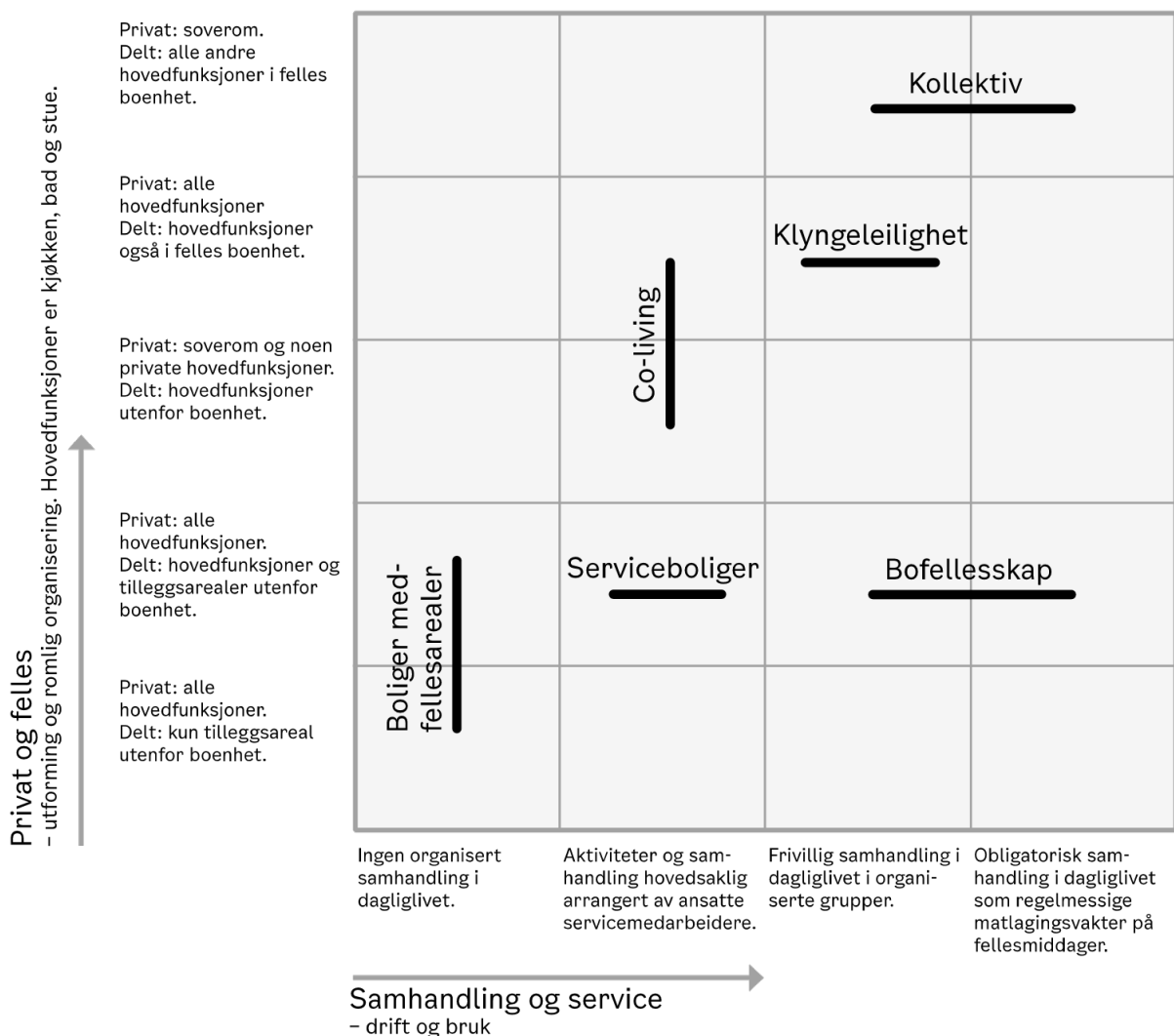
I forbindelse med den nye byrådsplattformen lanserer Plan og bygningsetaten i Oslo nettopp det Schmidt ser behovet for i 1991: et temahefte med tittelen: *"Sosiale boformer - boliger med deling og nabofellesskap"*. Temaheftet er et av flere som skal publiseres gjennom 2021 (Solberg, 2021). Dette er en del av prosjektet *"Nye boligkvaliteter"*. Formålet med heftet er at det skal *"bidra til et felles språk og en felles forståelse av begreper og boligkonsepter. Prosjektet skal gi råd basert på erfaringene fra andre prosjekter og forhåpentligvis inspirere til at det bygges flere boliger med en høyere grad av deling."* (Solberg, 2021, s. 3).

Sosiale boformer er mer akseptert for eldre og studenter, enn for kjernefamilien, unge par og andre enslige (Langkilde, 1970; Schmidt, 2002). Dette bekreftes av en undersøkelse gjort av Prognosesenteret der unge enslige og enslige eldre er den gruppen der størst andel oppgir at det kan være aktuelt med en sosial boform i fremtiden (Prognosesenteret, 2018). Samtidig viser samme undersøkelse at nesten halvparten av respondentene foretrekker naboer i samme livsfase og alder som seg selv. 21% kunne derimot tenke seg å bo sammen med en variasjon av mennesker med ulik alder, livssituasjon osv. Men hvorfor skal en familie eller enslig velge en ny boform? Forsker innen bolig- og byutvikling, Lene Schmidt, svarer på dette:

"Bærekraftig luksus eller hvordan få råd til det du ellers ikke ville hatt råd til, for eksempel felles boblebad og svømmebasseng. (...) Andre muligheter kunne være felles ferieleilighet i Syden. Luksus som er urealistisk for den enkelte, men overkommelig dersom man slår seg sammen med flere" (Schmidt, 2002, s. 19).

Til tross for de mange fordeler som finnes med en slik boform, er det ikke så mange som kjenner til den ennå. Ifølge en undersøkelse gjort av Prognosesenteret i 2020, så har litt over 1/3 av barnefamiliene i Norge ingen kjennskap til konseptet om alternative boformer. Dette selv om flere av dem kunne være interessert, etter at de fikk høre om det gjennom undersøkelsen de deltok i (Prognosesenteret, 2018).

Det finnes mange ulike typer sosiale boformer. Det som primært skiller de ulike boligene, er grad av deling. Dette gjelder spesielt boligens romlige løsning og hvilke funksjoner som deles og hvilke som er private. I tillegg avhenger det av graden av samhandling mellom de ulike husstandene som bor i boligene. I forbindelse med lanseringen av temaheftet om sosiale boliger har Plan og bygg laget en figur som illustrerer skillet mellom boligtypene. Se figur 15.



Figur 15 Ulike former for sosiale boformer. Direkte fra Solberg (2021, s. 9)

Boliger med fellesareal

Borettslag og sameier er eksempler på ordinære boliger hvor alle hovedfunksjoner er private, men som i ulike grad tilbyr fellesrom for alle beboerne slik som vaskekjeller, trimrom eller selskapslokale (Solberg, 2021). Noen borettslag og sameier har også felles storkjøkken eller stuer. Det vil altså si at fellesrommene dekker noen av hovedfunksjonene til en bolig, i tillegg til at de også har de samme funksjonene inne i den private boligen. Borettslag og sameier finnes det mange av i Norge, og spesielt i Oslo.

Rommene som deles kan også være hobbyrom eller rom med spesielle funksjoner. Sosial interaksjon er det flest ønsker at fellesrommene skal bidra til, ifølge respondentene til (Prognosesenteret, 2020). Ulike aldersgrupper prioriterte ulik rekkefølge på funksjoner for fellesrom. Totalt viste undersøkelsen fra Prognosesenteret (2020) at funksjonene som respondentene var mest villige til å betale ekstra for var badebasseng og treningsrom. Hakk i hæl kommer utearealer som takterrasse og bakgård. Og dernest bibliotek, overnattingsrom for gjester, hobbyrom og lekerom for barn. Undersøkelsen finner også at 37% av forbrukerne gjerne vil at fellesområder skal vedlikeholdes og driftes av en profesjonell aktør. 13% ønsker at det gjøres av beboerne selv. 33% ønsker en kombinasjon av de to. 17% vet ikke.



Figur 16 Hvilke felles fasiliteter kunne du tenkt deg å betale ekstra for i et boligprosjekt? Direkte fra Prognosesenteret (2020, s. 27).

Serviceboliger

Ved oppblomstringen av serviceboligene på tidlig 90-tall betydde begrepet i vid forstand alt mellom vanlige boliger og institusjoner, altså boliger der det bodde mennesker som trengte hjelp til ulike daglige gjøremål som stell, matlaging, osv. (Bull, 1993). I dag er begrepet mindre forbundet med institusjon og mer som et bofellesskap med bemanning. Det finnes flere ulike eksempler på slike boliger i Norge. Fellesnevneren er at boligene er selvstendige med alle hovedfunksjoner. I tillegg er det ofte fellesarealer slik som TV-stue, oppholdsrom og felles kjøkken. Ofte er det også et kontor eller et ekstra rom for de ansatte i serviceboligen. Serviceboliger er mest bebodd av eldre eller unge med funksjonsnedsettelse (Gunnarsjaa, 2007; Solberg, 2021).

Co-living

Et av de viktigste kjennetegnene på co-living er at man ikke bare bor sammen, men også lever sammen. Flere som definerer sin boformen som co-living er grupper som deler både verdier og interesser med de andre beboerne. For eksempel kan en gjeng musikere, kunstnere, eller dansere bo sammen. Co-living defineres også ofte av at beboerne deler hovedfunksjoner og kun har et rom med seng som privat område. Nettsiden coliving.com beskriver konseptet som å bo sammen i et lite samfunn for likesinnede hvor man lever, jobber og leker sammen. Husene er godt utstyrt og fullt møblert og alle utgifter, faste og uforutsette betales med én regning. Det er også vanlig å leie inn tjenester til fellesskapet slik som en kokk, vaskehjelp o.l. Lengden mennesker bor i co-living boformer varierer fra en enkelt natt til flere år. (All Things CoLiving, 2019; Bigeye, 2020; Cambridge University Press, u.å.; Coliving.com, u.å.)

Bofellesskap

Begrepet bofellesskap brukes i dagligtale om studentkollektiver og forbindes kanskje ofte med dette (Schmidt, 2002). I følge Gunnarsjaa defineres bofellesskap (eller kollektivhus) som alle flerfamiliehus og hybelhus uansett størrelse. Bofellesskap består av fullverdige boliger, men ofte med noe redusert areal. Dette reduserte arealet er ofte benyttet til fellesrom som kan benyttes av alle boenhetene i bygget (Gunnarsjaa, 2007). Rommene varierer mye fra bofellesskap til bofellesskap, men kan for eksempel være badstue, oppholdsrom, spillrom, verksted, smørebod, trimrom, lekerom, selskapslokale, gjestehybler osv. De som bor i bofellesskap kjennetegnes ofte av at de ønsker å delta i et fellesskap sammen med de andre husholdningene de bor med (Helle et al., 2017). Like etter krigen var fellesrommene preget av funksjoner som skulle lette på arbeidet til begge foreldrene. Da kunne funksjonene typisk være spisesal med kokk som lagde mat, daghjem som passet barna osv. (Gunnarsjaa, 2007). Dette ligner mer på det som i denne studien er beskrevet som serviceboliger eller servicehus.

Gunnarsjaa (2007) forklarer at den siste tiden har bofellesskap blitt benyttet i økende grad om mindre boliger som ikke har de store fellesrommene. SSB definerer "*Bygning for bofellesskap*" som boliger både med og uten tjenester. Det som skiller disse boligene fra vanlige boliger er at de har fellesfunksjoner (f.eks. felles kjøkken, bad og/eller oppholdsrom), og eventuelt fellestjenester (sosiale tjenester/velferdstjenester) (Morken, 2021). I denne studien vil begrepet bofellesskap bli benyttet med samme definisjon som det svenske "kollektivhus":

"Ett kollektivhus är ett vanligt bostadshus med normala lägenheter.

Dessutom finns gemensamma lokaler där de boende kan laga mat och äta tillsammans, odla sin hobby och umgås." (Kollektivhus NU, u.å.)

Klyngeleiligheter

Klyngeleiligheter har mange likhetstrekk med bofellesskap og er bygget opp på samme måte. Flere leiligheter ligger sammen og har et felleskjøkken og oppholdsrom. I tillegg har hver av leilighetene et lite bad, et soverom, et lite oppholdsrom og et tekjøkken. Forskjellen på bofellesskap og klyngeleilighet er forklart av plan og bygg som to faktorer. Det ene er graden av deltakelse i fellesskapet. Bofellesskap kan ofte ha mer deltakelse og organiserte aktiviteter enn klyngeleiligheter. Det andre er at et bofellesskap består av fullverdige boliger, bare med redusert areal. En klyngeleilighet har for eksempel bare et tekjøkken og mye mindre oppholdsrom som er privat (Solberg, 2021). I tillegg har bofellesskap ofte tilleggsarealer som badstue, lekerom osv., noe ikke klyngeleiligheter har (Gunnarsjaa, 2007).

Kollektiv

Et kollektiv forbindes ofte med studenters bosituasjon. Det kan ha ulike former og organisering, men felles for de fleste beskrivelser av kollektiv er at det består av en boenhet som inneholder alle hovedfunksjoner. Alle i husholdningen deler hovedfunksjonene, og har privat soverom (Eckersberg, 2018; Langkilde, 1970; Språkrådet, u.å.). Schmidt beskriver et kollektiv som en mellomting mellom kjernefamilien og samfunnet (Schmidt, 1991).

2.5.2. Andre alternative boligprosjekter

I tillegg til de overnevnte typene sosiale boliger finnes det noen andre som er mindre utbredt, men likevel interessante å se nærmere på.

Skilsmisseboligen

I 2017 lanserer Birk&Co i samarbeid med LINK Arkitektur Skilsmisseboligen (Årdal, 2017). Her kan skilte par bo i hver sin leilighet hvor deres felles barn har soverom med tilgang til både mor og far sin leilighet (Humberset, 2017; Zondag, 2017). I en undersøkelse gjort av Prognosesenteret i 2020 kom det frem at 41% av småbarnsfamiliene var positive til denne type leilighet om de kom i den situasjonen. For 35% var det ikke aktuelt og 24% var usikre (Prognosesenteret, 2020).



Figur 17 Slik er "skilsmisseboligene" tenkt å se ut. Tegninger av Link Arkitekter. Direkte fra Humberstet (2017).

"Date-tjeneste" for å finne kollektiv

I 2017 ble en ny tjeneste lansert for studenter i Norge som ønsker å finne andre studenter de passer til å bo sammen med. Tjenesten heter Uninite og en "date-tjeneste" hvor målet er å bli kjent med de man skal bo med før man flytter inn, og dermed også øke sjansen for å trives (Tuv, 2017).

2.6. Oppsummering

Teorikapittelet legger frem det teoretiske rammeverket for studien. Det kommer blant annet frem at boligen i stor grad kan påvirke menneskers livskvalitet gjennom helt fysiologiske primærbehov, som en arena for sosialt samvær og som sted for utfoldelse av selvrealisering. I tillegg er de fysiske rammene i boligen viktig og lyd, dagslys og materialer spiller en rolle.

I dag er boligmarkedet i Oslo presset og kommunen lanserer stadig nye strategier for hvordan de skal kunne tilby et bredt utvalg av boliger i både størrelser, funksjon og pris.

Felles tjenester i blokker som felleskjøkken eller barnepass kom frem like etter krigen. Men de ulike sosiale boformene blomstret ikke før på 70-tallet. Samtidig som dette begynner ord som bokkvalitet, bomiljø og bofelleskap å dukke opp i litteraturen. I dag finnes det flere typer sosiale boformer som defineres på ulike måter, men som alle har ulike fellesarealer og deleløsninger.



3 CASE: OBOS LIVING LAB

Oppgavens problemstilling er utarbeidet med bakgrunn i caset; OBOS Living Lab. I dette kapitlet vil bakgrunnsinformasjon om OLL, samt beskrivelse og visjoner for caset bli presentert.

3.1. OBOS Living lab blir til

På OBOS sine hjemmesider presenterer de deres nye prosjekt, OBOS Living lab, slik:

"Vil du være med på å forme framtidens bolig? På Vollebekk i Oslo bygger vi OBOS Living Lab. Her skal vi utforske framtidens boliger med utgangspunkt i det aller viktigste: De som skal bo her. Sammen med beboerne skal vi teste ut nye løsninger og finne ut hva som faktisk virker. Har du lyst til å flytte inn? Nå kan du melde deg som interessent." (OBOS, u.å.-f)

Som en av Norges største boligbyggere og eiendomsutviklere har OBOS en sterk posisjon i Norge. De er eid av nær en halv million medlemmer og selv om mye har endret seg siden starten i 1929 hevder de å holde fast ved en ting: *"Hovedmålet er å bygge gode boliger til medlemmene våre"* (OBOS, u.å.-b). Ifølge konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj i hans lederartikkel fra juni 2017 er talen klar fra både medlemmer, samarbeidspartnere og omverdenen om at OBOS må ta ansvar for miljø. Det grønne ansvaret er derfor en av OBOS sine fem store prioriteringer som ledende bolig og eiendomsselskap (OBOS, u.å.-a). Måten de ivaretar dette er gjennom å bevilge midler til forskning, samt å sette av midler til utvikling og innovasjon, som for eksempel appen "Nabohjelp". Her kan man registrere seg og melde om man trenger hjelp eller har mulighet til å hjelpe andre i nabolaget (OBOS, u.å.-a).

OBOS Nye Hjem AS er en del av OBOS konsernet som eier og drifter prosjektet OLL. Våren 2019 lanserte OBOS Nye Hjem AS en prekvalifisering til en innovasjonskonkurranse. *"Fremtidens hjem - Obos living lab"* heter det i utlysningen. De ser etter et team som vil være med å utvikle konseptet for den nye labben.

Etter prekvalifiseringen kom noen team videre til selve innovasjonskonkurransen og til slutt gikk Bokuben av med seieren. Teamet besto av arkitekter, interiørarkitekter, ingeniører, sosialantropologer, eksperter på innovasjon og brukermedvirkning. Sammen med OBOS utviklet de et konsept for OLL, som ble en kombinasjon av deres leveranse og ytterligere tilpasninger og ønsker fra OBOS (Bokuben, 2019).



Figur 18 Illustrasjon av hele blokken med felles takterrasse. Illustrasjon av LPO Arkitekter. (OBOS Living Lab, 2021b).

3.2. OBOS Living Lab i dag

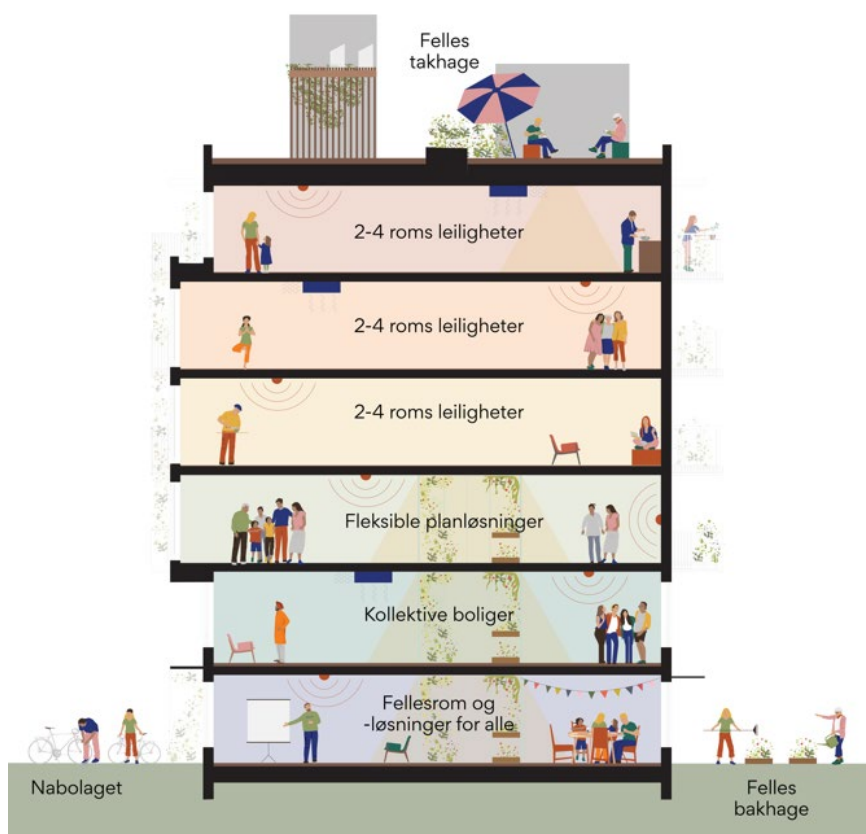
I en boligblokk på 6 etasjer på Vollebekk i Oslo skal OBOS Living Lab bygges. Det er et boliglaboratorium med 34 utleieenheter og en hel del fellesrom, åpne for beboerne, men også noen rom åpne for gjester og resten av nabolaget. Boligene og resten av bygget er under bygging og skal være innflytningsklart i oktober 2021 (OBOS, u.å.-f).

3.2.1. Beboere i laben

Hvem som helst kan søke om å få flytte inn i blokken, det eneste som kreves er at du er medlem i OBOS, eller melder deg inn om du blir valgt ut til å flytte inn. OBOS ønsker en sammensatt beboergruppe med variert alder, erfaring, kultur og øvrig livssituasjon. I tillegg er det viktig at beboerne er motivert for å bo i en boliglab og dele av sine erfaringer. Leieprisene er ordinære leiepriser sammenlignet med nabolaget. Leiekontrakten gjelder for 3 år, men det er også mulighet for å be om kortere leieperiode (OBOS, u.å.-f).

3.2.2. De ulike etasjene i labben

Bygget har ulike temaer i de ulike etasjene slik at de kan teste ut ulike ting. Etasje 1-3 skal teste ulike dele- og sosiale løsninger, og hver planløsning er forskjellig. Etasje 4-6 har lik planløsning og skal fokusere mer på måling med nye tekniske løsninger slik som fuktmåling, Co2, støy, ventilasjon osv.



Figur 19 Illustrasjon som viser temaene i hver etasje i OLL. Illustrasjon: LPO arkitekter. (OBOS, u.å.-g)

PLAN 01 - Fellesrom og fellesløsninger for alle

Den første etasjen skal teste ut fellesrom og fellesløsninger. Etasjen er delt inn i tre ulike bruksområder. Helt til venstre på figur 20 er det to separate leiligheter som deler en liten gang. Her skal man teste ut hvordan man kan gjøre leiligheter i første etasje attraktive. I midten av plan 1 er det fellesrom. Disse rommene har til nå et felles inngangsparti til OLL, vaskerom, kjøkken, spisestue og en innendørs hage, og disse er felles for alle som bor i blokken. Regler for bruk av rommene er enda ikke bestemt. Disse rommene er tenkt som fleksible slik at de kan bygges om eller endres, dersom beboerne har sterke ønsker eller behov for noen nye funksjoner, eller om det kommer en partner som ønsker å teste ut noen produkter eller en ny type romløsning. Rommet helt til høyre kalles for innovasjonsområde. Her er det satt inn fleksible vegger slik at rommet kan deles opp eller åpnes opp. Rommet er tenkt som et åpent rom for alle. Her kan det foregå aktiviteter, utstillinger og lignende, arrangert av beboerne eller andre partnere (OBOS, u.å.-g). Plan 1 er presentert i figur 20 og i vedlegg A1.

PLAN 2 - Kollektive boliger

Den andre etasjen består av fem separate leiligheter. I tillegg er det tre mindre rom med felles gang, bad og separat toalett som sammen utgjør et lite kollektiv. Både de fem leilighetene og kollektivet deler fellesrommet som består av et kjøkken og en spisestue kombinert med TV-stue, i tillegg til en innendørs hage. Det er også et felles trapperom for alle i blokken (OBOS, u.å.-g). Plan 2 er presentert i figur 22 og i vedlegg A2.

PLAN 3 - Fleksible planløsninger

I den tredje etasjen finner man fire store leiligheter og to mindre leiligheter. De fire store leilighetene ligger ved siden av hverandre i par. I disse fire leilighetene skal det utforskes fleksible planløsninger. Dette skal gjøres på to ulike måter. Det første er at alle fire leilighetene har en flyttbar vegg med oppbevaring. Denne kan skyves frem og tilbake i rommet for å skape et stort rom, to mindre, eller en mellomting. I tillegg er det en stor skillevegg mellom to og to av de store leilighetene. Denne veggen skal gjøre det mulig å åpne de to store leiligheten opp og få en enda større leilighet. Her kan for eksempel to familier bo i hver sin, spise middag sammen når de ønsker ved å åpne dørene, ha fest eller andre felles aktiviteter. De to mindre leilighetene består av en ordinær leilighet som kan brukes som gjesterom eller leies ut til forskere eller andre som ønsker å bo i labben på kort sikt. Den siste leiligheten er av mindre størrelse, men har også en flyttbar vegg som gjør det mulig å endre planløsningen (OBOS, u.å.-g). Plan 3 er presentert i figur 23 og i vedlegg A3.

PLAN 4 til PLAN 6 - 2-4 roms leiligheter

Hver etasje inneholder seks leiligheter med ulikt antall soverom og i størrelser mellom 36 kvm til 77 kvm. Hver av leilighetene har alle hovedfunksjoner for seg selv. I disse etasjene skal nye tekniske løsninger, instrumenter og produkter testes, spesielt med fokus på

smarthusteknologi. Noen av de tekniske målingene vil også foregå i de tre første etasjene. Målingene fra de nederste etasjene kan bruke resultatene fra de øvre etasjene som referanse, siden disse er av noe mer standard størrelse og bruk slik vi er vant til i dag (OBOS, u.å.-g).

TAKPLAN - Møteplass og fleksibelt uterom

På takplan er det en felles takterrasse som kan brukes av alle beboere i blokken. Her kan man dyrke egne vekster, trene, spise, lese, meditere eller bare skape møter. Fra denne takterrassen kan man også bevege seg over til takhagen til de andre byggene som ligger ved siden av. På den måten kan de få en tilknytning til de naboene som bor i naboblokkene (OBOS, u.å.-g).

3.3. Videre plan OLL

Nå som byggefasen går mot slutten, inviterer OBOS andre selskaper og bedrifter til å bli partnere. Som partner kan du få testet ut et produkt, en ide eller en løsning i praksis. OBOS stiller med en lab, beboerne stiller med erfaring og partneren stiller med innovasjon og nye ideer. Sammen er meningen at alle involverte skal få mer svar på hva som fungerer i praksis, få tilbakemeldinger, revidere og prøve på nytt (OBOS, u.å.-d). Prosjektet har ingen bestemt sluttdato, men skal fungere som en dynamisk testarena som skal eksistere og utforskes i mange år fremover (OBOS, u.å.-f).

3.4. Plantegninger



Figur 20 Plantegning av 1. etasje. Tegning av LPO Arkitekter, fritt fargelagt av forfatter. Original tegning ligger som vedlegg A1.

- | | | |
|---|--|---|
| Innovasjonsområde
åpent for besøkende | Felles arealer for alle
beboere i bygget | Felles arealer for alle
beboere i 2. etasje |
| Gang tilhørende de
private boligene | Private boliger | Tekniske rom og
rømningsveier |

Figur 21 Forklaring av arealene
på plantegningene.



Figur 22 Plantegning av 2. etasje. Tegning av LPO Arkitekter, fritt fargelagt av forfatter. Original tegning ligger som vedlegg A2.



Figur 23 Plantegning av 3. etasje. Tegning av LPO Arkitekter, fritt fargelagt av forfatter. Original tegning ligger som vedlegg A3.

3.5. Oppsummering

Studiens case, OBOS Living lab, ble i dette kapitlet presentert gjennom bakgrunnsinformasjon, beskrivelse av de ulike etasjene, plantegninger og OBOS sine visjoner for OBOS Living Lab. Originale plantegninger av LPO Arkitekter ligger som vedlegg A1, A2 og A3.



4 METODE

I dette kapitlet presenteres og begrunnes de valgte forskningsmetodene for denne studien. Deretter beskrives framgangsmåten for de ulike metodene. Videre vurderes og drøftes reliabilitet, validitet og andre utfordringer og kritikk.

4.1. Bakgrunn for valg av forskningsmetode

For å svare på en gitt problemstilling må man ta stilling til og velge en eller flere metoder. Metoden er redskapet som skal brukes for å undersøke og samle inn data. Dataene skal deretter vurderes og tolkes for å svare på problemstillingen (Dalland, 2012). For å finne den metoden som best kan svare på problemstillingen i denne studien var det hensiktsmessig å definere problemstillingen først, og deretter velge en eller flere metoder som var egnet til å gi svar på akkurat denne (Krumsvik, 2019).

4.1.1. Forarbeid gjennom litteratursøk

For å bli orientert om emnet og tidligere forskning ble det i starten av prosjektet gjennomført et generelt litteratursøk. Det gav innsikt i hva som fantes av kunnskap fra før og hva som manglet. Funnene i dette søket påvirket derfor utformingen av forskningsspørsmålene og også metodene som ble benyttet (Dalland, 2012).

4.1.2. Induktiv tilnærming

Det finnes få eller ingen allment kjente teorier som omhandler tilrettelegging for god bokkvalitet i ulike sosiale boformer i dag. Det har også vært vanskelig å finne en oversikt over tidligere forskning på dette området. Schmidt hevder det mangler en "kokebok" med suksesskriterier for hvordan man skal planlegge, forberede og gjennomføre prosjekter med sosiale boformer (Schmidt, 2002). Det var derfor naturlig å velge en induktiv tilnærming i utformingen av problemstillingen og også i valget av metode. På den måten kan man se etter en årsakssammenheng ved å utnytte et bredt spekter av empirien som allerede finnes, og ut ifra det, drøfte noen nye teorier (Dalland, 2012; Jacobsen, 2005).

4.1.3. Metodetriangulering

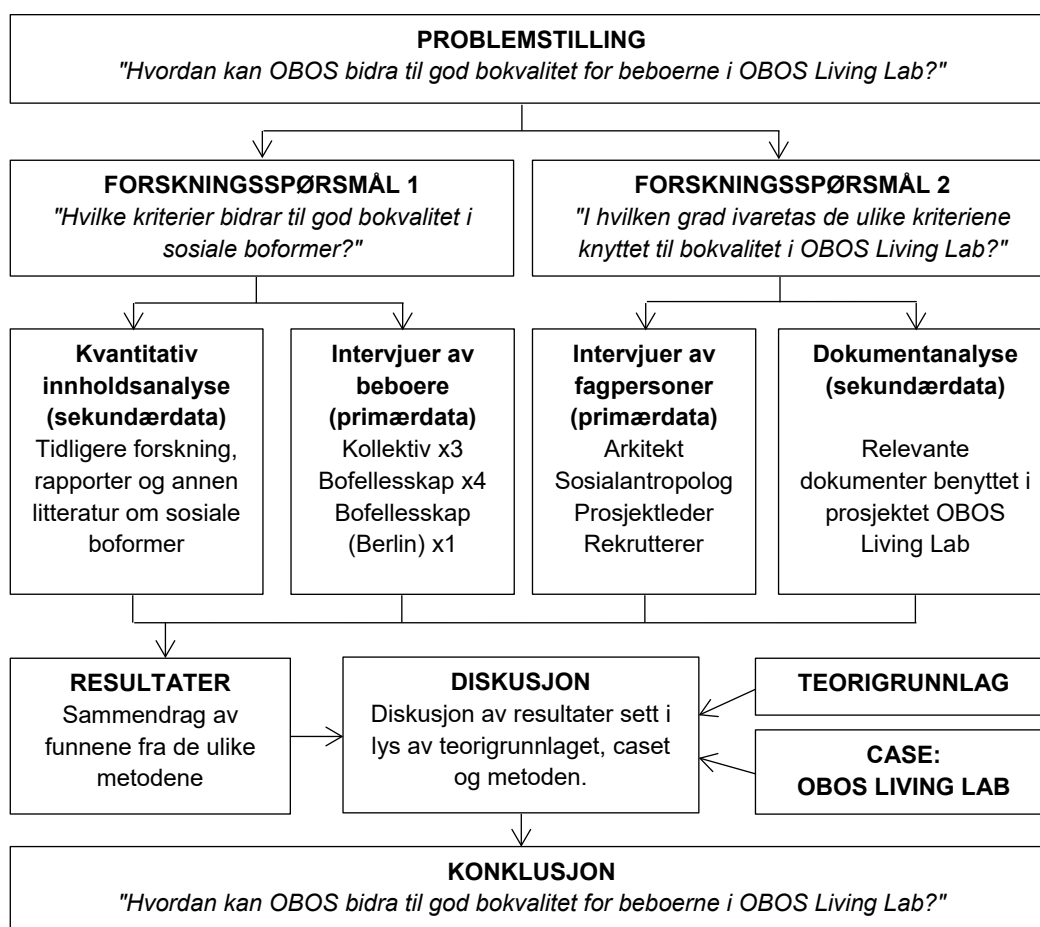
Det finnes to hovedretninger innenfor metode; kvalitativ og kvantitativ, og de har hver sine styrker og svakheter. Krumsvik beskriver forskjellen slik: "*Kvantitativ metode kartlegger at noko skjer, medan kvalitativ metode avdekkjer kvifor det skjer*" (Krumsvik, 2019, s. 113). For å få svar på problemstillingen i denne studien bør metoden kunne kartlegge og se etter sammenhenger i en større mengde tidligere forskning. Samtidig vil det være hensiktsmessig å sammenligne funnene med det konkrete caset. Funnene bør derfor kunne utdypes ved å gå nært innpå feltet med direkte kontakt med beboere, for å kartlegge hvorfor de ulike funnene skjer, og hvordan de kan tilpasses caset. Det ble derfor hensiktsmessig å gå for en metodetriangulering i denne studien. Krumsviks eksempel på en metodetriangulering med en kvantitativ metode i forkant av en kvalitativ metode ble utgangspunktet for studien (Jacobsen, 2005), se figur 24.



Figur 24 Metodetriangulering - kvalitativ tilnærming etter en kvantitativ tilnærming. Egen tilvirkning etter Jacobsen (2005, s. 133).

4.1.4. Forskningsspørsmål

For å svare på problemstillingen ble det stilt to forskningsspørsmål. Forskningsspørsmål 1 setter søkelys på funn av kriterier i litteraturen og erfaringer fra beboere i sosiale boformer. Forskningsspørsmål 2 ser på hvilke av kriteriene fra forskningsspørsmål 1 som er opprettholdt i studiens case. Siden spørsmålene fokuserer på ulike områder, må det ulike metoder til for å svare på spørsmålene. I figur 25 presenteres de ulike metodene som brukes for å svare på hvert av forskningsspørsmålene.



Figur 25 Flytskjema med studiens problemstilling, forskningsspørsmål, metoder og kapitler.

4.2. Litteraturstudie

Etter at tema og problemstilling var definert begynte et generelt litteratursøk. Den engelske oversettelsen "litterature review" er et godt beskrivende ord på hva metoden går ut på. Det er en re-view på tidligere forskning (Jesson et al., 2011). Målet med litteratursøket var å kartlegge hva som fantes av tidligere forskning og litteratur innenfor studiens tema (Jesson et al., 2011). Litteraturstudie ble gjennomført tradisjonelt uten en bestemt fremgangsmåte eller måte å analysere funnene (Dalland, 2012; Jesson et al., 2011) Analysen er derfor meget fleksibel, innsiktsfull (Jesson et al., 2011).

Tidlig i prosessen var prosjektlederen for OLL behjelpelig med dokumentasjon fra deres planleggingsprosess av deres konsept. Dette materialet inkluderte en oversikt over noen norske referanseprosjekter som var brukt i konseptutviklingsfasen av OLL. Dette dannet utgangspunktet for det videre søket etter litteratur. Heretter ble "snøballmetoden" benyttet. Aktuelle nøkkelord ble notert ned i en liste, se figur 37 i vedlegg B1.

Litteraturstudiet dannet et grunnlag for hva som fantes av tidligere forskning, litteratur, viktige nøkkelpersoner og viktige nøkkelbegreper innenfor studiens tema. Dette søket dannet grunnlaget for *Kapittel 2 Teori* i denne studien.

4.3. Kvantitativ innholdsanalyse

4.3.1. Definisjon av metoden

Det første litteratursøket var av en generell karakter og målet var å ha en bred synsvinkel inn i litteraturen og tidligere forskning. Målet med denne kvantitative innholdsanalysen beskrives godt av Bratberg, som forklarer at en innholdsanalyse forstås som "*en teknikk for å trekke realiserbare og valide slutninger fra data til kontekst*" (Bratberg, 2017, s. 101). Hvilket vil si å se på data som allerede finnes om sosiale boformer, og undersøke om det finnes noen sammenhenger og trender som går igjen i flere prosjekter. Hensikten med dette var å gjengi innholdet fra en større mengde tekstmateriale i en mer konsentrert form, slik som ved tall eller statistisk fremstilling, istedenfor ord (Bratberg, 2017). Denne metoden har likheter med metaanalyser eller review-studier (Tjora, 2017). En slik metode egner seg godt for å svare på det første forskningsspørsmålet, komplementert med intervjuer av beboere i sosiale boformer.

4.3.2. Begrunnelse for metode

Innholdsanalysen ble systematisk gjennomført med klare regler og fremgangsmåter som gjør at den kan etterprøves av andre forskere senere (Bratberg, 2017; Jesson et al., 2011). På feltet om bofellesskap og andre sosiale boformer finnes det litteratur i ulikt format, både fra

forskjellige instanser, forskere med ulik bakgrunn og formål, og flere rapporter av både ulik kvalitet og med ulikt omfang. Kvalitativ innholdsanalyse gjør det mulig å innhente informasjon fra mange kilder og å systematisere funnene slik at de blir mer oversiktlige. Den koder innholdet i tekstene slik at de kan sammenlignes og gjengi innholdet mer kortfattet. I tillegg har ofte analysen en ambisjon om å trekke slutninger til forhold utenfor tekstene (Bratberg, 2017). Siden det ikke fantes noen egen forskning om kriterier for bokkvalitet i sosiale boformer, var dette derfor en god metode for å finne ny kunnskap. Resultatene fra analysen dannet et grunnlag for dybdeintervjuenes innhold og spørsmål og kunne videre gi klarhet i uklare og uventede resultater fra analysen (Jacobsen, 2005).

4.3.3. Fremgangsmåte

Bratberg hevder at for å oppnå god etterprøvbarehet bør kodingen bygge på en detaljert instruks og grundig dokumentasjon av funnene. På denne måten blir det lite rom for individuell tolkning og en tar vare på intersubjektiviteten i tolkningen (Bratberg, 2017; Østbye et al., 2013). Prosessen er derfor detaljert forklart med 8 steg i vedlegg B1 og komplett oversikt av resultatene er presentert i vedlegg B4. På denne måten skal metoden kunne etterprøves av en kvalifisert tolker og komme frem til den samme kodingen. Et kort sammendrag av metoden skal nå presenteres.

Steg 1: Gikk ut på å bruke funnene og søkeordene fra litteratursøket i ulike databaser for å finne enda mer spesifikk og supplerende litteratur av ulik sjanger. Ressursene som ble benyttet for å finne utvalgsenheter kan sees i tabell 4 i vedlegg B1.

Steg 2: All relevant litteratur ble sortert i et Excel-dokumentet. Hver enkelt kilde ble en egen potensiell utvalgsenhet (Bratberg, 2017).

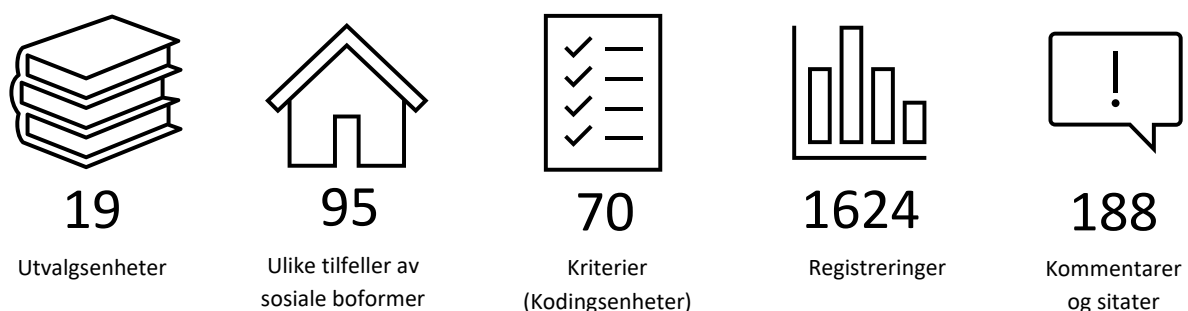
Steg 3: Litteraturen ble lest grovt gjennom, og det ble det gjort notater av de ulike utvalgsenhetene som anbefalt av Jesson et al. (2011). Dette ble gjort for å finne ut om utvalgsenheten var relevant for videre analyse.

Steg 4: Det ble gjort noen forberedelser før selve kodingen. Hver av utvalgsenhetene fikk en ID-kode med et nummer og to bokstaver som representerte forfatteren(e) (eksempelvis "1AH"). På denne måten ble det lettere å skille de ulike elementene, sortere dem og gi dem en forkortelse som var rask å notere og huske.

Steg 5: Reglene for hva som kvalifiserte som en registrering ble definert på forhånd. Kodingsenhetene (potensielle kriterier for god bokkvalitet) var det som ble sett etter i tekstene og som ble kodet (Bratberg, 2017). Bratberg beskriver kodingsenhetene som noe som kan klassifiseres før analysen starter. I denne studien ble kodingsenhetene til mens utvalgsenhetene ble lest, på bakgrunn av reglene bestemt på forhånd. Noe som ligner på sjangertrekkene fra en diskursanalyse (Bratberg, 2017).

Steg 6: Videre ble det gjort en kategorisering av kodingsenheter. Det var forventet at det skulle komme mange ulike kodingsenheter. For å holde orden var det hensiktsmessig å sortere dem i kategorier. Støa et al. (2006) har definert en måte å vurdere bo- og boligkvalitet med fem hovedkategorier. Disse ble sammenlignet med World Health organization's kategorier for opplevelsen av livskvalitet og Maslows behovspyramide som forklart på side 15 og 16 i teorigapitlet. De tre er slått sammen til en kategoriinndeling som kodingsenhetene ble sortert etter, og kan sees i vedlegg B3.

Steg 7: Her ble det gjennomført en nøye gjennomlesing av hver utvalgsenhet hvor hver kodingsenhet som dukket opp ble registrert. Registreringene ble gjort i et Excel-dokument, se vedlegg B4. Excel-dokumentet med innholdsanalysen besto av:



Figur 26 Illustrasjoner som viser utvalgt fakta om den kvantitative innholdsanalysen.

Steg 8: Sammenfatning av resultatene skjedde så. Med denne metoden fikk man et sammendrag av fellestrekk for sosiale boformer, samtidig som man fikk med generelle oppfatninger av hva som kan bidra til god bokkvalitet i en sosial boform. Resultatene fra analysen pekte på noen sammenhenger om hva som påvirket bokkvaliteten i både positiv og negativ retning i de ulike sosiale boformene.

4.4. Kvalitative dybdeintervjuer med beboere

4.4.1. Begrunnelse for metode

Østbye et al. (2013) hevder at tekst og innholdsanalyser aldri kan erstatte analyser av publikum, men være et supplement. Mot slutten av den kvantitative innholdsanalysen kom det opp flere ulike spørsmål, både konkrete som kunne besvares enkelt, men også uklarheter og fenomener som trengte en mer detaljert og dypere forklaring. Et intervju med en informant som sitter inne med den rette erfaringen kan egne seg til å svare på slike uklarheter og kan være avgjørende for å kunne forstå funnene i etterkant (Jacobsen, 2005). I tillegg ville et slikt kvalitativt intervju kunne bekrefte eller avkrefte funnene fra den kvantitative metoden (Dalland, 2012; Jacobsen, 2005).

En metodetriangulering vil med andre ord både kunne gi en forklaring av situasjonen, i tillegg til en forståelse. Den vil kunne gå i bredden i tillegg til å gå i dybden på enkelttilfeller, og den vil kunne fange opp det gjennomsnittlige, i tillegg til det særegne (Dalland, 2012). De ulike metodene baserer seg på både primær- og sekundærkilder. Dette for å belyse problemstillingen på ulike måter (Jacobsen, 2005).

4.4.2. Fremgangsmåte

Valg av informanter

Etter gjennomgang av litteraturen kom det frem gode eksempler på eksisterende sosiale boformer. Tre ulike ble valgt ut og kontaktet, og alle svarte ja til å delta. Det første som utmerket seg, var Vindmøllebakken i Stavanger og deres brede fokus på bærekraft. Både det sosiale, økonomiske og miljømessige perspektivet på bærekraft gjorde prosjektet relevant som sammenligning med OLL. Kontakt ble opprettet gjennom offentlig kontaktinformasjon til bofellesskapet via deres hjemmeside. Det andre prosjektet var et tips fra veileder som hadde besøkt det flere år tidligere i Tyskland. Veileder overleverte kontaktinformasjon. Det tredje bofellesskapet var Generasjonskollektivet. Det ble oppdaget gjennom en reportasje i lokalavisen fra forfatterens hjemsted. Kollektivet ble kontaktet gjennom kontaktinformasjon på deres hjemmeside.

Alle informanter ble intervjuet ved bruk av Teams eller Zoom grunnet covid-19. Tabell 1 viser komplett oversikt over intervjuene. Forkortelsene (ID-kodene) ble gitt for å bruke i transkriberingen. "K" og "M" representerer henholdsvis kvinne og mann. For å skille mellom intervjuene av beboerne, beboere i boliger generelt og beboerne som flytter inn OLL, fikk alle beboere som ble intervjuet forkortelsen "I" for informant. Den ene Informanten var i tillegg arkitekten bak bofellesskapet hun bodde i og fikk i tillegg A for arkitekt.

Tabell 1 Oversikt over intervjuer av beboere.

Rolle (ID-kode)	Tilhørighet	Type	Varighet	Dato
Kvinnelig Informant (KI1)	Vindmøllebakken	Individuelt dybdeintervju	1t	4. Mars 2021
Kvinnelig informant (KI2)	Vindmøllebakken	Individuelt dybdeintervju	1t	4. Mars 2021
Mannlig informant (MI1)	Vindmøllebakken	Individuelt dybdeintervju	1t	4. Mars 2021
Mannlig informant (MI2)	Vindmøllebakken	Individuelt dybdeintervju	1t 15min	8. Mars 2021
Kvinnelig informant og arkitekten til prosjektet (KIA3)	Bofellesskap i Tyskland	Individuelt dybdeintervju	45min	10. Mars 2021
Kvinnelig informant (KI4) Kvinnelig informant (KI5) Mannlig informant (MI3)	Generasjonskollektivet	Gruppeintervju	1t 30min	11. Mars 2021

Utarbeiding av intervjuguide

Intervjuene ble gjennomført som semistrukturerte intervjuer med intervjuguide utformet på forhånd basert på resultatene fra den kvantitative innholdsanalysen. Semistrukturerte ble valgt fordi det var ønskelig å stille informantene samme spørsmål for senere å kunne sammenligne dem. Samtidig var det viktig å gi rom for å komme i dybden på noe, og da krever det noe mindre struktur og oppfølgingsspørsmål som ikke kunne forberedes, men måtte tilpasses situasjonen der og da (Tjora, 2017). Intervjuguiden ligger vedlagt som vedlegg C2.

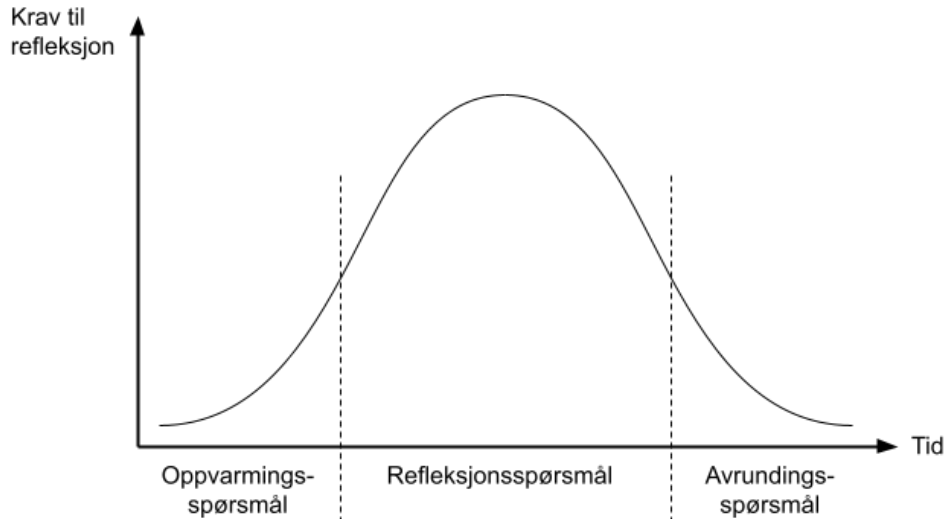
Intervjuet ble bygget opp etter Tjora (2017) sin modell som presentert i figur 27, med oppvarmingsspørsmål, refleksjonsspørsmål og avslutningsspørsmål. Delen med refleksjonsspørsmål hadde to typer spørsmål. Noen åpne spørsmål for å finne ut hva informantene selv så på som viktige kriterier for trivsel og mistrivsel i et bofellesskap, og noen mer konkrete spørsmål for å rette opp i uklarheter og sammenligne funn fra innholdsanalysen.

Som det senere kommer frem i Kapittel 5 Resultater, ble noen deler av samtalen gjennomført i en annen rekkefølge enn det intervjuguiden viste. Dette skjedde i tilfeller der intervjuobjektet selv tok opp et tema, som det var naturlig å følge opp med spørsmål, selv om det egentlig kom senere i intervjuguiden.

Gjennomføring av intervjuer

Å lede informanten gjennom intervjuet og være engasjert uten å "legge ord i deres munn" kan være utfordrende (Tjora, 2017). En måte å forebygge dette på var å stille spørsmål som ikke var ledende. Istedenfor å spørre "hvordan ble dere forberedt", kunne man spørre: "Ble dere forberedt på noen måte?".

Et ønske for intervjuene var å ha så lite føring av svarene som mulig. I del én skulle informantene få frem eksempler, fordeler og ulemper uten at intervjueren kom med eksempler og dro frem funn fra analysen. Tjoras tips om å bruke få fagbegreper som informanten mest sannsynlig ikke kjente til ble tatt i betraktning. I tillegg ble det forsøkt å finne en balanse mellom å opptre som profesjonell, men samtidig ha en løs og ledig samtale hvor mer personlig og spennende informasjon kunne komme frem (Tjora, 2017).



Figur 27 Dybdeintervjuets struktur. Fritt etter Tjora (2017, s. 147).

Transkribering og etterarbeid

Alle samtaler ble tatt opp og lagret etter NMBU sine retningslinjer. Notater ble skrevet underveis i intervjuet. Intervjuene ble transkribert, anonymisert og kodet like etter gjennomføring. Også disse filene ble lagret etter NMBU sine retningslinjer. Resultatet ble totalt 19 sider transkribert tekst. Etter transkriberingen ble de ulike kodene matchet med kodingsenhetene til innholdsanalysen og presentert overordnet som i Kapittel 5 Resultat.

4.5. Kvalitative dybdeintervjuer med nøkkelpersoner fra OLL

4.5.1. Begrunnelse for metode

For å kunne svare på forskningsspørsmål 2 ble det viktig å få innsyn i så mye som mulig av OLL sine tanker rundt labben, både planleggingen, ideen bak, formålet med labben, tankene til de ulike nøkkelpersonene som deltok i byggingen og utformingen av konseptet. OLL var ikke ferdig bygget og konseptet var ikke ferdig planlagt da studien ble gjennomført. Det var derfor ekstra viktig å finne ut hvor langt prosjektet var kommet. Studien tar utgangspunkt i hvor langt prosjektet hadde kommet i midten av april 2021. For å finne nok detaljert og beskrivende informasjon om prosjektet ble en kvalitativ metode benyttet, nettopp for å kunne gå i dybden på prosjektet (Jacobsen, 2005). Både dybdeintervjuer med involverte fagfolk og dokumentanalyser av utvalgte planer og tegninger av prosjektet ble analysert.

4.5.2. Fremgangsmåte

Valg av informanter

Etter samtale med prosjektleder for OLL ble det oppgitt flere aktuelle medvirkende nøkkelpersoner i prosjektet, som kunne svare på ulike deler av caset. En arkitekt, en sosialantropolog, en rekrutteringsansvarlig og prosjektlederen selv deltok i samtaler. Alle informanter ble intervjuet ved bruk av Teams eller Zoom grunnet covid-19. Tabell 2 viser komplett oversikt over alle samtaler. ID-kodene ble gitt for enkelhetens skyld under transkribering. N betyr Nøkkelperson.

Tabell 2 Oversikt over intervjuer av nøkkelpersoner fra OLL.

Rolle (ID-kode)	Type	Varighet	Dato
Nøkkelperson 1 (N1)	Informative samtaler (uten lydopptak, kun notater)	20 min	11. Desember 2020
		30 min	27. Januar 2021
		20 min	16. Februar 2021
		30 min	16. Mars 2021
Nøkkelperson 2 (N2)	Informativ samtale (uten lydopptak, kun notater)	1t	5. Mars 2021
Nøkkelperson 3 (N3)	Individuelt dybdeintervju	1t	8. Mars 2021
Nøkkelperson 4 (N4)	Individuelt dybdeintervju	1t 10 mim	10. Mars 2021

Utarbeiding av intervjuguide

Disse intervjuene ble også gjennomført som semistrukturerte intervjuer med intervjuguide utformet på forhånd basert på samme argumenter som nevnt i avsnitt 4.4.2. Intervjuguiden ligger som vedlegg C3. Det som skiller intervjuene med nøkkelpersonene fra beboerne, var særlig refleksjonsdelen. Disse intervjuene ble todelt; i første del var formålet å finne ut hva som var gjort og planlagt i forkant for å forberede beboerne, mens i den andre delen ble de stilt mer konkrete spørsmål etter funn fra innholdsanalysen og dybdeintervjuene av informantene.

Gjennomføring av intervjuer og etterarbeid

Intervjuene ble gjennomført på samme måte som tidligere nevnt i avsnitt 4.4.2. I tillegg ble det informert i starten av intervjuet om at formålet ikke var å undersøke hvorvidt de har gjort en god jobb eller ikke, men heller å kartlegge hva de hadde tenkt på og fokusert på hittil i prosjektet. Transkribering ble gjort på samme måte som presentert i avsnitt 4.4.2. Resultatet ble totalt 16 sider transkribert tekst.

4.6. Dokumentanalyse

4.6.1. Begrunnelse for metode

På samme måte som med intervjuene av nøkkelpersonene, ville også analyser av dokumenter fra OLL gi mer detaljert og konkret informasjon om prosjektet. Dokumenter som ble ansett som sentrale i planleggingen av prosjektet ble benyttet. Det ble i denne analysen viktig å huske på at dokumentene ikke ble utarbeidet med formål å brukes i forskning, men kun til internt bruk for alle involverte nøkkelpersoner i OLL (Jacobsen, 2005). Dokumentanalyser egner seg godt når vi ønsker å undersøke hva mennesker faktisk har tenkt og gjort i en gitt situasjon (Jacobsen, 2005).

4.6.2. Fremgangsmåte

De valgte dokumentene ble gjort tilgjengelig på forespørsel fra ulike nøkkelpersoner. Det var begrensede muligheter for innsyn grunnet konfidensialitet. I tillegg var det flere dokumenter som ikke var ferdig utformet. I tabell 3 finnes en oversikt over dokumenter som ble analysert i prosjektet. Alle dokumentene ble i tur og orden gjennomlest. Det ble gjort notater og markeringer underveis.

Tabell 3 Oversikt over dokumenter i dokumentanalyse.

Dokument tittel	Innhold	Type dokument	Relevans
Konkurransbeskrivelse av innovasjonskonkurransen for OLL	Konkurransbeskrivelsen som ble sendt ut til bransjen før påmelding til innovasjonskonkurransen.	Dokument med forklarende tekst	Middels
OBOS Living Lab hjemmeside https://nye.obos.no/ny-bolig/boligprosjekter/oslo/bjerke/vollebekk/artikler/obos-living-lab/ (lest 15. Mars 2021)	Hjemmesiden til OBOS living lab med informasjon om prosjektet.	Nettside med forklarende tekst, illustrasjoner og plantegninger	Høy
Spørreundersøkelse til mulige beboere	En undersøkelse med spørsmål som potensielle beboere må fylle ut for å komme videre i prosessen.	Spørreskjema på nett	Middels
Tilbud til OBOS fra Byantropologene AS: Verkstedspakker før innflytting	Oversikt over innhold og formål med verksteder som utføres for beboere før innflytting i OLL.	Dokument med forklarende tekst	Høy
Åpent informasjonsmøte for alle interesserte over Teams	Live informasjonsmøte på 1t 15 min, med tilhørende presentasjon	Lyddopptak av live-event + presentasjon	Høy
Database med mulige beboere OLL	En tabell med oversikt over ulike typer mennesker som kan passe i de ulike leiligheten og etasjene.	Dokument med forklarende tekst	Høy
Deltakeravtale mellom OBOS og beboer / deltaker i OLL	Skiftelig kontrakt med hva som var forventet av beboer og hva som var forventet av OBOS	Dokument med tekst	Middels

4.7. Definisjon av kriterienes grad av ivaretagelse

Etter at de fire metodene var gjennomført var det nødvendig å definere en grad av ivaretagelse av de ulike kriteriene som kom frem etter diskusjon av første forskningsspørsmål. Det ble delt i tre grader definert som beskrevet under.

Grad av ivaretagelse for hvert kriterium.

- 1) **Kriteriet er ivaretatt i stor grad**; det vil si at det ikke er noen vesentlige tiltak OBOS trenger å gjennomføre for å ivareta kriteriet.
- 2) **Kriteriet er ivaretatt i noen grad**; noen tiltak er gjort, men noen flere tiltak er nødvendig for å ivareta kriteriet i større grad.
- 3) **Kriteriet er i liten grad ivaretatt**; det er tatt svært få hensyn til dette kriteriet hittil i prosessen og tiltak bør gjennomføres for å ivareta kriteriet.

4.8. Personvern og etikk

Det er særlig når personer skal involveres og bidra med sin personlige erfaring i forskning at man må ta hensyn til både personvern og etikk. Alle intervjuer ble meldt til Norsk senter for forskningsdata for godkjenning. Både intervjuguide og samtykkeskjema ble sendt inn. Prosjektet ble godkjent for gjennomføring. Samtykkeskjema ble sendt til alle informanter på forhånd av intervjuet, i tillegg til at alle ble informert muntlig i starten av intervjuet. Alle samtykket muntlig til å være med, i tillegg til skriftlig samtykke på mail. Intervjuguiden ble noe endret etter innsending til NSD, men i så liten grad at det ikke ble ansett som nødvendig å søke på nytt etter NSD sine egne retningslinjer. Intervjuguider ligger som vedlegg C2 og C3. Samtykkeskjema ligger som vedlegg C1. Samtykkeskjema for nøkkelpersonene var formulert likt som informantene sitt, med unntak av noen få ord. Kun informantene sitt ligger derfor vedlagt.

4.9. Validitet

Høy validitet, eller relevans og gyldighet, er en viktig faktor innen forskning. Det er ikke nok at kildene er relevante, dataene fra kildene må også være relevante (Dalland, 2012). For å sørge for så høy validitet som mulig er det gjort noen grep gjennom prosessen med studien etter inspirasjon fra (Tjora, 2017).

For det første har problemstillingen og forskningsspørsmålene vært viktige for å holde ett og samme fokus i hele prosessen. Både gjennom å forme spørsmålene i intervjuene, men også hvordan utvalgsenheter og kodingsenheter ble valgt ut. Spørsmålene til intervjuene ble utformet og revidert flere ganger før intervjuene tok sted. Dette var for å sørge for at spørsmålene var relevante for problemstillingen. Det ble også foretatt et prøveintervju. Siden

dette intervjuet fungerte godt, ble det tatt med og regnet som et ordinært intervju. En annen metodemessig utfordring kan være at de som er positive og har noe godt å si om prosjektet stiller til intervju, og at de som kanskje har mer å utsette på boformen ikke stiller opp (Schmidt, 2013). Det blir derfor viktig å se sammenhengen mellom de ulike intervjuene og også funnene fra de andre metodene.

Siden det var begrenset med litteratur om temaet, ble utgivelser fra flere tiår tilbake brukt. Betydningen av bestemte begrep kan ha endret seg gjennom tiden, og eldre forskning kan muligens ikke være helt sammenlignbar med ny forskning (Jacobsen, 2005). På en annen side er hvordan vi lever og bor helt grunnleggende behov hos mennesket, som kanskje ikke har forandret seg så mye de siste 50 årene.

En kvalitativ innholdsanalyse sikrer ofte høy grad av reliabilitet, men klarer derimot sjelden å matche med like høy grad av validitet (Bratberg, 2017). Selv om noe hender ofte, vil det ikke nødvendigvis samtidig være et bevis på tyngden av ideen (Bratberg, 2017). En annen svakhet ved å bruke denne analysemetoden var at utvalgsenheterne ikke var av samme sjanger eller forfatter, og dermed også ulik i lengde, utgiver, utgivelsesår, formål og målgruppe (Bratberg, 2017). Dette kan ha vært et mulig opphav til feilkilder. Hvorvidt de kan sammenlignes kan derfor diskuteres. Samtidig gir denne analysen muligheten til å trekke frem funn fra en større mengde litteratur, og det at den tar med et så bredt utvalg av sjangre kan også tenkes å styrke resultatene.

Premature konklusjoner kan være en utfordring i forskning (Tjora, 2017). Tidlig i analysedelen var det noen kodingsenheter som utmerket seg. Med fare for å trekke for mange konklusjoner for tidlig ble det særlig viktig å holde fokus på problemstillingen og ikke trekke slutninger på et tynt grunnlag. Etter analysen var det også viktig å være bevisst i premature konklusjoner ved utformingen av intervjuguiden. Det ble derfor laget to hoveddeler i guiden. Den første delen skulle være åpen og ikke handle om funnene fra analysen. Den andre delen skulle svare på uklarheter og bekrefte eller avkrefte funnene fra analysen. Dette styrker validiteten i studien.

Metodetriangulering kan i seg selv være en bidragsyter til god validitet. Ingen undersøkelser kan gi et helhetlig bilde alene. De kan kun vise en liten del av virkeligheten, men jo flere metoder som anvendes, og jo mer ulike de er, jo mer helhetlig bilde kan vi få (Jacobsen, 2005). Trianguleringen gjør at resultatene fra de ulike metodene kan brukes til å validere og teste gyldigheten i de forskjellige funnene (Jacobsen, 2005). Intervjuene, dokumentstudiene og innholdsanalysen kunne altså kontrollere hverandre, kontrastere hverandre og også utfylle hverandre (Jacobsen, 2005).

4.10. Reliabilitet

Uansett hvor valide data en har samlet inn, hjelper det ikke om de ikke er samlet inn på en pålitelig måte. Det var også viktig at sammenhengen som oppfattes mellom empiri, analyse og resultater ikke var styrt av personlige forhold. Samtidig er det mennesker som gjennomfører forskningen og ren objektivitet vil være umulig. Det var derfor viktig å redegjøre for personlige, politiske eller andre faktorer som kan ha påvirket forskningen, se delkapittel 1.3 Forfatterens faglige bakgrunn (Tjora, 2017).

En litteraturstudie og en kvalitativ innholdsanalyse sikrer ofte høy grad av reliabilitet. Fremgangsmåten er detaljert forklart og kan etterprøves (Bratberg, 2017). I tillegg ble det gjort noen grep for å sikre reliabiliteten. Gjennom innholdsanalysen ble det tatt stikkprøver fra medstudenter hvor de leste et kort utdrag fra en utvalgsenhet og skrev ned ulike kodingsenheter de fant. Dette ble kryssjekket med forfatterens egne funn. Formuleringen av kodingsenhetene var også et viktig punkt. De måtte både være generelle nok til å kunne romme flere situasjoner, men smale nok til å kun ta med situasjoner som kan sammenlignes. Denne problemstillingen ble diskutert med både medstudenter og veileder. Hver kodingsenhet er forholdsvis grov, og det kan være flere nyanser innenfor hver kategori. For eksempel er "hobbyrom og/eller verksted" slått sammen. Det betyr at innenfor hobbyrom finnes det svært mange forskjellige funksjoner, for eksempel treningsrom, sy-rom, bibliotek, verksted osv. Enda smalere og mer konkrete funn kunne kommet frem av analysen om kodingsenhetene var mer detaljerte, men studiens ressurser i form av tid var en avgjørende faktor for hvor detaljert en kunne være. Schmidt etterlyser en "kokebok" med suksesskriterier, men sier ikke hvor detaljerte kriteriene bør være (Schmidt, 2002). Resultatene fra studien kan derfor kunne ansees å være en forstudie for denne "kokeboken".

Spredningen i antall registreringer går fra 1 til 84. Flere av kriteriene er registrert 1, 2 og 3 ganger. Dette kan tyde på et åpent syn fra forfatteren gjennom selve analysen. Dette styrker analysens reliabilitet.

Dybdeintervjuene, både de individuelle og det i gruppe kan ha blitt påvirket av intervjuereffekten, ifølge Jacobsen (2005). Det vil si at intervjuer sin tilstedeværelse kan ha påvirket resultatene. Samtidig kan intervjuerens engasjement betraktes som støy i en intervjusituasjon. Engasjementet kan derimot også ha vært en ressurs, både for den som intervjuer, men også for den som blir intervjuet. (Tjora, 2017).

Konteksteffekten kan også ha påvirket informantene. Å intervjues over nett kan ha føles litt kunstig, men samtidig satt alle i eget hjem. Det kan ha følte trygt. Etter Covid-19 har flere tatt i bruk digitale verktøy som Zoom og Teams i både jobb og hverdag. Alle intervjuobjekter kjente til programvaren på forhånd og man kan anta at dette derfor ikke har påvirket dem i særlig stor grad.

4.11. utfordringer med metodene og annen kritikk

Kvantitativ innholdsanalyse

Den tradisjonelle innholdsanalysen kan ha noen negative sider. For eksempel avhenger resultatet av forskerens evner. Mange tradisjonelle innholdsanalyser kan ofte bli misforstått som en subjektiv oppgave. Den har ofte mindre innvirkning på utvikling av strategier fordi den ikke er systematisk (Jesson et al., 2011).

For eksempel var det flere punkter som ikke kom frem i innholdsanalysen og intervjuene. Dette gjaldt for eksempel dagslys, utsyn, møblering og bruken av tekstiler. Dette er svært viktige kriterier for god bokkvalitet i litteraturen, men ikke i utvalgsenheter fra innholdsanalysen. Oppmerksomhet om dette kom ikke før etter intervjuene var gjennomført. Dette er en svakhet i studien, og skulle med fordel fått mer fokus da dette veier tungt i teorien.

Å bruke litteratur fra ulike land kan gjøre resultatene mer troverdig, spesielt siden Sverige og Danmark har noe lenger erfaring med ulike bofellesskap sammenliknet med Norge. På den annen side kan en svakhet ved studien være at det ikke er lik fordeling av de ulike landene i litteraturen som er analysert. Andre land som Tyskland og England har lang erfaring med bofellesskap og kollektive boliger. Det kan være rimelig å tenke at resultatene fra analysen ville sett noe annerledes ut med litteratur fra andre europeiske land. Samtidig har de 19 utvalgsenheter ulikt fokus fra ulike forfattere og institusjoner. Det er rimelig å tenke at det brede utvalget av typer litteratur, som er forklart og beskrevet på ulike måter med ulikt fokus kan gjøre at registreringene plukker opp ulike ting. Dette kan styrke bredden i registreringer. 19 utvalgsenheter er et muligens noe lavt antall til å kalle det en kvantitativ innholdsanalyse. Antall unike tilfeller av sosiale boformer teller 95, og det kan tyde på at resultatene avslører et bredt spekter av gode kjennetegn på vellykkede sosiale boligformer. Å endre prioriteringen på ressursene så kunne en fått med fler utvalgsenheter, men da måtte noe annet blitt prioritert bort. Fordelen med denne typen analyse er at en ny studie kan bygge videre på denne og legge til ny litteratur, noe som igjen kan styrke eller stille spørsmål ved funnene.

Forfatterens evner i å oversette fra svensk, dansk og engelsk kan gjøre at noen ord i teksten eller nyansen i språket forstås på en annen måte enn det opprinnelige budskapet. Det ble derfor benyttet online oversettingsprogrammer og synonymordbok underveis for å motvirke dette som en feilkilde.

Forskningsfeltet til temaet for denne studien er ikke veldig utbredt og går ikke langt tilbake i tid. Det kan derfor forekomme referering til samme kilde svært ofte i litteraturen, i tillegg til at mange kilder henviser til hverandre. Det kan derfor tilsynelatende se ut som om argumentene stammer fra mer forskning enn det egentlig gjør.

Intervjuer

Intervjuene kunne med fordel blitt gjennomført ansikt til ansikt. Dette ville muligens gjort det lettere å tolke kroppsspråket til intervjuobjektet (Jacobsen, 2005). Grunnet Covid-19 var det ikke mulig å møtes fysisk. Intervjuer over Zoom eller Teams kan sees på som en mellomting mellom telefonintervjuer og fysiske møter fordi intervjuer og informant får se hverandre på skjerm. De er ikke i samme rom og får ikke oppleve følelsen i rommet like lett, men man kan allikevel få et inntrykk av personens kroppsspråk utover stemmebruken som ved telefonintervju.

Selv om intervjuene ble delt i to og informantene ikke selv fikk vite om resultatene fra analysen, så kan en ikke se bort ifra at intervjuer kan ha påvirket informantene til å bekrefte eller avkrefte det de ble spurt om. Det kan også tenkes at i en intervjusituasjon så ønsker informanten å svare "riktig" på spørsmål og derfor kan elementer og argumenter de anser som viktige bli glemt i forsøket på å svare på det intervjuer "vil høre" (Jacobsen, 2005).

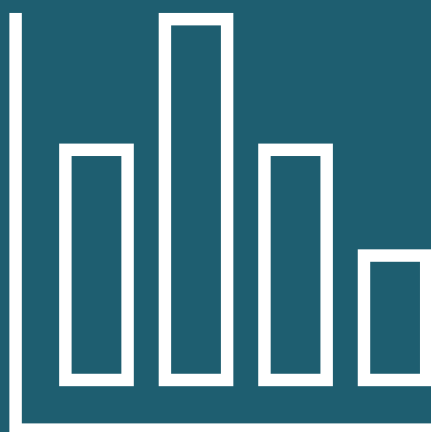
I gruppeintervjuet vil intervjueren fungere mer som en debattleder enn en intervjuer (Jacobsen, 2005). På denne måten kan intervjuobjektene få reflektert bedre rundt det de vil uttrykke, da de kan spille på hverandres inntrykk og meninger. Ved å bruke et gruppeintervju kunne man også lettere oppdage enigheter og uenigheter informantene imellom. Det ble derfor naturlig å gjennomføre et gruppeintervju i tillegg til de individuelle, siden mye i problemstillingen handler om å leve sammen med andre (Jacobsen, 2005). Ulempen med gruppeintervjuer kunne være at noen snakket mer enn andre, at noen ikke slapp til, og at noen ikke turte å si det de mener fordi det var andre til stede i intervjuet (Jacobsen, 2005).

Dokumentanalyse

Ved å jobbe med sekundærkilder har man ikke kontroll over forholdene som kan påvirke dataene. Alle dokumentene i dokumentanalysen er utarbeidet av andre og regnes derfor som sekundærkilder. De kan ha blitt påvirket av dem som har skrevet dem og også hva formålet var med å utarbeide dokumentene var (Jacobsen, 2005). Likevel kan man anta at for eksempel en plantegning har noe begrensede tolkningsmuligheter og derfor kan regnes som en valid kilde til informasjon.

4.12. Oppsummering

Oppgavens metoder består av både kvalitative og kvantitative metoder, og baserer seg på både primær og sekundærkilder. Metodetriangulering er benyttet for å svare på de to forskningsspørsmålene og den overordnede problemstillingen. Under vurderingen og drøftingen av reliabiliteten, validiteten og generelle punkter for utfordringer og kritikk kom det frem flere aspekter som kan være nyttig å være bevist i tolkningen og drøftingen av resultatene.



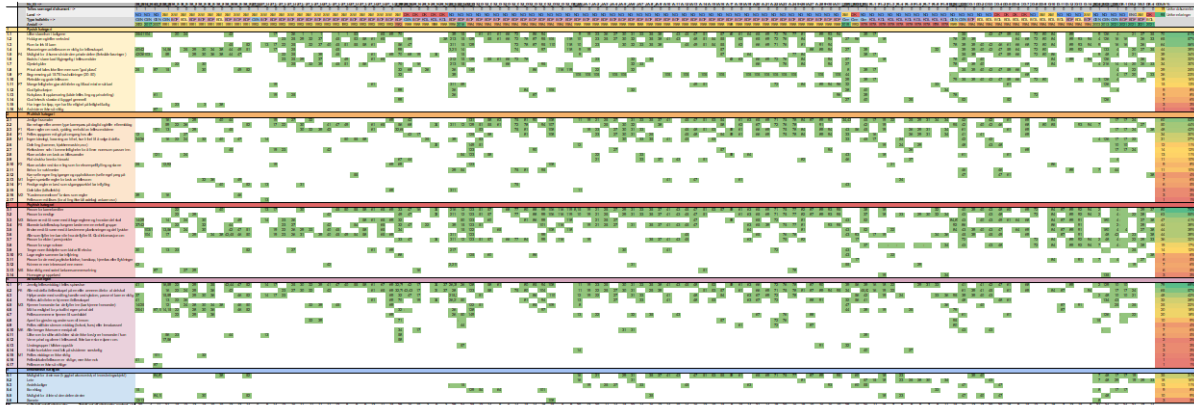
5 RESULTATER

Dette kapitlet presenterer resultatene fra de ulike metodene som er benyttet i denne studien. Funnene og resultatene fra hver metode gjennomgås hver for seg i hvert sitt delkapittel. Avsnittene er delt inn i de ulike kategoriene (fysisk, praktisk, psykisk, sosialt og økonomisk) som ble utarbeidet i den kvantitative innholdsanalysen og benyttet som oppsett for intervjuguidene til både beboere og nøkkelpersoner. Hvert delkapittel oppsummeres med de viktigste funnene før resultatene fra neste metode presenteres.

5.1. Kvantitativ innholdsanalyse

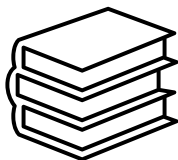
5.1.1. Kort oppsummering av analysens omfang og funn

I dette kapitlet presenteres de viktigste funnene fra innholdsanalysen, sortert etter de fem kategoriene fysisk praktisk, sosialt, psykisk og økonomisk. Det komplette dokumentet med registreringer fra analysen ligger i vedlegg B4. Skjerm bilde for å forstå omfanget av analysedokumentet er vist i figur 28.



Figur 28 Skjerm bilde av analysedokument.

Analysedokumentet består av:



19

Utvalgsenheter



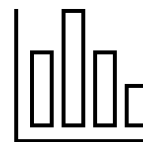
95

Ulike tilfeller av
sosiale boformer



70

Kriterier
(Kodingsenheter)



1624

Registreringer

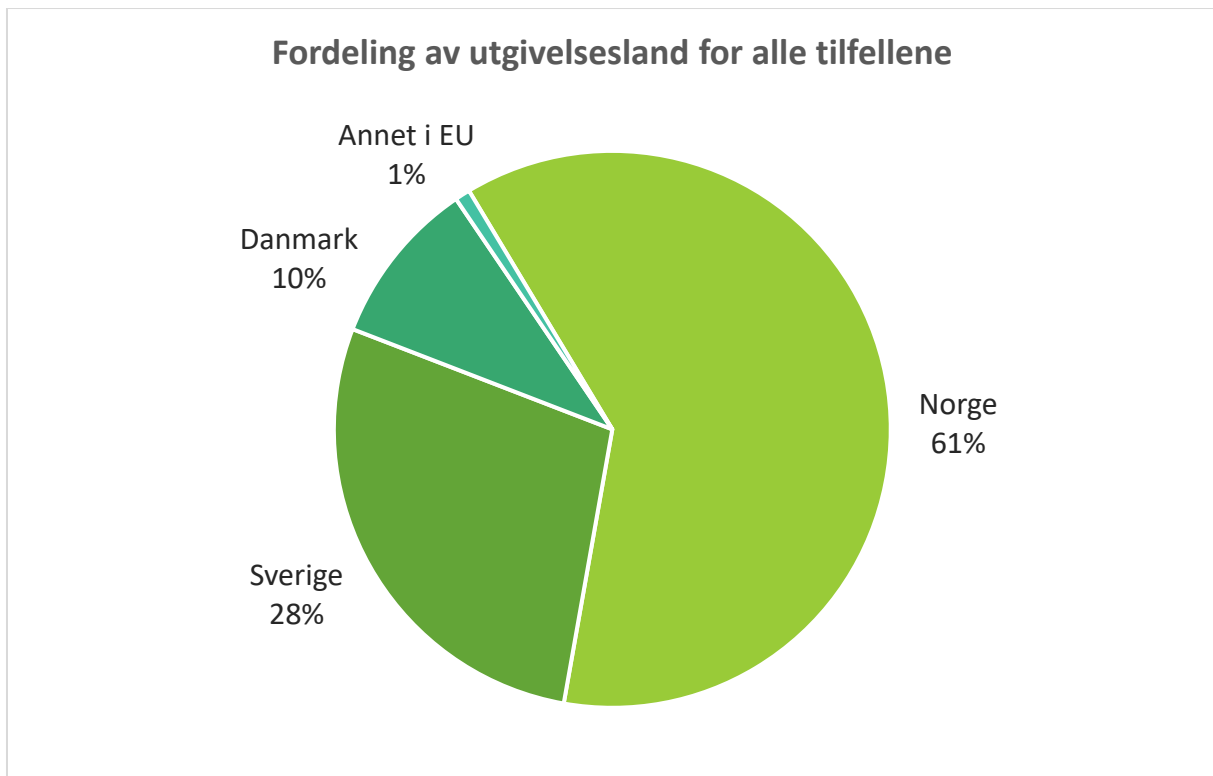


188

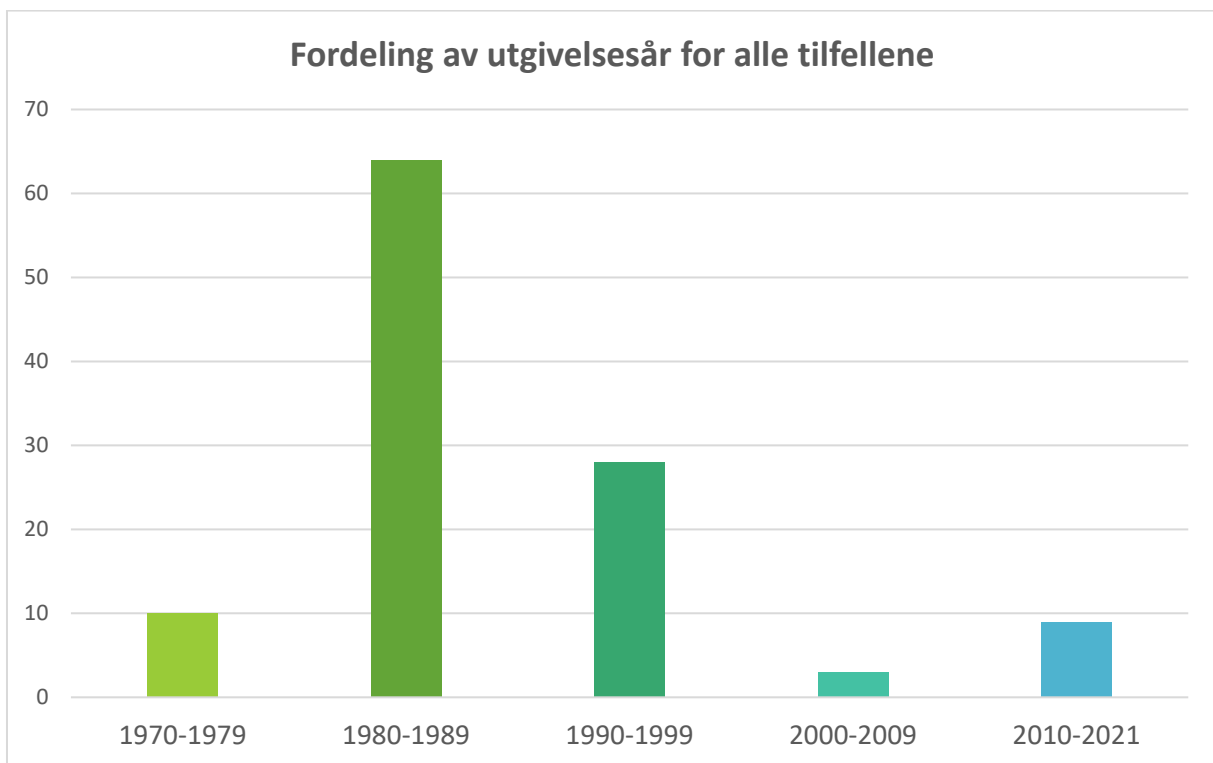
Kommentarer
og sitater

Figur 29 Illustrasjoner som viser utvalgt fakta om den kvantitative innholdsanalysen.

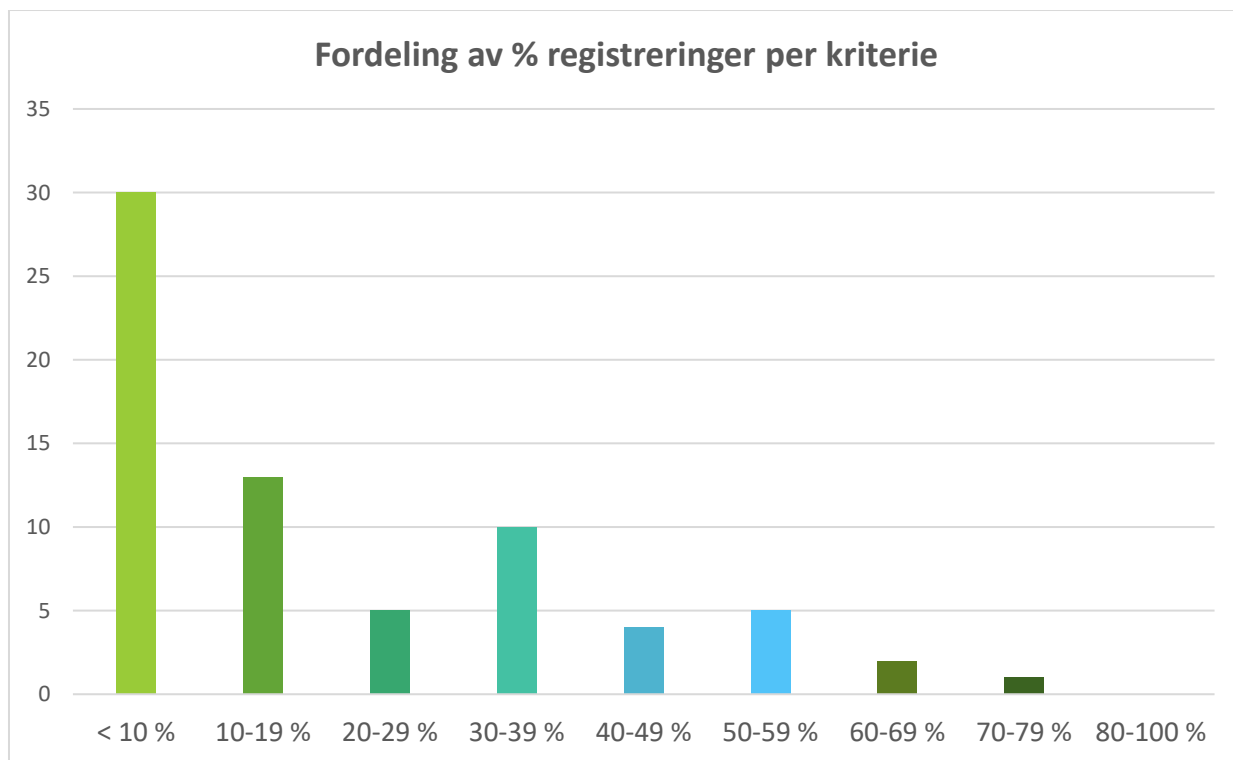
Utvalgsenhetene er bøker, rapporter og annen litteratur om ulike sosiale boformer. I disse 19 enhetene er det til sammen beskrevet 95 ulike tilfeller av sosiale boformer. Noen av dem er beskrevet i flere av utvalgsenhetene, og teller da flere ganger. Dette er fordi forfatterne har hatt ulike intensjoner, sett ting på ulike måter og hatt ulikt mål. Gjennom analysen ble det sett etter 70 kriterier. Totalt ble det gjort 1624 registreringer på de ulike kriteriene.



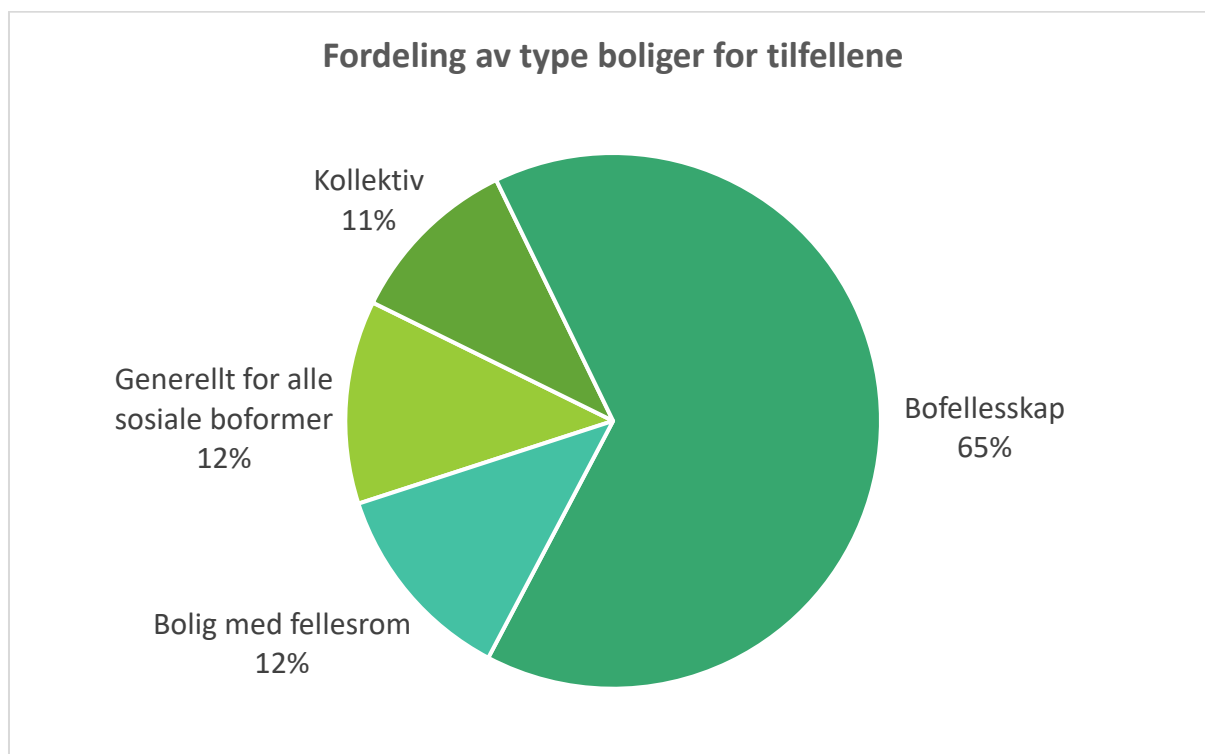
Figur 30 Fordeling av utgivelsesland for hver av de 95 tilfellene.



Figur 31 Fordeling av utgivelsesår for alle tilfellene.



Figur 32 Viser hvor mange % de ulike kriteriene fikk. Svært mange kriterier hadde under 10% registreringer.



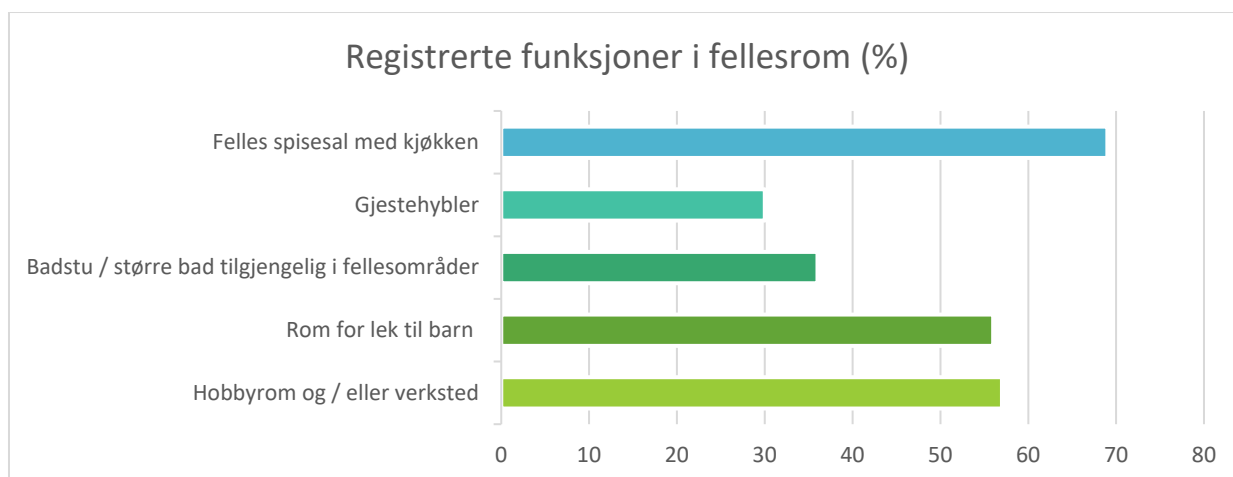
Figur 33 Fordeling av typer sosiale boformer fra de 95 tilfellene.

5.1.2. Fysisk kategori

Den fysiske kategorien rommer kriterier som omhandler fysiske begrensninger. Dette inkluderer blant annet størrelsen på boligen, hvor tilpasningsdyktig boligen er, fellesrommene sin funksjon osv.

Fleksible fellesrom med ulike funksjoner

Fellesrommene er noe av det som skiller sosiale boformer fra ordinære boliger. Figuren nedenfor viser de ulike funksjoner fellesrom kan ha, og i hvor mange av tilfellene de er representert. Hobbyrom og/eller verksteder var typiske rom for søm, lesing, verksted, sykkelbod osv. Egne rom som barn kan leke i var spesielt viktige i sosiale boformer med mange familier. Tilgjengelige gjestehybler blir hyppig brukt fordi gjesterom inne i hver leilighet ofte er prioritert vekk i bofellesskap. Videre viser analysen at plasseringen av fellesrommene kommer frem som viktig for bruken i 39% av tilfellene. Fellesrom for bespisning og kjøkken kommer frem i oppimot 70% av tilfellene fra innholdsanalysen.



Figur 34 Oversikt over registrerte funksjoner i fellesrom fra analyse.

Varierte størrelser på boligene

Hele 58% av tilfellene i analysen viser at det å ha ulike størrelser på boligene er et viktig kriterium. Parallelt viser 35% at fleksible boliger også er et viktig kriterium. Dette vil si boliger som kan bygges ut og inn uten at det krever store ressurser. Løvsakken (1999) peker på en av tre hovedregler for å få et vellykket bofellesskap som *"en utforming som sikrer et tilstrekkelig mangfold av mennesker"* (Løvsakken, 1999, s. 39). 25% av tilfellene kommenterer at størrelsen ikke har så mye å si så lenge det ikke føles lite, men føles som "god plass".

5.1.3. Praktisk kategori

Den praktiske kategorien rommer kriterier som handler om praktiske begrensninger og muligheter. Dette inkluderer for eksempel husmøter, regler og avtaler mellom beboerne, forventningsavklaring og fordeling av arbeidsoppgaver.

Husmøter for alle

Over halvparten (53%) av tilfellene nevner jevnlig husmøter som et av de absolutt viktigste kriteriene på et godt fungerende fellesskap. Schmidt (1991) hevder at det meste lar seg løse, om beboerne snakker sammen. De fleste tilfellene fra analysen viser at husmøter med en hyppighet på alt fra en gang i uka til en gang i måneden er vanlig.

Felles regler, organisering og deltakelse

Regler og avtaler for hvordan og hvor ofte praktiske ting skal gjennomføres kommer frem som viktig. I 42% av tilfellene har de utarbeidet klare regler for rydding og renhold av fellesrommene. I 30% av tilfellene hadde beboerne oppgaver som rullerte mellom seg, mens 27% ikke hadde noen faste oppgaver, og ønsket at alle skulle få delta så ofte de ville og med det de selv ville. I en av utvalgsenhetene uttales viktigheten av denne friheten slik:

"Som den første av tre viktige hovedregler for et vellykket bofellesskap vises det til friheten til å delta i fellesskapet etter egne behov og muligheter" (Løvestakken, 1999, s. 39).

Innleide tjenester

Tilgang på barnehage i bygget eller mulighet for barnepass i løpet av dagen blir nevnt i 44% av tilfellene. Enkelte bofellesskap har tjenesten tilgjengelig kun på dagtid, mens andre tilbyr dette både på dagtid og etter skolen. Kun 9% av fellesskapene har leid inn en vaktmester som tar seg av oppgaver som vedlikehold av vannrør, klipping av plen osv.

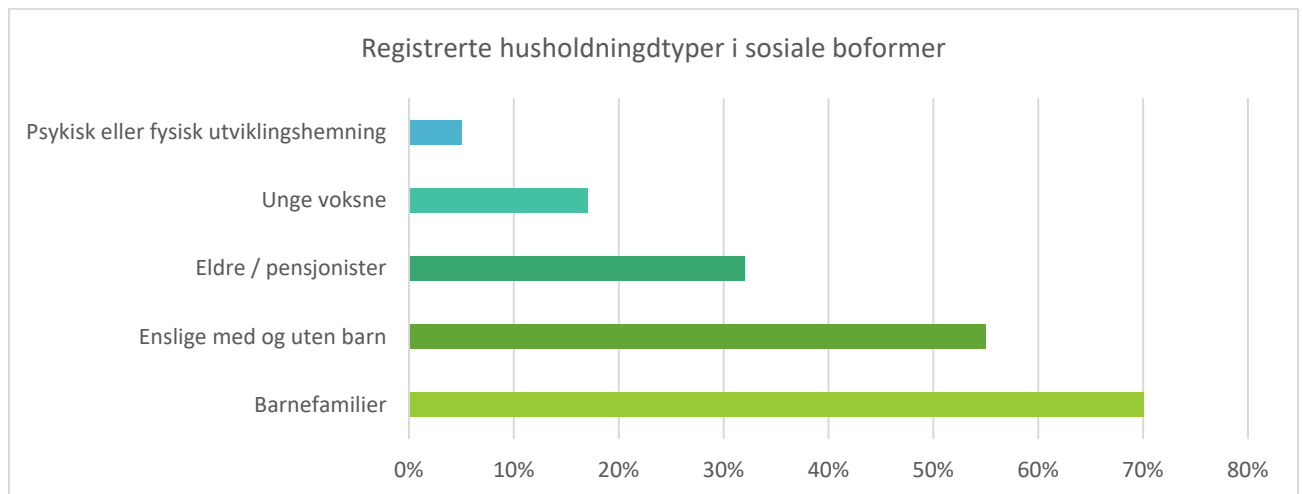
5.1.4. Psykisk kategori

Den psykiske kategorien rommer kriterier som omhandler hvilke typer mennesker som passer til å bo i en sosial boform, hvordan de ble forberedt før de flyttet inn, og hvor mye de ble involvert i prosjektet i forkant av innflyttingen.

Beboergrupper med mangfold

I 40% av tilfellene som er undersøkt, er det mangfoldet som blir holdt fram som positivt i slike brede beboersammensetninger. Kun 5% mente at en variert beboersammensetning ikke var nødvendig. Resultatene fra analysen viser at det er flere ulike husholdninger som passer godt

til å bo i en sosial boligform. I figur 35 vises det hvor ofte de registrerte husholdningstypene kom frem i innholdsanalysen.



Figur 35 Oversikt over husholdninger som passer i en sosial boform etter resultater fra innholdsanalysen.

Brukermedvirkning

Mulighet til brukermedvirkning nevnes som en stor fordel både når det gjelder det fysiske miljøet (40%) og organiseringen av fellesskapet (43%). Hele 39% av tilfellene i analysen sier at informasjon før innflytting er viktig, og da særlig om hva bosituasjonen innebærer og hva som forventes av deltakelse fra beboernes side. En av utvalgsenhetene uttaler følgende:

"Ved å gi god informasjon til de som flytter inn kan de ta en mer rett avgjørelse på om det passer dem. Jo mer gjennomtrekk det er, jo høyere konfliktnivå. For når de bor der lenge, kjenner de hverandre bedre og blir tryggere på hverandre." (Eliassen & Terjesen, 1978, s. 17).

5.1.5. Sosial kategori

Den sosiale kategorien rommer kriterier som omhandler muligheten for sosiale møter, aktiviteter og ellers andre relasjonelle måter å fungere på.

Felles aktiviteter

Felles aktiviteter kommer frem i 28% av tilfellene som kjernen til fellesskapet. Eksempler på slike aktiviteter inkluderer de med mange deltakere, slik som matlaging, rydding, høytids-samlinger osv., men aktiviteter for færre deltakere, slik som sjakk, yoga osv. er også regnet med. Kun 18% av tilfellene i analysen legger vekt på fellesrommene som viktig for det sosiale fellesskapet, mens kun 1% mener at fellesrommene ikke er viktige. Det å ha felles middag kommer frem i 68% av tilfellene som en positiv faktor.

Schmidt (2002), en av utvalgsenhetene, hevder også at felles middag er svært viktig:

"De bofellesskap som ikke har noen fellesmiddager fungerer i praksis ikke lenger som bofellesskap, men som et utvidet naboskap" (Schmidt, 2002, s. 28).

Deltakelse i fellesskapet

Det å hjelpe andre med småting, passe barn, handle ved sykdom og liknende kommer frem i flere eksempler (42%) som en trygghet for beboere i sosiale boformer og et viktig kriterium. 57% av utvalget legger vekt på at alle på en eller annen måte må delta i fellesskapet for at det skal fungere. Det kommer også frem av analysen at 25% kjente hverandre, eller mener man bør kjenne hverandre før man flytter sammen i en type bolig med fellesskap.

5.1.6. Økonomisk kategori

Den økonomiske kategorien rommer kriterier som omhandler muligheten for å leie eller eie boligen. 31% ser det som en stor fordel å kunne eie boligen mens 16% ser fordeler med å leie. Siden OBOS har intensjoner om å leie ut boligene hadde ikke studien ambisjoner om å utdype fordeler og ulemper med å eie vs. leie nor mer i innholdsanalysen.

5.1.7. Oppsummering av funn fra innholdsanalysen

De viktigste funnene fra innholdsanalysen:

- Tilpasningsdyktige fellesrom med flere ulike funksjoner som er tilpasset beboergruppen er viktig.
- Jevnlige husmøter for alle beboere er svært viktig.
- Det bør være tydelige regler og avtaler for gjennomføring av praktiske oppgaver.
- Regler og avtaler for bruken av fellesrom bør foreligge.
- Selv med regler for deltakelse bør det også være åpent for å påvirke hvilke oppgaver man selv skal delta på.
- Det bør vurderes innleide tjenester som barnepass og vaktmester hvis beboerne ønsker det.
- Det er viktig å sørge for en beboergruppe med mangfold.
- Gjennomføre beboerinvolvering i forkant av innflytting er svært nyttig for beboerne.
- Legge til rette for felles aktiviteter bør prioriteres.
- Det bør arrangeres felles middag jevnlig for alle beboerne.
- Beboere som flytter inn, bør ha et ønske om å delta i et fellesskapet.

5.2. Intervjuer av informanter

I dette delkapitlet presenteres et sammendrag av de viktigste funnene fra intervjuene av informantene. Svarene ble kodet etter kategoriene fra innholdsanalysen og presenteres her etter samme kategorier. Psykisk og sosial kategori var vanskelig å skille fra hverandre under intervjuet og er derfor slått sammen i resultatene.

5.2.1. Innledende samtale og demografi

Informantene har en bred spredning i alder og livssituasjon. De har også opplevd ulike måter å bo på før de fant sin nåværende bosituasjon, noe som gjør at en får informantenes perspektiver beskrevet ut ifra flere vinkler. Alle informantene har bodd i nåværende bosituasjon i et sted mellom ett og seks år. På spørsmål om hvordan de fant denne boformen, kommer det frem at alle informantene var interessert i denne måten å bo på, før de flyttet inn i et slikt fellesskap.

5.2.2. Fysisk kategori

Deling av materielle goder

På spørsmål om fordeler med fellesrom kommer det frem at fem av åtte informanter synes muligheten til å dele utstyr er viktig, og dette er alt fra kjøkkenutstyr til verktøy, møbler og annet. Flere informanter poengterer at det ikke er nødvendig med tjue driller i et bofellesskap med tilsvarende mange husholdninger, det holder kanskje med et par. Å dele på denne måten, sparer både penger og miljøet, forklarer flere. Når det er sagt kom det frem blant tre informanter at det var litt problematisk med for lite lagringsplass, både for felles ting, men også inne i leilighetene. Plass til yttertøyet gikk igjen som utfordring. Mannlig beboer 1 uttaler:

"Nå etter at folk har flyttet inn, har rommene blitt fylt opp med mye flere ting enn man kunne drømme om å ha i et privat hjem. Det er jo flott, men det mangler litt plass å ha tingene" - Mannlig beboer 1

Fleksible boliger

Muligheten for å utvide boligen var et tema som fire av åtte informanter var engasjerte i. Samtlige informanter så for seg å leve i nåværende bolig gjennom flere livsfaser, og da ville det naturlig bli behov for å utvide, eller eventuelt forminske boarealer etter hvert. Tre informanter nevner i intervjuet at de gjerne kan ha mindre areal, så lenge det ikke føles lite. Kvinnelig beboer 1 uttrykker følgende i intervju:

"Det er vanskelig at vi ikke kan utvide nå, og må vente på at noen andre flytter ut. Vi får lov til å bygge, endre og utvide, men det er ikke så mye lagt til rette for dette." - Kvinnelig beboer 1

Lydisolering og støy

Lydisolering var åpenbart et engasjerende tema, og informantene var veldig opptatt av balansen mellom privatlivet og livet i fellesskapet. Selv om man bor i en sosial boligform, så vil en alltid ha behov for å kunne trekke seg tilbake, forklarer en informant. Halvparten nevnte at lydisoleringen bør være noe bedre enn dagens standard for slike boliger siden de bor så tett på hverandre, ofte vegg i vegg.

Sentrale fellesrom

Når det gjaldt spørsmål om plasseringen av fellesrommene, var det vesentlig for syv av åtte informanter. Lett tilgjengelige rom skaper mange uplanlagte møter, noe som er viktig for den sosiale bærekraften, forklarer en informant. De sentrale rommene ble dessuten brukt mye hyppigere enn de som lå langt fra leilighetene ifølge en informant.

"Fellesrommene er veldig tilgjengelige, de er innenfor ytterdøren som alle bruker, så man må gå gjennom fellesrommet og blir tvunget til å si hei og møte andre." - Mannlig beboer 1

5.2.3. Psykisk og sosial kategori

Motivasjon og forventninger

Selv om alle informantene selv oppsøkte en slik sosial boligform, var motivasjonen deres varierende. Tre informanter nevner ønsket om å bo med mindre ansvar for vedlikehold. Forebygging av ensomhet nevnes hos syv av åtte som en viktig faktor. De tre med barn la i tillegg vekt på at det er fint for barna å ha flere voksne å forholde seg til, i tillegg til at det kan lette dem for noe barnepass.

"Hvis jeg er sliten etter jobb en dag, eller har en viktig jobb jeg må gjøre på ettermiddagen, så er det alltid andre i huset som kan gi barnet mitt oppmerksomhet. It takes a village to raise a child." - Kvinnelig Beboer 5

Forventningene informantene hadde før de flyttet inn, stemmer stort sett overens med det de opplever. Dette forklarer samtlige at skyldes måten de ble forberedt på før de flyttet inn. Tre av respondentene hadde deltatt på workshops i forkant av innflyttingen, hvor de ble kjent med de andre som skulle flytte inn. De tre som flyttet inn etter at bygget var ferdig, kom på besøk i boligen, spiste middag eller overnattet noen netter for å kjenne på den sosiale dynamikken og lære huset å kjenne. Det som imidlertid overrasket samtlige, var merverdien de opplevde av det sosiale fellesskapet.

Brukermedvirkning og workshops

De tre som var med i planleggingen av bygget før innflytting, la spesielt vekt på viktigheten av workshops og møtet med andre beboere som hadde erfaring fra en slik bosituasjon. *"Brukermedvirkning er en del av konseptet og det er det som gjør at boformen fungerer så bra"*, forteller en informant. De hadde flere møter og reglene kom de frem til over fire samlinger der de også diskuterte andre problemstillinger. Hun forklarer at når alle føler at de har deltatt og vært med på å forme noe, så er det mer motivasjon for å følge regler og å ta hensyn til andre. *"Det å lære av andre som har erfaring med å bo slik, er uvurderlig"*, forteller en annen informant.

Variasjon i beboere og mennesketyper

På spørsmål om hvilke typer mennesker som passer til å bo i en slik boligform, kommer det opp flere ulike påstander fra informantene. Samtlige informanter mener at motivasjon for å bo slik er en nøkkel for suksess. Seks av åtte informanter mener at de som flytter inn bør ha tid og lyst til å være sammen med de andre beboerne, og de legger også vekt på at det krever litt ekstra tid og energi for å få det sosiale fellesskapet til å fungere godt. Man må bli kjent med hverandre og knytte kontakt gjennom felles aktiviteter, for at det sosiale forholdet skal bli stabilt og godt, forteller en informant.

Erfaringer fra seks av åtte informanter viser at en variert beboergruppe byr på mange fordeler. Når mennesker er i ulik livssituasjon kan de forskjellige ting, har tid til ulike ting og har også ulike interesser. Det å hjelpe hverandre med ulike ting kommer frem hos flere av informantene som en naturlig følge av det å bo sammen med andre i et fellesskap. En alenemor kan for eksempel få hjelp til barnepass, samtidig som en pensjonist med mye fritid kan fylle tiden sin og dekke deler av et sosialt behov ved å passe barnet.

Utfordringer med fellesrom

Når det gjaldt problemer som dukket opp ved bruk av fellesrommene kom det frem to funn. Det første funnet er at konflikter ofte kommer av at folk har ulike standarder for hva som er ryddig og ikke. Tre informanter sier at det bør kommuniseres at alle er forskjellige med ulike standard, og at det derfor bør dannes enighet om en felles standard som de fleste kan godta. Det andre funnet er at kommunikasjonen i konflikten er viktig, ofte er det ikke selve rotet som er problemet, men hvordan de gir tilbakemeldinger om rot.

Løsning av konflikter

De ulike informantene kommer med forskjellige eksempler på hvordan de løser konflikter, men felles for alle er at de på en eller annen måte snakker om konsensus. De forteller at årsaken til det gode bomiljøet og den gode sosiale kontakten er at alle beboerne føler seg hørt. De ble tidlig informert om hvor sårbar denne bosituasjonen kan være, og alle synes å

være klar over dette når konflikter oppstår, forklarer en informant. Når alle har hørt hver enkelt sine sider, er det lettere å akseptere andre løsninger og møtes på halvveien.

"Vi stemmer ikke i husmøtene for da lager man vinnere og tapere. Vi har en samtale som varer til alle blir enige om en løsning. Til vi oppnår en grad av konsensus rett og slett" - Mannlig beboer 1

Det ene bofellesskapet har en egen gruppe som jobber med sosial bærekraft. Denne gruppen tar initiativ til møter, hvor de deler opp i mindre grupper på fire til fem personer som drøfter utfordringer og vanskelige konflikter.

Et annet kollektiv har leid inn en ekstern til å hjelpe dem med å forebygge konflikthåndtering. De snakker jevnlig om ulike måter å løse konflikter på og den eksterne parten hjelper dem med å løse dem gjennom kommunikasjon.

Imidlertid er oppnåelse av konsensus i en gruppe tidkrevende og krever mye energi forklarer fire informanter. En annen informant forteller i intervjuet at i deres bolig så prøver de først å løse konflikter og uenigheter mellom personene det gjelder. Blir flere involvert så tar de det med hele beboergruppen.

5.2.4. Praktisk kategori

Skrevne regler for fordeling av oppgaver

Felles for alle de spurte er at de har et sett nedskrevne regler som grunnlag. De legger vekt på at reglene bør utarbeides i fellesskap og gjerne ved å høste erfaring fra andre som tidligere har bodd i en slik bosituasjon. På den måten kan man unngå en del konflikter, mener de.

Informantene forteller uavhengig av størrelsen på bofellesskapet, at de oppretter grupper hvor beboerne har ulike ansvarsområder, for eksempel ansvar for vedlikehold og organisering av middager. Oppgavene rullerer mellom beboerne. I ett av bofellesskapene er det et minimum med oppgaver de må gjennomføre, og alle øvrige aktiviteter og sosiale arrangementer er valgfritt å delta på.

Husmøter

Syv av åtte informanter nevnte viktigheten av husmøter, dette er nemlig den eneste gangen hvor alle beboere samles. I det største bofellesskapet holdes det husmøter en gang i måneden, i det lille kollektivet, er det så hyppig som to ganger i uka. Det er en fin arena for å ta opp ting, men tre informanter fremhever at det sosiale før eller etter møtet, er det aller viktigste.

Felles middag

Uten å få direkte spørsmål om middag nevner syv av åtte informanter at felles måltider er noe av det viktigste for fellesskapet.

"Middagen er den viktigste innsatsen vi gjør for fellesskapet. Vi deler på å lage den og det blir derfor en positiv ting å komme hjem til middag flere dager i uka. I tillegg er dette en måte å holde lavterskel-prat om alt og ingenting." - Mannlig beboer 3

Felles aktiviteter og interesser

Særlig i de store bofellesskapene er det mange felles aktiviteter for beboerne. Alt fra vegansk matgruppe til meditasjon hver morgen, samt sjakkgrupper, strikkegrupper osv. Det kan se ut som at jo flere beboere, jo lettere er det å finne noen som liker det samme som deg, eller har interesse for noe av det samme. De felles aktivitetene og interessene virker å være svært viktige ut ifra samtlige intervjuer. Det å samles rundt noe som er gøy eller engasjerende, kommer frem som sosialt bindende på beboerne. Vennskap kan oppstå på tvers av alder og livssituasjon, forteller en informant. Fire informanter forteller at de selv eller en medbeboer har fått ny hobby som resultat av en introduksjon til hobbyen fra en i bofellesskapet. Ved felles interesser og aktiviteter tilbringer beboerne tid sammen, og tid sammen betyr tid til å bli kjent. Dette kommer frem som viktig for bokvaliteten. Beboerne må få tid til å bli kjent og utvikle seg og sine normer og regler sammen.

Alle kan delta på hver sin måte

I fem av åtte av intervjuene er informantene veldig bevisst på at det å bidra kan gjøres på ulike måter. Det eneste som kreves er at alle er engasjert, men man trenger ikke delta på en spesifikk aktivitet. Det kan være like nyttig å bidra aktivt i en diskusjon under husmøtet, som det er å gå med søpla hver dag. En informant forteller at de ikke teller timer på hvor mye folk jobber eller bidrar, fordi de alle bidrar på ulike måter. Videre i samtalen kommer det frem at de som ikke bidrar med noe og kun nyter godt av alle andres arbeid, oppleves som et forstyrrende element i hverdagen. Om det er mange husholdninger, er fellesskapet mer robust hvis en eller to husstander ikke deltar, forteller en informant.

5.2.5. Økonomisk kategori

Informantene som er intervjuet i denne studien er både eiere og leietakere. Noen av dem legger vekt på at det er viktig å ha et investeringsobjekt og at det er en økonomisk trygghet. Andre nevner friheten ved å leie, for da har en ikke bundet opp kapital noe sted og står friere til å bruke penger på andre aktiviteter og å reise.

5.2.6. Oppsummering av funn fra intervjuer av informanter

De viktigste funnene fra intervjuer med informanter:

- Muligheten for deling av fysiske og materielle ting er viktig.
- Boligene bør være tilpasningsdyktige.
- God lydisolering mellom leilighetene er viktig.
- Fellesrommene bør plasseres sentralt, gjerne ved hovedinngangen.
- Forventningsavklaring og informasjon til nye beboere er viktig.
- Beboerne bør være motiverte og ønske å bo i et fellesskap.
- God og aktiv brukermedvirkning både rent konkret i bygget, samt i organiseringen av fellesskapet er viktig.
- Det bør være en beboergruppe med mangfold.
- Det er vesentlig å skape gode regler og gode metoder for løsning av utfordringer og konflikter.
- Oppgaver bør fordeles i grupper hvor alle kan bidra med det de selv liker og vil
- Jevnlige husmøter bør prioriteres.
- Felles middag for beboerne bør gjennomføres jevnlig.
- Det bør legges til rette for og oppfordres til felles små og store aktiviteter.

5.3. Intervjuer med nøkkelpersoner fra OBOS Living Lab

I dette delkapitlet presenteres et sammendrag av de viktigste funnene fra intervjuene av nøkkelpersoner fra prosjektgruppen til OBOS Living Lab. Svarene ble kodet etter kategoriene fra innholdsanalysen, i tillegg til noen ekstra spørsmål fra intervjuguiden. Resultatene presenteres her etter kategorier, hvor psykisk og sosial kategori er slått sammen.

5.3.1. Innledende samtale om rolle i OLL

Nøkkelpersonene har et bredt innsyn i prosjektet OBOS Living Lab. Tre av de fire har deltatt i prosjektet fra start, to av nøkkelpersonene er innleide rådgivere og var med i utviklingen av Bokuben. De to siste er representanter fra OBOS.

5.3.2. Fysisk kategori

Tilpasningsdyktig bolig

Det er planlagt flere ulike leiligheter i både størrelse, tilgang på fellesfunksjoner og med ulik grad av tilpasningsdyktighet. I OLL er noen av leilighetene planlagt med vegger som kan flyttes slik at boligen kan disponeres på ulike måter av beboerne. I tillegg er det noen steder lagt til

rette for endring av boligene, hvis det skulle komme inn en samarbeidspartner som ønsker å gjøre noen prosjekter som krever endring av både løs og fast innredning, ifølge nøkkelperson 3.

"Vi lager boliger for OBOS og da må vi lage boliger som passer folk flest. Fremtidens bolig må handle om tema som er relevant for beboeren. Ved å utvikle leilighetene i takt med innspill fra beboerne kan vi finne en sosial, fysisk eller praktisk løsning som øker bokvaliteten, og dermed også livskvaliteten til beboerne." - Nøkkelperson 3

Nye løsninger og møbler

Planløsningene i både fellesrom og boligen ellers er laget slik at om nye aktører kommer på banen. I samarbeid med interiørarkitekter har de laget et fargekart for boligene og fellesrommene, med materialer som passer sammen. Tre er et av hovedelementene som skal benyttes. Møblene til flere av leilighetene er planlagt leid inn fra et firma, og skal i prinsippet kunne byttes ut etter hvert som man ønsker. I hvilken grad beboerne får være med på å velge dem er ikke klart enda.

Tekniske kvaliteter

På spørsmål om hva det er lagt vekt på rundt det tekniske systemet, forteller flere nøkkelpersoner om ulike sensorer og annet utstyr som skal testes ut. Alt tilfredsstillende TEK17, men det skal i tillegg testes om prestasjonen kan bli høyere. Innendørs i de tre første etasjene skal de sammen med en partner teste ut en innendørs hage som tilfredsstillende dagslysfaktoren til et vindu.

Angående lydisolering er den etter vanlig standarder. Den fleksible veggen mellom de store leilighetene i tredje etasje er noe lavere. Ved å oppfylle lydkravet ville dørene blitt veldig store og tunge, og vi frykter da at de ikke blir benyttet like mye. Siden de to leilighetene regnes formelt som én boenhet brytes ikke formelle lydkrav, forteller nøkkelperson 3.

5.3.3. Psykisk og sosial kategori

Rekruttering av beboere

Det er laget en beboersammensetning som blir utgangspunkt for utvelgelse av beboere. Dette dokumentet er nærmere forklart i avsnitt 5.4.6. De har derfor brukt erfaringer fra tidligere prosjekter for å finne ut hvilke typer beboere de ønsker. Alle beboerne blir sortert etter hvem de er, hvilke egenskaper de har, hvilken motivasjon de har og hvilken familiekonstellasjon de har, forklarer nøkkelperson 4.

For å rekruttere beboere har OBOS gått ut i sine kanaler og har også fått noe oppmerksomhet i pressen. De henviser de til et interesseskjema som alle som ønsker kan fylle ut. Beskrivelse av interesseskjema blir mer forklart i avsnitt 5.4.3. Beboere har begynt å melde seg (10. Mars 2021) og den store jobben med utvelgelse er begynt. Det er laget et oppsett for bekreftelse av beboere, som skal være ferdig denne våren.

"Vi vil jobbe med dem før de flytter inn slik at de har et godt sosialt utgangspunkt før de flytter sammen. De må få tid til å bli kjent med hverandre, kjent med oss og kjent med konseptet." – Nøkkelperson 4

Mangfold

Teamet bak OLL ønsker å sørge for mangfold. De ønsker en bredde som er så representativ som mulig for befolkningen, slik som medlemmene til OBOS er, men uten typiske sære grupper. Med mangfold beskriver en av nøkkelpersonene at det ikke nødvendigvis er kjønn, legning eller religion de ser etter, men heller ulike familiekonstellasjoner, deres alder, motivasjon og ulike bo-erfaringer fra tidligere.

"I kollektivet ønsker vi å utfordre ensomhet, så der er det viktig å ha noen som søker mot det sosiale, ved at de for eksempel oppgir at de er redd for å være ensomme og ønsker å ha noen nære på seg." - Nøkkelperson 4

Brukermedvirkning

Det er lagt opp til flere aktiviteter som de ønsker å ta beboerne gjennom før innflytting. Det er til nå avtalt to verksteder for beboerne, i tillegg til et informasjonsmøte. Alle beboerne er ikke valgt ut i det verkstedene starter. Det er heller ikke obligatorisk for de som skal flytte inn å delta. Innholdet i informasjonsmøtet er besvart i avsnitt 5.4.5. og innholdet i verkstedene er forklart i avsnitt 5.4.4. Beboerne skal skrive under på en deltakerkontrakt før innflytting som forklarer forventningene til deltakelse. Mer om denne finnes i avsnitt 5.4.7.

5.3.4. Praktisk kategori

Beboerorganisering

Nøkkelpersonene opplyser at de ønsker å finne ut hvilke måter beboerne bør organiseres på, men at dette ikke er bestemt enda. De er åpne for mange alternativer, alt fra et styre eller helt flat struktur. De vil også finne ut om det er behov for en innleid vaktmester og om det bør være en ansatt som jobber som miljøagent og bidrar til et godt sosialt bomiljø. Et alternativ som kommer frem er at en av de som bor i blokken, spesielt i første etasje, kan fungere som en miljøagent og ta ansvar for kontakt og aktiviteter mot en kompensasjon.

Prosjekter og forskningen som skal gjennomføres

Det er delte utsagn fra de ulike nøkkelpersonene om hvor mye beboerne er med på å påvirke funksjonene og innholdet i både boligene og fellesrommene. Nøkkelperson 3 og 4 legger vekt på at ideen bak konseptet Bokuben var at beboerne skulle få påvirke til forbedring og endring mens de bodde der. For eksempel gjennom å komme med ideer og ønsker for både boligen og bruken av fellesrom.

*"OBOS kan ikke dra all innovasjon i byggebransjen, men vi kan tilby en god mulighet for å utforske ideer på vår arena. Vi tilbyr infrastruktur, beboerne tilbyr sin erfaring, og partnere må tilby løsninger og kunnskap tilbake når de er testet ut, og de må være med å drifte labben, for det koster noe." -
Nøkkelperson 1*

Nøkkelperson 1 og 2 legger vekt på at det er aktører og bransjen som bestemmer hva som skal testes ut. For eksempel kommer det en aktør som har en ide, og deretter kommer beboerne med tilbakemeldinger når det er testet ut.

Beslutningstaking og felles regler

Det er enda ikke bestemt hvordan beboerne skal ta beslutninger, eller hvilke regler som skal gjelde for dem imellom. Det som er bestemt fra OBOS sin side er en standard leiekontrakt med vanlig vilkår.

5.3.5. Økonomisk kategori

Leiepriser

Prisen er lagt på markedspris etter kommunens retningslinjer, ifølge nøkkelperson 1. Siden størrelsen på boligene er såpass store, blir prisene også forholdsvis høye, og det vil derfor være en del som utelukkes som potensielle beboere, blant annet studenter, forteller nøkkelperson 4. Ved å leie legges det til rette for større økonomisk frihet og færre utgiftsposter i hverdagen, fordi de ikke binder opp noe kapital i boligen, forklarer to av nøkkelpersonene.

5.3.6. Hva får beboerne ut av å bo her?

Motivasjon for å flytte inn

På spørsmål om hva beboeren får igjen for å bo her, svarer en representant fra OBOS at de får fordeler man ikke får i en ordinær bolig, blant annet muligheten til å teste ut nye ting som ikke er på markedet enda og å være med på å utvikle boligen. Samtidig forteller nøkkelperson 1 at premisene for utviklingen settes av hvilke partnere som ønsker å delta i labben med

produkter eller tjenester. Hvis det å bli utsatt for spørreundersøkelser eller nye produkter er belastende, eller på noen måte negativt, så er ikke labben en plass å bo for vedkommende, ifølge nøkkelperson 1.

På spørsmål om hva de ser etter i beboerne som flytter inn, svarer nøkkelperson 1:

"Vi kjøper ikke hverandre, som et produkt, men vi er alle med i et spennende eksperiment. Det er viktig overfor de som flytter inn at det er motivasjonen som driver dem." -Nøkkelperson 1

5.3.7. Oppfølging av beboerne

Noe av det viktigste for OBOS er ifølge deres eget sitat på hjemmesiden deres, å ha beboeren i sentrum. I dette konkrete prosjektet blir det spesielt interessant å undersøke hvordan de har tenkt å følge opp dette. Oppfølgingen og den fremtidige kvalitetssikring kan av resultatene synes å være litt for dårlig gjennomtenkt på nåværende tidspunkt. Det kommer ikke frem noen klar enighet hos nøkkelpersonene om metode for hvordan de skal følge med på beboernes trivsel og gjøre eventuelle endringer ut ifra hva de finner. Nøkkelperson 4 hevder at for å følge med på hva som fungerer og ikke fungerer, og for at andre skal kunne lære av dette, så bør det benyttes en kombinasjon av kvalitative og kvantitative metoder i en oppfølgings-studie.

Nøkkelperson 1 forklarer at beboeroppfølging og resultatene av det, er en viktig hensikt med labben. Det er viktig å samle inn og ivareta informasjon, slik at det kan brukes som erfaringsgrunnlag i andre prosjekter. Vedkommende forteller også at OBOS har en fortløpende dialog med en rådgiver som skal følge opp beboerne. De vurderer en livskvalitetsundersøkelse som en type kundetilfredshet i labben, men ingenting er bestemt enda.

Beboerkoordinator

OBOS vil ha det overordnede ansvaret for å drifte blokken på samme måte som andre borettslag de driver. OBOS Living Lab har per i dag fem ansatte, og deler av oppgavene deres er å følge opp labben, og dermed også beboerne. To av dem er beboerkoordinatorer og skal være kontaktpunkt for alle beboere, uansett hva de skulle lure på, eller trenger hjelp til. Det er også disse som skal steppe inn om det er noen konflikter eller problemer som beboerne ikke klarer å løse opp i selv.

5.3.8. Oppsummering av funn fra intervjuer av nøkkelpersoner

De viktigste funnene fra intervjuer med nøkkelpersoner:

- Det er planlagt ulike størrelser på leilighetene.
- Det er planlagt ulike funksjoner i fellesrommene.
- Både boliger og fellesrom er til en viss grad tilpasningsdyktige.
- Det er satt opp en tentativ beboersammensetning med fokus på mangfold.
- Det er planlagt to verksteder som skal gjennomføres med beboerne før innflytting.
- Alle beboerne er ikke valgt ut i det verkstedene starter.
- Beboerne skal være med å bestemme organisering og regler etter innflytting.
- Det er delt oppfatning hos nøkkelpersonene om hvor mye beboerne skal få medvirke.
- De ser etter beboere som er motivert for å bo i en lab og en sosial boform.
- Det foreligger foreløpig ingen klar plan for oppfølging av beboerne og hvordan forskningen av prosjektet skal foregå.
- OBOS har ansatt to beboerkoordinatorer som skal jobbe med oppfølging av beboere.

5.4. Dokumentanalyse

I dette delkapitlet presenteres et sammendrag av de viktigste funnene fra dokumentanalysen av de syv ulike dokumentene og informasjonstjenestene. Noen av dokumentene er ikke offentlige dokumenter og er derfor ikke gjengitt med direkte sitater og skjermbilder, men relevant innhold er beskrevet med godkjenning fra rettshaver.

5.4.1. Konkurranseskrivelsen for OLL

Prekvalifisering til innovasjonskonkurransen

OBOS ønsket innspill til konsept og gjennomføring av OBOS Living Lab. I den anledning inviterte de til en innovasjonskonkurransen hvor bransjen kunne delta. Utdraget nedenfor er elementer fra invitasjonen som er relevante for å forstå OBOS sin målsetting med prosjektet, og for å finne svar på forskningsspørsmål 2.

Invitasjonen legger vekt på at bygningen skal være fleksibel slik at teknisk utstyr kan byttes ut, eller at planløsningen kan endres. Det er bestemt at de tre øverste etasjene skal ha alminnelige utformede leiligheter, mens de tre første etasjene kan inneholde mer innovasjon i forhold til boform.

OBOS Presenterte følgende mål med labben:

Hovedmål:

Utforske fremtidens hjem

Delmål:

1. Skape bedre bokkvalitet og bomiljø
2. Skape bærekraftige boløsninger
3. Øke innovasjonstakten
4. Øke kundetilfredsheten

Figur 36 OBOS sine hovedmål for OBOS Living Lab. Fritt etter OBOS Nye Hjem AS (2019).

For innovasjonskonkurransen formulerte OBOS følgende spørsmål som de ønsket svar på:

- Hvordan kan fremtidens hjem møte behovene som forandrer seg etter livsfaser, familiesituasjon, årstider, dager og døgnets tider? (Enklere hverdag/fleksibilitet)
- Hvordan kan arealer benyttes mest mulig effektivt? (Multi- /fellesfunksjoner)
- Hvordan kan vi legge til rette for et bedre bomiljø og styrke naboskapet? (Sosiale)
- Hvordan kan vi skape bedre bokkvalitet, som for eksempel bedre dagslys, inneklima, temperatur, lyd, fargebruk eller materialer? (Opplevd kvalitet)
- Hvordan kan hjemmet bidra til et bedre klima og miljø gjennom arkitektur, materialbruk, tekniske løsninger og adferd?

OBOS formulert disse vurderingskriteriene i prioritert rekkefølge:

1. Nyskapende (utfordrer og endrer hvordan boligen ser ut i dag).
2. Kunnskapspotensialet og prosessuelt konsept (medvirkning/interaksjon med beboere).
3. Det helhetlige konseptet (hvordan konseptet passer målene til OBOS Living Lab).
4. Tverrfaglighet (hvordan teamets fagsammensetning preget konseptet).

5.4.2. OBOS Living Lab sin hjemmeside

Hovedkilden til informasjon for en interessert person er hjemmesiden til OLL. Interessentene kan få svar på korte fakta som blant annet beliggenhet, antall leiligheter og hvor lenge en kan bo der. OBOS forklarer også med små skisser og illustrasjoner om tenkte situasjoner og hverdagen i labben. Hjemmesiden har link til interesseskjema som beboerne kan fylle ut.

Det er en leilighetsoversikt hvor interessenter kan se hvilke typer leiligheter som er tilgjengelig, hva de koster, hvilke fellesområder de har tilgang til og om de eventuelt deler noen hovedfunksjoner med andre boenheter. På denne oversikten kan en også se hvor leiligheten er plassert i forhold til hverandre og fellesrom. Første, andre og tredje etasje har utgang fra trapperommet og rett inn i den innendørs hagen, se figur 20, 22, og 23. I tredje etasje er dette det eneste fellesrommet de har i tillegg til felles gang. De som bor i andre

etasje, kan se inn i hagen og gjennom den til det felles kjøkkenet. Skal en gå til leiligheten sin, eller kollektivet, må fire av åtte gå gjennom fellesrommene. I første etasje er det kun to leiligheter. Disse to leilighetene deler fellesrommene med resten av etasjene. Rommene er lett tilgjengelig og synlig fra hovedinngangen. Oversikten viser at alle sjakter er lagt i nærheten av veggene og med svært få bærende vegger midt i rommene. Vannrør og annet teknisk synes også å være plassert i sjakter ved ytterveggene.

5.4.3. Spørreundersøkelse til mulige beboerne

Hvis en interessert melder interesse på interesseskjema, kommer det like etter e-post der de kan fylle ut en spørreundersøkelse. Alle spørsmålene er obligatoriske å svare på og en kommer ikke videre om en ikke svarer på alt.

Den spør blant annet om følgende:

- informasjon om husstanden (antall familiemedlemmer og alder på barn)
- tidligere boerfaringer (kollektiv, villa, blokk osv.)
- hvorfor de melder interesse for å bo i labben og hvilke forventninger de har
- hvilke hobbyer og interesser man har

5.4.4. Tilbud om verksteder før innflytting i OLL

På forespørsel fra OBOS er det laget et tilbud med verkstedpakker for beboerne og representanter fra prosjektgruppen til OLL før innflytting. Videre følger det som er satt opp i tilbudet, som ble gitt av Byantropologene¹.

Åpent informasjonsmøte: Første møte for alle interesserte er allerede gjennomført. Møtet forklares mer utdypende i avsnitt 5.4.5.

Verksted 1 - Sosial tilhørighet og eierskap: Dette er det første verkstedet hvor de bekreftede beboere får møte hverandre og representanter fra OBOS Living Lab. Verkstedet legger vekt på at beboerne skal bli kjent med hverandre i forkant av innflytting og skal bidra til å skape et fellesskap mellom dem. Alle som deltar, skal føle at de blir lyttet til. I tillegg vil tilbakemeldingene fra beboerne kunne brukes til å påvirke utformingen av de fellesrommene som enda ikke er bestemte/ferdigstilte.

Verksted 2 – beboerorganisering: I dette verkstedet ønsker Byantropologene at beboerne skal føle at de er med på å sette sitt preg på organiseringsmodellen. Arkitekt, sosialantropolog, rekrutteringsansvarlig, beboerkoordinator og prosjektlederen skal delta på verkstedet. Målet for dette verkstedet beskrives av Byantropologene som opplevd eierskap og det å sikre en

¹ Byantropologene AS er et firma i Oslo som består av sosialantropologer. De var med i teamet som utviklet konseptet Bokuben, vinneren av innovasjonskonkurransen til OLL.

modell som beboeren selv har tillit til. Verkstedet skal gjøre beboerne sterkere rustet for konflikter og misforståelser etter innflytting. Organisasjonsmodellen skal være spikret i god tid før innflytting.

Verksted 3 - Bli kjent med leverandørene og produktene (opsjon): I OLL skal det inn mange ulike produkter og leverandører. Det tredje verkstedet vil kunne gi leverandørene mulighet til å presentere produktene sine, og beboerne får mulighet til å bli kjent med produkter før innflytting og stille spørsmål. Verkstedet er foreløpig ikke planlagt gjennomført, men ligger som opsjon hvis OBOS ombestemmer seg senere.

Verksted 4 - deleløsninger i plan 2 (opsjon): I 2. etasje skal det være større grad av deleløsninger for beboerne. Verksted 4 blir for de som skal bo i plan 2. De skal på dette verkstedet få medvirke i beboerorganiseringen, samt i det å planlegge og snakke om forventninger og kjøreregler for fellesrommene i denne etasjen. Målet er å sikre at forventningene, ønskene og behovene til beboerne samsvarer med den opplevde bo-opplevelsen. Hensikten med dette er å sørge for et bedre samhold i forkant av innflytting, noe som vil gjøre denne prosessen lettere. Verkstedet er foreløpig ikke planlagt gjennomført, men ligger som opsjon hvis OBOS ombestemmer seg senere

5.4.5. Åpent informasjonsmøte til alle interesserte

Den 24. Mars 2021 gjennomførte OLL et åpent digitalt informasjonsmøte for alle interesserte, både mulige beboere og bransjen. Programmet for møtet inneholdt generell informasjon om OBOS Living Lab, informasjon om beboerinnvolving av Byantropologene, samt at beboerkoordinatoren presenterte seg. LPO arkitekter fortalte litt om hvordan labben skulle se ut, det ble informert om hva det vil si å bo i en lab av Prosjektlederen fra OLL. Til slutt ble det åpnet for spørsmål fra deltakere i møtet (OBOS Living Lab, 2021b).

"Det forventes at man deltar, for eksempel gjennom en til tre spørreundersøkelser, intervjuer eller en workshop i måneden, og man må forvente befaringer og besøk med jevne mellomrom. Utover dette er dagene i laben stort sett å regne som hverdager." – Prosjektleder for OBOS Living Lab

Byantropologene informerte om en mangfoldig beboergruppe og at de ønsket at alle skulle bli kjent med hverandre, både teamet til OLL og beboerne, men også beboerne seg imellom før de flytter inn. Prosjektlederen forteller at det blir arrangert samlinger og andre muligheter for å møtes før innflytting.

I tillegg ønsker OBOS at fellesrommene skal fylles med ting som kanskje er relevant for noen av beboerne sine interesser eller hobbyer:

"Det er viktig å finne ut om det er noen interessegrupper vi kan danne, og det kan være alt fra dyrke-grupper til filmgrupper og matlagingsgrupper. Alt ettersom hva de som flytter inn ønsker selv." - Byantropologene.

5.4.6. Database for mulige beboere

I forbindelse med rekruttering av beboere til OLL ble det laget en database med oversikt over alle leilighetene og hvilke typer beboere som kunne passe inn i de ulike leiligheten. Hver leilighet har ulike tilleggsfunksjoner eller fasiliteter. Ved å sette opp denne oversikten kommer det frem hvilke typer husholdninger som kan passe inn hvor. For eksempel er det i 1. Etasje mulighet for å dyrke ting rett på utsiden av døren, og det kan da være en fordel at den som bor der ønsker å benytte seg av denne muligheten.

For å sørge for en mangfoldig beboergruppe har de satt opp ulike variabler: Ulik alder, ulik familiesammensetning, kulturbakgrunn, funksjonsnedsettelse, yrkesbakgrunn, kjønn, åpenhet for å dele og boerfaring (ByAntropologene, 2021).

5.4.7. Deltakeravtale mellom deltaker/beboer og OBOS Living Lab

Før beboerne flytter inn og signerer husleiekontrakten må de skrive under på en deltakeravtale mellom dem selv og OBOS Nye Hjem AS. Avtalen er en forventningsavklaring mellom begge parter i skriftlig form som beskriver hva de ulike partene binder seg til.

Hovedforutsetningene for deltakelse i OLL er beskrevet i tolv punkter med blant annet:

- En gitt mengde tid hver måned forplikter en beboer seg til å delta på beboerundersøkelser. Eksakt tid er ikke oppgitt i denne versjonen.
- Det forventes at deltakere deltar på en type aktivitet minst et gitt antall ganger i året. Type aktivitet inkluderer dybdeintervju, workshop eller lignende aktivitet. Antall ganger i året er ikke oppgitt i denne versjonen.
- Beboer må være forberedt på at OBOS vil gjøre endringer i boligen i løpet av leieavtalen, men det skal varsles av OLL innen frist.
- Beboeren må være tilgjengelig for å gi adgang til boligen om det skal gjøres vedlikehold, tilsyn, befaring eller demontering. Maksimalt en gang per måned.

OBOS forplikter seg på sin side til å drifte bygget som både lab og utleievirksomhet med ansvar for den tekniske infrastrukturen og vedlikehold. (OBOS Living Lab, 2021a).

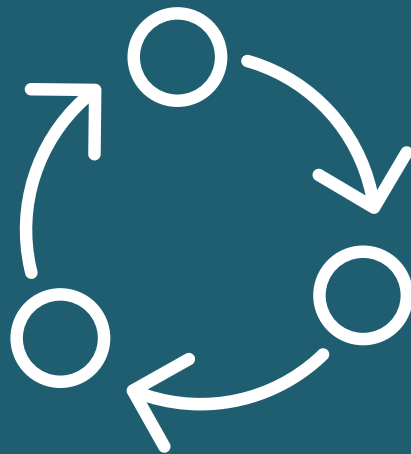
5.4.8. Oppsummering av funn fra dokumentanalysen

De viktigste funnene fra dokumentanalysen:

- OBOS sine hovedmål og vurderingskriterier for forskningen i OLL inkluderer et bredt spekter av både fysiske, sosiale og innovative kvaliteter og løsninger.
- Interessenter finner informasjon på hjemmesiden.
- Spørreundersøkelsen gir svar på flere ulike kjennetegn med potensielle beboere.
- OBOS har gjennomført informasjonsmøte med muligheter for å stille spørsmål.
- OBOS planlegger to verksteder
- OBOS har fått tilbud om å gjennomføre to ekstra verksteder om de prioriterer det.
- Det er laget en beboersammensetning i forkant av rekruttering av beboer for å sørge for mangfold.
- Deltakerne må signere en avtale som beskriver beboeren og OBOS sine forpliktelser.

5.5. Oppsummering

Dette kapitlet har presentert de viktigste resultatene fra de fire metodene som ble gjennomført. Hvert delkapittel ble oppsummert med de viktigste funnene fra metoden. Av resultatene fremkommer flere kriterier for god bokkvalitet. Videre bekrefter intervjuene med beboerne mange av kriteriene, i tillegg til at det legges til nye. Intervjuene med nøkkelpersonene og dokumentanalysen beskriver hva som er lagt til rette for frem til intervjuene og innsamlingen av dokumentene. Funnene danner et solid grunnlag for å diskutere studiens forskningsspørsmål og problemstilling i neste kapittel.



6 DISKUSJON

I dette kapitlet vil resultatene fra innholdsanalysen, intervjuene og dokumentanalysen diskuteres, sett i lys av teorien og metodene som er benyttet. Hvert forskningsspørsmål presenteres først kortfattet og oppsummerende, før videre avsnitt tar for seg interessante aspekter. Den overordnede problemstillingen vil til slutt bli drøftet opp mot funnene fra diskusjonen og resultatene fra de ulike metodene.

6.1. Forskningsspørsmål 1

"Hvilke kriterier *bidrar til god bokvalitet i sosiale boformer?*"

Kriterier for god bokvalitet i sosiale boformer blir i liten grad nevnt direkte i litteraturen som er gjennomgått. Ved hjelp av metodene som er benyttet i denne studien kan en fra resultatene trekke ut kjennetegn som går igjen i flere sosiale boformer. Innholdsanalysen har sett etter likheter og ved ulike sosiale boformer, mens intervjuene har forsøkt å gå i dybden på flere av kjennetegnene og finne årsakene til hvorfor de opptrer. Ved å se kjennetegnene i lys av teorien er det forsøkt å reflektere rundt hvordan de påvirker menneskene som bor i boligen. Enkelte kjennetegn på god bokvalitet, som fremkommer av teorien, er ikke kommet like tydelig frem i resultatene i denne studien. Det kan tenkes at metodene som er benyttet ikke har lyktes i å avdekke dette. Funnene fra innholdsanalysen og intervjuene, sett opp mot teorien, har resultert i at flere kjennetegn er blitt definert som kriterier for god bokvalitet. Kriteriene er videre delt inn i fire temaer; boliger og fellesrom, beboere, felles aktiviteter og organisering.

6.1.1. Kriterier for boligen og fellesrom

Tilpasningsdyktige boliger i ulik størrelse

Boligene i et bofelleskap bør, ifølge resultatene fra både intervjuene og innholdsanalysen, være av ulik størrelse, i tillegg til å ha en viss grad av tilpasningsdyktighet (generalitet, fleksibilitet og/eller elastisitet). Norges offentlige utredninger (NOU 2011:15) presiserer at en bolig som er tilpasset husholdets behov er svært viktig for menneskene som bor i dem, og gir dem dessuten et stabilt og forutsigbart tilknytningsforhold til boligen. Dette gjelder alle boligtyper, både eneboliger, hybler og alle andre former for boliger hvor mennesker bor. Det er rimelig å tenke at en tilpasningsdyktig bolig oppfylles gjennom muligheten til å utvides eller endres. På denne måten kan en husholdning bo i boligen selv om behovene og livssituasjonen deres endres. Dette bekreftes av både innholdsanalysen med 35% av tilfellene og intervjuene hvor halvparten av de intervjuede la stor vekt på fordelene de hadde hatt hvis de kunne utvide eller endre boligen etter behov. Samtlige informanter så for seg å bo i en slik bolig resten av livet, dette underbygger viktigheten av å ha en bolig som kan tilpasses endrede livssituasjoner.

De siste 30 årene har fortetting vært en strategi i samfunnet. Fortetting kan kjennetegnes av blant annet mer effektiv arealutnyttelse gjennom intensivering, noe som har resultert i et mer variert botilbud (Guttu & Thorén, 1996; Hanssen et al., 2015; St.meld. nr. 29 (2012–2013)). Oslo kommune uttaler at de ønsker å utvide den tredje boligsektor med blant annet fleksible boliger (Plan- og bygningsetaten, 2018). Dette kan tyde på at kommunen som utbygger anser både ulike typer boliger i ulike størrelser, og også tilpasningsdyktige boliger som viktige løsninger for fremtiden. Bygg21 (2018) har prioritert "*smart utnyttelse av arealene*" som et av ti kvalitetsprinsipper for et bærekraftige bygg. Veilederen for oppfølging av regional plan for

areal og transport i Oslo og Akershus (Kristiansen et al., 2019) har også prioritert både varierte boliger og flerfunksjonalitet som faktorer for bykvalitet. Dette underbygges også av funnene i innholdsanalysen og intervjuene. Samtidig hevder Schmidt (2014) at det er en aksept i boligmarkedet for lavere standard og mindre boliger, grunnet det store trykket i markedet. Guttu og Thorén (1996) ser også lavere bo- og boligkvalitet som en mulig konsekvens av fortetting. Dette strider imot boligpolitikkenes fokusområder og generelle anbefalinger kommunen følger (Regjeringen, u.å.).

Små boliger kan særlig ha kvalitetsmangler, viser en rapport av Støa et al. (2006). Når en skal bygge boliger i ulike størrelser er det derfor spesielt viktig at arealutnyttelsen kvalitetssikres i de små boligene. Resultatene fra både innholdsanalysen og intervjuene viser at flere gjerne kan bo på mindre areal, men ønsker å føle at de allikevel har "god plass". Dette kan løses gjennom å bygge mer generelle og fleksible boliger. For eksempel kan noen rom ha flere funksjoner, slik som i flere av leilighetene i OLL, hvor skapsenger benyttes. Der brukes det samme arealet til både stue og soverom. En kan derfor både ha en "stor stue" og et "stort soverom" istedenfor å dele rommet i to hvor resultatet blir en liten stue og et lite soverom.

Det kan altså se ut til at ulike størrelser og alle dimensjoner av tilpasningsdyktighet i boligene er viktig. Samtidig er det viktig å være bevisst de mulige konsekvensene for bokvalitet som små boliger uten tilpasningsdyktighet kan gi. Dette bør ivaretas av utbyggere i planleggingsprosessen og under bygging. Tilpasningsdyktige boliger i ulik størrelse settes på bakgrunn av dette opp som et kriterium.

Godt lydisolert mellom leilighetene

Resultatene fra intervjuene viser at privatliv er viktig, og at særlig lydisoleringen bør være god. Selv om man bor i en sosial boform så vil en alltid ha behov for å kunne trekke seg tilbake, forklarte flere informanter fra intervjuene. Bare 8% av tilfellene fra innholdsanalysen peker på lydisolering som viktig. Dette kan forklares med at det allerede er god lydisolasjon og at det derfor ikke er en utfordring verdt å bemerke. I intervjuene meldte imidlertid fire av åtte informanter at lydforstyrrelser fra andre leiligheter opplevdes som sjenerende.

Fra teorien støttes funnene fra intervjuene. Støybelastning og gode akustiske forhold er viktige faktorer som kan være med å forebygge god helse (Bygg21, 2018; Helgesen et al., 2014; Schmidt, 2014). Lydisolering i veggene ved bygging er en åpenbar løsning på problemet, men ifølge Ulrich et al. (2008) kan tepper på gulv og riktig materiale på vegger i ganger, eller rom med høy takhøyde også virke lyddempende. Riktige materialer på møbler er også en viktig faktor. Treverk er et godt alternativ til teppe, hvis man ønsker et materiale på gulv, og også vegger, som har en lyddempende effekt (TreFokus, u.å.).

Lydisolering og materialer med lyddempende effekt er ifølge tidligere forskning viktigere enn det som fremkommer av innholdsanalysen. Intervjuene bekrefter derimot behovet for

lyddemping. De fire som nevner lydisolering som viktig bør alle fire i et nytt bygg som tilfredsstillers dagens krav. Selv med dagens krav kan en altså oppleve sjenerende støy. Lydisolering bør derfor være et kriterium på listen som bidrar til god bokvalitet.

Utsyn og dagslys i boligene

Det er ikke store registreringer i innholdsanalysen som omhandler utsyn, innsyn og dagslys i boligene. Dette er kvaliteter som er svært høyt prioritert i litteraturen av blant annet (Bygg21, 2018; Helgesen et al., 2014; Skavang, 2017; Ulrich et al., 2008). For eksempel har utsyn til natur eller bilder av natur direkte positiv effekt på blodtrykk og puls (Ulrich et al., 2008). En forklaring på at dette ikke dukket opp i innholdsanalysen er at dagens tekniske forskrift har forholdsvis høye krav til slike kvaliteter, og at dette derfor er tilfredsstillt i de nye utvalgsenhetene. På den annen side er flere av utvalgsenhetene fra en tid før dagens krav. En plausibel forklaring på at dette ikke kom frem i innholdsanalysen kan være at forfatterne og forskernes fokus var på det sosiale og praktiske, og ikke i like stor grad på den fysiske gjennomføringen av boligene. Dette til tross for at det fysiske utgangspunktet i boligen i høy grad påvirker de sosiale relasjonene gjennom sosiomaterialitet (Østerberg, 1998). Det kan også tenkes at utsyn og dagslys faktisk var ivaretatt i tilfellene og derfor ikke nevnt videre.

Årsaken til at dette ikke dukket opp i intervjuene kan forklares med at informantene selv ikke kjenner så godt til begrepene dagslysfaktor, utsyn og innsyn, i tillegg til at utfordringene på disse områdene muligens ikke anses som like store sett fra et beboerperspektiv, satt opp mot konflikter, arbeidsfordeling osv. Sosiomaterialitet er kanskje heller ikke et ord som brukes i det daglige for mange (Østerberg, 1998). Som nevnt i metodekapitlet er mangelen på disse funnene en svakhet i studien.

Funnene i teorien og tidligere forskning gir allikevel belegg for å si at dette ikke er neglisjerbart i planleggingen og byggingen av et nytt bofellesskap. Utsyn, dagslys og lydisolering samles derfor i et kriterium under navnet "gode tekniske kvaliteter".

Sentrale og tilpasningsdyktige fellesrom

Både innholdsanalysen og intervjuene viser at plasseringen av fellesrommene bør være sentralt og lett tilgjengelig. Gode rom skal i følge Bygg21 (2018) "stimulere til kontakt, aktivitet og opplevelser". Prognosesenteret (2020) bekrefter at økt sosial interaksjon er noe av det flest ønsker at fellesrommene skal bidra til. Fellesrommene blir flere ganger nevnt som kjernen i fellesskapet i utvalgsenhetene i innholdsanalysen. I intervjuene forteller flere av informantene at plassering i tilknytning til hovedinngangen, eller et sted beboerne ofte går forbi, er en god plassering for å oppnå sosial kontakt.

Resultatene fra analysen og intervjuene viser at ulike beboere trenger ulike funksjoner i fellesrommene. Undersøkelser fra Prognosesenteret (2020) viser også at ulike aldersgrupper

ønsker seg ulike funksjoner i fellesrommene. Om en antar at det skal bo en variert beboergruppe der over lenger tid, vil det være viktig med fleksible og generelle fellesrom som kan endre funksjon etter beboernes behov og livssituasjon. Sentrale og tilpasningsdyktige fellesrom settes derfor opp som et kriterium for god bokvalitet.

Materialer og møblering

Verken i innholdsanalysen, eller i intervjuene med informantene kommer det frem noen tydelige funn om betydningen av møbleringen, eller hvilke materialer som ellers er å foretrekke i boligene. Dette kan forklares med at møblering og materialer ikke skiller seg ut i tilfellene som hverken gode eller dårlige, men oppfattes mer som nøytrale elementer. Ulrich et al. (2008) sin undersøkelse viser at møblering kan virke positivt inn på flere måter. I et eksperiment på et sykehus viste det seg at flere personer valgte å oppholde seg der hvor møblene var plassert i små grupper, istedenfor der det var fastmonterte benker langs veggene. Det viste seg også at forsøkspersonene som benyttet små grupper av møbler hadde både lavere puls og blodtrykk i snitt. Det kan være rimelig å tro at samme tiltak kan gjennomføres i felles oppholdsrom i bofellesskap. Beboerne får muligheten til å snakke i fortrolighet og føler ikke at de plager andre, slik undersøkelsen til Ulrich et al. (2008) beskriver.

Et annet viktig punkt som kommer frem i både teorien og intervjuene er mangel på oppbevaring- og lagringsplass. Støa et al. (2006) trekker frem at flere små boliger ofte har utfordringer med for liten plass til oppbevaring, og ofte fordi entreen er for liten. Det er ikke usannsynlig å tenke at fellesrommene stjeler av den enkeltes areal, og at man derfor bør tenke på å avsette plass til oppbevaring av yttertøy og andre ting også i fellesarealene. Informantene bekreftet at de manglet oppbevaringsplass. Dette gjaldt både personlige ting, men også felles ting som julepynt og ekstra bord og stoler. Dette er et viktig kriterium å ta med, selv om det ikke bør gå på bekostning av fellesrommenes plassering. Samlet sett kan dette fortelle oss at materialer og møblering påvirker bokvaliteten og derfor bør være et kriterium.

Funksjoner i fellesrommene som er tilpasset beboergruppen

Resultatene viser at populære og vellykkede fellesrom kan ha ulik funksjon og utforming. Behovene for fellesrom endres parallelt med livssituasjonen til de som bor der, og ønsket om hvilke funksjoner rommene skal ha varierer fra beboer til beboer. Innholdsanalysen viser at gjestehybler, badstue, hobbyrom, verksted, rom for lek med barn og felles spisestue med kjøkken er viktige funksjoner. I intervjuene framkommer det ønske om gjestehybler, hobbyrom, oppholdsrom, TV-stue, verksted, lekerom og felles spisestue med kjøkken. I Prognosesenteret (2020) sin undersøkelse kommer trimrom og basseng frem som de funksjonene flest er villige til å betale ekstra for. Trimrom er i innholdsanalysen registrert som hobbyrom og det kommer ikke frem hvor mange av registreringene som er trimrom. Undersøkelsen fra Prognosesenteret er av nyere dato, sammenlignet med mye av litteraturen fra innholdsanalysen. Siden flere av utvalgsenhetene er av eldre dato kan dette gjøre funnene

mindre relevante og metoden kan derfor tenkes å ha en svakhet her. Trimrom og svømmebasseng kan dermed tenkes å stemme overens med dagens ønsker. Ulike funksjoner er altså viktig for ulike beboerne, og på bakgrunn av dette kan en sette beboermedvirkning i utformingen av fellesrommene som et kriterium. Dette drøftes videre under "Beboerinnvolvering i den fysiske utformingen av boligen".

6.1.2. Kriterier for beboerne

Mangfold i beboergruppe

Erfaringene fra analysen viser at et mangfold av beboere er viktig. Barnefamilier, enslige med og uten barn, eldre, pensjonister og unge voksne kommer alle tydelig frem som grupper som passer til denne boformen. Informantene fra intervjuene bekrefter funnene fra analysen der seks av åtte legger stor vekt på fordelene med mangfold i en sosial boform.

I Prognosesenteret (2020) sine undersøkelser kommer det frem at nesten halvparten av respondentene vil bo sammen med mennesker i samme livssituasjon. Ruud et al. slår også fast at både innvandrergupper og etnisk norske ønsker naboer man har noe til felles med (Søholt et al., 2013, referert i Ruud et al., 2013). Erfaringer fra informantene tyder derimot på at en variert beboergruppe byr på mange fordeler. Når mennesker er i ulik livssituasjon, kan de forskjellige ting, har tid til ulike ting og har også ulike interesser. Dette forteller flere informanter at kan være en fordel. Et eksempel som fremkommer av intervjuene er en alenemor kan få hjelp til barnepass, samtidig som at en pensjonist med mye fritid kan fylle tiden sin og dekke et sosialt behov ved å passe barnet.

Parallelt viser tall fra SSB (2020c) at store deler av husholdningene i Oslo er aleneboende, par med og uten barn og familier. Dette indikerer at Oslo har en befolkning hvor flere kan passe til å bo i sosiale boligformer. SSB (2017) finner også at Oslo er blant de kommunene hvor beboerne har størst problemer med å bli kjent med naboer. Støa et al. (2006) finner at 70% av de som bor i bofellesskap sier at de har gode muligheter for å bli kjent med nye mennesker og samtlige sier at de har fått nye venner etter at de flyttet inn i denne boformen. Dette kan tyde på at mange fler kunne nytt godt av de sosiale fordelene ved et bofellesskap, men at de ikke kjenner fordelene det er ved å bo slik. Selv om teorien og resultatene viser noe ulike resultater, kan en på bakgrunn av informantene sin erfaring konkludere med at en beboergruppe med mangfold er et kriterium.

Beboere med motivasjon og deltakelse i fellesskapet

Studien viser at god bokvalitet i en sosial boform fordrer at beboerne er motiverte til å delta og bidra for fellesskapet. For å oppnå et godt bomiljø er nettopp menneskene og deres sosiale nettverk en viktig faktor ifølge Ås (1977). Nabofellesskap og nabokontakt kan være en definisjon av Ås sin ytring om bomiljø. Ifølge SSB (2017) er det Oslo og Akershus som har flest

innbyggere som føler at de ikke kjenner noen i nabolaget og dermed har minst nabokontakt. Samtidig viser internasjonal forskning at sosiale fellesskap bidrar til bedre folkehelse og sosial bærekraft (Kristiansen et al., 2019).

I Kristiansens et al. sin modell (figur 12) for ulike rom for fellesskap er de to næreste fellesskapene definert som "*fellesskapet i nabolaget*" og "*fellesskapet i bygården*". I en sosial boform kan det åpnes for at enda en dimensjon legges til, "*fellesskapet i boligen*". Med et enda nærere miljø kan en anta at dette er en svært viktig nøkkel for å oppnå godt bomiljø og dermed også god bokvalitet. Dette bekreftes av modellen til Grønningsæter og Nielsen (2011) som definerer "*Husholdningens og nabolagets kultur og atferdsmønster som en viktig indirekte meningsbærende faktor for boligens påvirkning på helsen*".

Innholdsanalysen og intervjuene bekrefter at relasjonene beboerne har er avgjørende for trivselen og fellesskapsfølelsen. En informant forklarer at de som ikke deltar i fellesskapet og kun oppholder seg på rommene eller i leiligheten, oppleves som forstyrrende for fellesskapet. Et viktig moment i å delta i fellesskapet er villigheten til å hjelpe hverandre med småting i hverdagen. En variert beboergrupper er som tidligere nevnt en viktig faktor her. Med varierte beboere kan de bidra med ulike ting til fellesskapet. Samtlige informanter som ble intervjuet, forteller at å hjelpe hverandre med dagligdagse ting er viktig. Som eksempel på dette nevnes det å passe barn for hverandre, låne ulike matvarer, smøre kjede på sykkelen, eller bare å ta seg tid til en kort prat ved postkassen. Alt dette er faktorer som bidrar til å styrke fellesskapsfølelsen.

Syv av åtte informanter forteller i intervjuene at en viktig årsak til at de valgte å flytte inn i en sosial boform var for å forebygge ensomhet. Ifølge SSB (2017) melder 16% i 2017 at de føler seg ensomme. Dette kan virke som en lav prosentandel, men om andelen har vært stabil frem til i dag, gjelder dette i overkant av 850 000 mennesker (SSB, 2021e). Den største andelen ensomme er aleneboende, med og uten barn. Disse gruppene framtrer i analysen som passende brukere av boformen, hvilket kan forklares med nettopp mindre ensomhetsfølelse.

Funnene fra intervjuene sammen med teorien indikerer at motiverte beboere, som ønsker å ta del i fellesskapet, er et viktig kriterium for god bokvalitet. En kan tolke resonnement dit hen at et inkluderende bomiljø og fellesskap gir beboerne bedre bokvalitet og også livskvalitet ved å forebygge ensomhet. Beboere med motivasjon for deltakelse i fellesskapet legges derfor til som kriterium.

Beboerinnvolving i den fysiske utformingen av boligen

Vi ser i avsnittet ovenfor at motiverte beboere er viktig for bokvaliteten. En måte å sørge for motiverte og engasjerte beboere på er å involvere dem i den fysiske utformingen av boligen, viser resultatene fra innholdsanalysen og erfaringer fra intervjuene. I flere land er det vanlig at bofellesskap og andre sosiale boformer blir til gjennom initiativ fra beboerne selv. På denne

måten får de være med på å utvikle boligene og konseptet. Dette har vært svært vellykket blant annet i Tyskland (Thorpe, u.å.; Vestbro, 2012). Flere store utbyggere som blant annet OBOS, Veidekke og Husbanken er positive til nye typer boliger med mer beboerinnvolving i prosessen. Det finnes også andre aktører på markedet som tilbyr tjenester innen beboermedvirkning og veiledning i utformingen av by- og boligutvikling, slik som for eksempel Nedenfra (Nedenfra, u.å.). I innholdsanalysen viser 39% av tilfellene at involvering er viktig. Intervjuene bekrefter dette hvor seks av åtte informanter mener beboerinnvolving bidrar til god bokvalitet og trivsel i boligen. En kan derfor si at det finnes en sammenheng mellom beboerinnvolving og god bokvalitet. Beboerinnvolving i utformingen av boligen og fellesrom ansees som et kriterium på bakgrunn av dette.

Informasjon og bekjentskap før innflytting

Det kommer frem av intervjuene at forventningene før de flyttet inn stemmer godt overens med det de opplever etter innflytting. Seks av åtte informanter forklarer at dette er et resultat av hvordan de ble forberedt før de flyttet inn. Noen deltok på workshops hvor de ble kjent med de andre som skulle flytte inn, andre kom på besøk og fikk omvisning og deltok på middag med de andre beboerne. I to av intervjuene kommer det frem at to informanter overnattet noen netter i boligen for å kjenne om den sosiale dynamikken og kulturen i huset kunne passe dem, før de bestemte seg for å flytte inn.

Samlet sett forteller dette at beboerne bør bli kjent med hverandre på en eller annen måte før de flytter inn. Intervjuene viser også at hvis de får møte hverandre i god tid og bli kjent, gjør dette at toleransen for hva de godtar av de andre blir høyere. Mennesker har ulikt syn på renslighet og ønske om deltakelse i hushold og sosialt. Dessuten er det stor forskjell på personlige verdier. Det er nærliggende å tenke at hvis beboerne får møte hverandre i forkant, kan de oppklare uenigheter, eller eventuelt avbryte innflyttingen, dersom det er ønskelig. Informasjon om boligen og boformer, og bekjentskap før innflytting defineres derfor som to nye kriterier.

6.1.3. Kriterier for felles aktiviteter

Legge til rette for store og små felles aktiviteter

Felles aktiviteter og ting man gjør sammen kommer i innholdsanalysen og intervjuene frem som kjerneområder i fellesskapet. Som tidligere diskutert om Kristiansen et al. (2019) sin modell for fellesskap, legges det i denne studien til en dimensjon helt innerst, beskrevet som "fellesskapet i boligen". Relasjonen mellom beboere i et bofellesskap er ofte en del av motivasjonen for å ville flytte inn i en slik bolig, og ifølge samtlige informanter var det også det som ga dem større merverdi enn de trodde før de flyttet inn.

Felles aktiviteter for beboerne kommer frem som store bidragsytere til fellesskapet. Helt konkrete aktiviteter som hyppigst ble nevnt var felles middag og husmøter. Årsaken til at disse ble nevnt oftest kan være at disse inkluderer alle beboerne. Under middagen kan man slå av en uformell prat, mens husmøtene er mer organiserte hvor konflikter og utfordringer behandles, forklarete en informant. Syv av åtte informanter forteller i intervjuene om viktigheten av felles middag, uten å få direkte spørsmål om det. Tre av informantene nevnte at felles middag i forkant av hvert husmøte er en god tradisjon hos dem. Dette gjør at møtet starter med noe hyggelig og det løsner litt på stemningen, før en eventuelt går over til å løse utfordringer og konflikter, ble det forklart.

Felles middag kommer også frem som avlastende for de tre informantene som har barn. De har da muligheten til å komme hjem til ferdig middag flere ganger i uken. Dette kan sees i sammenheng med Moe og Martens (2018) sin beskrivelse av felleskjøkkenet med middag som et av de første tjenestene som ble populært på 30-tallet.

Husmøtene nevnes i syv av åtte intervjuer som en viktig arena for å møtes. Dette bekrefter innholdsanalysens resultater hvor 53% av tilfellene har jevnlig husmøter. Grønningsæter og Nielsen (2011) peker på kontinuitet som en direkte meningsbærende faktor for god helse påvirket av boligen. Jevnlige middager og husmøter er med andre ord et bidrag til god bokvalitet fordi det bidrar til kontinuitet. Samtidig viser resultatene at felles interesser også virker positivt inn på sosiale relasjoner. I fire av intervjuene kommer det frem at de selv eller noen de kjenner har fått en ny hobby fordi de har blitt kjent med andre i boligen som introduserer dem til en ny aktivitet. Eksempler på slike aktiviteter er yoga, sjakk, vegansk matlaging, planter, dyrking, kompostering, film og dans. Menneskers egenskaper og ferdigheter er en faktor som spiller inn i bomiljøet, og det er plausibelt at interesser og hobbyer kan regnes inn under her. Tilrettelegging for store og små aktiviteter bidrar ut ifra funnene til god bokvalitet, og legges til som et kriterium.

Tilrettelegging for deling av materielle goder

Flere informanter poengterer i intervjuene at det ikke er nødvendig med 20 driller i et bofellesskap med 20 husholdninger. Den materielle luksusen som oppstår når alle beboere kommer med sine ting og man kan låne av hverandre, gir muligheter en ikke kunne se for seg før, forteller en informant. Denne erfaringen observert av en informant kan en definere som en positiv kollektiv gode. Østerberg påstår at slike positive avlastende sosiomaterielle fenomener bidrar til en frigjørende og positiv relasjon mellom mennesker (Østerberg, 1998). Å dele på denne måten sparer også penger og miljøet forklarer en annen informant. FNs bærekraftsmål nr. 11; bærekraftige byer og lokalsamfunn og mål nr. 12; ansvarlig forbruk og produksjon bekrefter viktigheten av deling for en bærekraftig fremtid (FN-sambandet, 2021). Det kan være rimelig å tro at det også kan bidra i den sosiale bærekraften. Informantene opplever en merverdi og en "materiell luksus" de ikke hadde tidligere. Tilrettelegging for deling av materielle goder legges derfor til som et kriterium.

6.1.4. Kriterier for organisering

Avklaring av sosial organisering før innflytting

Regler og avtaler beboerne imellom viser seg å være et viktig anker for beboernes trivsel. Grønningsæter og Nielsen (2011) peker i sin modell på orden og kontinuitet sammen med husholdningenes kultur og atferdsmønster som viktige elementer som påvirker helsen i boligen. Parallelt forteller Ås (1977) i sin modell om sosial organisering som en svært viktig forutsetning for et godt bomiljø. Han peker på flere fordeler med å involvere og avklare en sosial organisering før innflytting.

I innholdsanalysen kommer avklaring av regler og organisering av arbeidsoppgaver frem som essensielt i 42% av tilfellene. Samtlige informanter nevner viktigheten av deres regler og avtaler uoppfordret i løpet av intervjuene. Reglene omhandler blant annet hvem som kan bruke fellesrommene og når de kan brukes, i tillegg til hvordan de skal se ut etter bruk. En informant forteller at de i før innflytting fikk utvikle reglene sammen med beboere fra andre bofellesskap. Ut ifra deres regler jobbet de frem sine egne og dette var svært effektivt. Samtidig kommer det frem at de brukte fire samlinger før de kom frem til de endelige retningslinjene. I løpet av disse fire samlingene ble andre problemstillinger også diskutert. Avklaring av sosial organisering synes å påvirke bokvaliteten i en så stor grad at dette blir lagt til som et kriterium.

Frihet under ansvar

Resultatene fra innholdsanalysen og også flere intervjuer viser at oppgaver som blir tvunget på kan føles som tap av frihet. Selvstendighet og selvrealisering er noen av menneskenes mest grunnleggende behov i følge Maslows behovspyramide (Rosland, 2021). Løvstakken (1999) legger spesielt vekt på at hver enkelt beboer må få delta så lite eller så mye som de selv vil, og at dette er et veldig viktig kjennetegn på en god sosial boform. Klarer man å oppnå en frihetsfølelse og delta på det en selv ønsker, samtidig som man har et sett grunnleggende sosiale regler og en bestemt sosial organisering som Ås (1977) beskriver, er man i følge funnene svært godt på vei.

I ett av intervjuene forteller en informant at de ikke teller timene hver enkelt beboer gjør for fellesskapet. Hver og en må selv få bestemme hvor mye de skal delta. I tillegg forklarer en annen informant at ulike livssituasjoner gir ulik mulighet, og dermed også ulik motivasjon for mengden man ønsker å delta med i fellesskapet. Det kan anees å være viktig for en beboer å føle en viss mengde frihet. Som tidligere diskutert bør det samtidig være noen regler og forventninger hver beboer må følge. I ett av intervjuene framkommer det at alle har et minimum av faste praktiske arbeidsoppgaver de må delta på, men står ellers fritt til å delta på aktiviteter og sosiale samlinger. En forventningsavklaring før de flytter inn, en variert beboergruppe som kan delta med ulike ressurser og kunnskap, og en sosial organisering i

forkant kan bidra til at både deltakelsen og friheten til hver enkelt beboer opprettholdes. Dette implementeres under kriteriet for avklaring av sosial organisering før innflytting.

Vurdere innleide tjenester

Beboerne bør tidlig avklare hvilke oppgaver de skal gjøre selv, og hvilke tjenester de eventuelt skal leie inn. Andelen av de som benyttet seg av en type vaktmestertjeneste var kun 9% ifølge innholdsanalysen. Prognosesenteret (2020) sin undersøkelse viser derimot at 37% ønsker en profesjonell som tar seg av drift og vedlikehold, mens 33% ønsker en kombinasjon av en profesjonell aktør og beboerne selv. Samtidig kommer det frem at mange er interesserte i å ta på seg mer ansvar mot lavere leie eller felleskostnader. Dette tilsvarer "innsats-for-leie"-modellen som Byrådet foreslår som bidrag til et mer variert botilbud (Røed-Johansen & Stolt-Nielsen, 2019). Det ene bofellesskapet fra intervjuet organiserte seg selv i grupper og gjorde det meste selv. For eksempel har de en gruppe med ansvar for vaskerommet og en snekkergruppe som tar seg av enklere forefallende arbeid. Sannsynligheten for at beboerne selv kan utnytte sine yrker og egenskaper for fellesskapet er stor, om sammensetningen av beboerne er variert. Beboerne bør altså ta opp dette til vurdering før innflytting for å få klarhet i hva de selv vil og kan bidra med, og hva de eventuelt må leie inn hjelp til.

Innholdsanalysen viser at svært mange sosiale boformer hadde en barnehage eller en annen form for barnepass tilgjengelig. Som tidligere nevnt er flere av utvalgsenhetene av eldre dato og derfor kanskje noe utdatert. Resultatene fra intervjuene viser ingen funn forenlig med at en barnehage bør være tilgjengelig i bygge i dag. Flere nevner barnepass som en tjeneste beboerne gjorde for hverandre. Resultatene er med andre ord noe delte på barnehagekriteriet. Et lekerom og felles kjøkken og spisestue tilgjengelig vil likevel gjøre barnepass mulig både på dag og kveldstid om behovet dukker opp hos beboerne. Konklusjonen blir at innleide tjenester bør vurderes, og legges til som kriterium .

Løsning av utfordringer og konflikter

Funnene fra intervjuene og innholdsanalysen viser at delte arealer og det å omgås mange andre kan by på utfordringer. På bakgrunn av det informantene forteller kan konfliktene deles i to typer. Den første typen konflikt handler om ulike standarder på konkrete ting som renslighet og hvem som har ansvar for ulike gjøremål. Ulik standard for hva som er en ryddig stue, hvor ofte en skal rengjøre kjøkkenet eller hvor ofte det er nødvendig å klippe plenen er ofte årsaker til konflikter. Den andre typen konflikt handler om hvordan de kommuniserer rundt utfordringer og uoverensstemmelser med hverandre. Her kan en ha godt utbytte av Ås (1977) sin anbefaling om å stabilisere et sosialt rammeverk for beboerne før de flytter inn. Dette inkluderer regler og retningslinjer for hvordan ting skal gjøres for å forebygge konflikter.

Fem av informantene fra intervjuene og flere eksempler i innholdsanalysen peker på kommunikasjon gjennom konsensus som en god måte å løse begge typene konflikter på. Det

er tydelig i intervjuene at det å snakke sammen i mindre grupper på fire til fem personer virker avskrekkende og gjør det lettere å forklare hva man mener om en uenighet. Dette synes å være en viktig metode i forsøket på å nå konsensus i hele gruppen. Fire informanter forteller at det før innflytting ble gjennomført kurs for alle beboerne om konfliktløsning. Dette var en del av konseptet og her fikk de innblikk i begrepet konsensus og hvordan de kunne diskutere og løse utfordringer og konflikter. Ås (1977) sin påstand om forankring av den sosiale organiseringen i forkant av innflytting, virker å ha blitt hensyntatt her. Funnene fra intervjuene støttes av litteraturen og gir derfor bakgrunn for å introdusere nye beboerne for en modell for løsning av konflikter som et kriterium.

Leie eller eie boligen

Muligheten for leie og eie har begge hver sine fordeler ifølge både analysen og intervjuene. Boligen et viktig investeringsobjekt for mange. Samtidig vil det å leie kunne gi flere muligheten til å huse en fin bolig og noen kan få tilgang på goder de ellers ikke ville hatt råd til. OLL skal leie ut alle boliger, og studien har derfor ikke hatt ambisjon om å drøfte dette videre.

6.1.5. Kriterier for god bokvalitet

Gjennom diskusjonen av første forskningsspørsmål er det kommet frem en liste med kriterier som bidrar til god bokvalitet i sosiale boformer. Kriteriene er lister opp og delt i fire kategorier:

Kriterier for boligen og fellesrom

1. Tilpasningsdyktige boliger i ulik størrelse
2. Gode tekniske kvaliteter (utsyn, dagslys og lydisolering)
3. Sentrale og tilpasningsdyktige fellesrom
4. Bevisst bruk av materialer og møblering
5. Beboerinnvolvering i utformingen av boligen og fellesrom

Kriterier som omhandler beboerne

6. Beboergruppe med mangfold
7. Beboere med motivasjon for deltakelse i fellesskapet
8. Informasjon om boligen før innflytting
9. Bekjentskap før innflytting

Kriterier for felles aktiviteter

10. Tilrettelegging for store og små felles aktiviteter
11. Tilrettelegging for deling av materielle ting

Kriterier for organisering

12. Avklaring av sosial organisering før innflytting
13. Innleide tjenester
14. Løsning av utfordringer og konflikter

6.2. Forskningsspørsmål 2

"I hvilken grad ivaretas de ulike kriteriene knyttet til bokkvalitet i OBOS Living Lab?"

Av kriteriene som fremkommer etter gjennomgang av det første forskningsspørsmålet er flere av dem godt ivaretatt i OLL. Noen kriterier er ivaretatt i noen grad, mens andre kriterier er ivaretatt i liten grad. Kriteriene handler blant annet om hvordan beboerne skal organiseres, hvem som har ansvar for vedlikehold og drift, konfliktløsning blant beboere og hvilke funksjoner de ulike rommene skal ha. I dette delkapitlet gjennomgås det i hvilken grad hver av de ulike kriteriene som fremkom av forskningsspørsmål 1 er ivaretatt i OLL så langt (april 2021). Basert på funnene og diskusjonene av dem, måles kriteriene som enten ivaretatt i stor grad, ivaretatt i noen grad eller ivaretatt i liten grad.

6.2.1. Kriterier for boligen og fellesrom

1. Tilpasningsdyktige boliger i ulik størrelse

OLL har boliger i mange ulike størrelser, fra 1-roms og opp til 4-roms. Det er også planlagt boliger med ulik grad av deling. Flere av boligene har en vegg i boligen som kan flyttes, og på den måten gjør dette at boligen har en stor grad av generalitet. Bygget kan ifølge de intervjuede nøkkelpersonene også beskrives som elastisk og kan lett tilpasse seg byggmessige endringer. Flexibiliteten forteller noe om hvor lett det er å gjøre endringene og hvor mye ressurser som skal til. I analysen fremkommer det ingen konkret plan for enkle grep som kan gjøres for å endre boligens størrelse i OLL, slik som for eksempel figur 14 viser. Funnene fra intervjuene og dokumentanalysen indikerer likevel at boligene i stor grad både er i ulike størrelser og i tillegg har en viss grad av elastisitet, generalitet og fleksibilitet. Kriteriet ansees på bakgrunn av dette for å være ivaretatt i stor grad.

2. Gode tekniske kvaliteter

Ett av hovedtemaene OBOS ønsket å få forslag til gjennom innovasjonskonkurransen, var løsninger som gir bedre bokkvalitet gjennom blant annet *"dagslys, inneklime, temperatur, lyd, fargebruk eller materialer"* (OBOS Nye Hjem AS, 2019). Dette er alle viktige faktorer som spiller inn på den opplevde bokkvaliteten. Samtlige faktorer er tatt hensyn til i planleggingen av bygget, ifølge intervjuer med nøkkelpersoner og dokumentanalysen. I tillegg skal dagslyset testes ut i samarbeid med et nytt firma som jobber med hager og dagslys innendørs. Gjennomføres planene som er lagt til grunn for denne studien, er det rimelig å si at OBOS ivaretar kriteriet om de tekniske kvalitetene i stor grad.

3. Sentrale og tilpasningsdyktige fellesrom

På tegningene (figur 20, 22 og 23) kan en se at fellesrommene er svært sentralt plassert ved hovedinngangen og i nær tilknytning til trapperommet i de tre første etasjene. Dette tyder på

at kriteriet om sentrale fellesrom er ivaretatt i stor grad. Fellesrommene er planlagt å kunne tilpasses både beboerne sine, men kanskje mest produsentene sine prosjekter og ideer. Dette har gjort at de er svært fleksible, generelle og elastiske. Dette kommer frem gjennom intervjuene med nøkkelpersonene og ved studering av plantegninger via OBOS Living Lab sin hjemmeside. Resultatene viser at tilpasningsdyktige boliger og fellesrom er ivaretatt i stor grad.

4. Bevisst bruk av materialer og møblering

Møbleringsplanen er laget svært tilpasningsdyktig og kan lett endres etter behov. Dette kommer frem fra intervjuene med nøkkelpersonene og dokumentanalysen. Dette passer godt overens med hva teorien forteller. Treverk er med som hovedelement i materialene, men i hvilken grad det utvalgte tre-produktet har lydpendende effekt kom hverken frem i analysen eller intervjuene. Møblene til noen utvalgte leiligheter og fellesrom er heller ikke bestemt på det tidspunktet intervjuene ble gjennomført. Ifølge Østerberg (1998) kan møbler og ellers andre omgivelser i boligen påvirke de sosiomaterielle omgivelsene våre, som igjen påvirker relasjoner mellom beboerne og dermed også bokkvaliteten. Dette er et kriterium som OBOS har store muligheter til å påvirke i positiv favør for bokkvaliteten. Det ansees som viktig å følge opp dette også senere i prosessen av OLL.

Om oppbevaring og lagringsplass er i henhold til TEK eller prioritert i større grad, kommer ikke frem i intervjuene eller i dokumentanalysen. Plantegningene for de tre første etasjene viser ulik mengde oppbevaringsplass i fellesområdene og det fremkommer ikke av tegningene hvor stor del av den felles oppbevaringen som tilhører hver enkelt boenhet og hva som er tiltenkt fellesskapet. Dette kan skyldes svakheter i metoden, og burde absolutt ha kommet frem i intervjuene. OBOS ser ut til å ha tenkt på flere ting, men det er fortsatt noen punkter som ikke kan besvares av resultatene. På bakgrunn av dette kan en si at OBOS i noen grad har ivaretatt kriteriene for møblering og materialer.

5. Beboermedvirkning i utformingen av boligene og fellesrommene

Det er motstridende funn vedrørende beboerens mulighet til å medvirke i forhold til funksjonene i fellesrommene og utformingen av boligene generelt. For det første er det uklart i hvilken grad beboerne får påvirke boligen og fellesrommenes utforming og funksjon. To av nøkkelpersonene forteller i intervjuene at beboerne står fritt til å velge hva de ønsker å fylle fellesrommene med, i tillegg til møbler, farger på veggene osv. *"Vil de ha biljardrom så skal de få det, deretter kan vi se om det blir vellykket"* - Nøkkelperson 4. De to siste nøkkelpersonene forteller i intervjuene at det blir opp til samarbeidspartnerne hva som skal forskes på og dermed også hvilke funksjoner og innredning rommene skal ha. I informasjonsmøtet blir det imidlertid forklart at fellesrommene skal fylles med beboerne sine interesser. Det er altså vanskelig å få en oversikt over i hvilken grad beboerne faktisk får påvirke.

Det kommer heller ikke klart frem hvordan beboerne skal medvirke. Målinger av CO2 og luftfuktighet i rommene tar sensorer seg av. Det avklares derimot ikke i intervjuene eller i dokumentanalysen hvordan trivsel, konkrete tilbakemeldinger på produkter, tjenester og liknende skal måles, samles inn og brukes videre i forskningen i labben. På hjemmesiden formidler OBOS at de skal lage fremtidens boliger "med beboeren i sentrum". OBOS nevner imidlertid ikke konkret hvordan de ønsker at beboeren skal få. Nøkkelpersonene forteller om ulike typer kunnskapsinnhenting. Det som blir nevnt er intervjuer med beboerne, verksteder, spørreundersøkelser og en mulig jevnlig livskvalitetsundersøkelse, men ingen av metodene kommer frem som bestemt.

"Det er litt uklart for meg hvordan denne data- og kunnskapsforvaltningen skal skje i ettertid. Men det kan godt hende at det er en mer klar plan om dette enn hva jeg vet." – Nøkkelperson 3

Ansvar for å samle inn informasjon og videreformidle resultatene blir også opp til samarbeidspartneren selv, ifølge Nøkkelperson 1. I intervjuet forteller samme person at de også er i dialog med rådgivere som skal samle inn beboernes erfaringer, og kanskje gjennomføre livskvalitetsundersøkelse jevnlig. I samme intervju blir det nevnt at beboermedvirkning er noe OBOS skal forske på og finne ut mer om underveis i prosjektet. OLL synes foreløpig ikke å ha noen klar metodisk strategi på dette.

Konkurranseutlysningens nest høyeste vurderingskriterium sier: *"Hvordan er det lagt til rette for medvirkning og interaksjon med beboerne."* og *"Hvordan ny kunnskap/læring tilegnes ved gjennomføring av konsept."* (OBOS Nye Hjem AS, 2019). Det er altså en høy prioritet for OBOS å høste av kunnskapen til beboerne, men hvordan det skal gjøres er noe utydelig kommunisert.

Helheten av funnene viser at erfaringene de vil høste handler om tilbakemeldinger på spesifikke prosjekter og produkter som samarbeidspartnere leverer. Hva beboerne selv ville valgt eller ønsket seg, om de sto helt fritt, kommer ikke frem som et alternativ. For eksempel kan beboerne si at de vil ha en hjemmekino, men dette er vanskelig å gjennomføre med mindre det er en samarbeidspartner som ønsker å investere og forske på hjemmekino.

Det fremkommer heller ikke i analysen hvilken metode nøkkelpersonene tenker at skal benyttes for å måle beboernes trivsel, ei heller hvordan de skal oppdage behov som krever endring. Oppfølgingen av beboerne og den fremtidige kvalitetssikringen synes altså å være lite definert på det tidspunktet intervjuene ble gjennomført og dokumentene ble samlet inn. Beboernes videre mulighet for medvirkning har derfor potensiale for bedring. Ut ifra tidligere forskning og funnene i studien, er det mange tiltak som kan gjøres for å sikre medvirkning fra beboerne. Første råd ville være å konkretisere hva OBOS ønsker å få ut av medvirkningen. Deretter bør de definere hvem som har ansvaret for å samle inn tilbakemeldinger og videre

hvordan disse tilbakemeldingene skal tolkes, lagres og deretter påvirke eventuelle endringer. Her kan OBOS vurdere om de ønsker å benytte seg av andre rådgivere, som en nøkkelperson nevnte i intervjuet. Kriteriet om beboermedvirkning er i liten grad ivaretatt og har derfor potensiale til å bedres med noen konkrete tiltak.

6.2.2. Kriterier som omhandler beboerne

6. Beboergruppe med mangfold

Ett av de første kriteriene fra OBOS og Bokuben var at gruppen skulle by på mangfold. Dette ønsker de å sikre gjennom å lage ulik størrelse på boligene, ulik grad av deling i leilighetene og etasjer med ulike temaer som skal testes ut. Gjennom spørreundersøkelsen vil de trolig få en god oversikt, da de spør etter mange ulike kvaliteter og kjennetegn ved beboerne og deres husholdning. Sorteringen av beboerne i beboerskjemaet fra dokumentanalysen synes å være en ryddig måte å få oversikt før utvelgelse av beboere. Alle beboere skal i tillegg intervjues, noe som gjøre det lettere å komme nærmere inn på personene, i tillegg til å skille ut personer som har misforstått noe ved skjemaet, eller svart uærlig.

Alle leilighetene i OLL skal leies ut. For de som prioriterer boligen som et investeringsobjekt vil ikke OLL være aktuelt. SSB viser at alle typer husholdninger er representert på leiemarkedet. Dette antyder at mangfoldet kan dekkes, selv kun med utleieleiligheter. Nøkkelperson 3 nevner dog at gruppen med unge studenter muligens ikke kommer til å søke, da størrelsene er såpass store at leieprisene kan bli for høye. Hvis denne antakelsen stemmer, vil en gruppe være utelatt, noe som påvirker mangfoldet i gruppen. Kriteriet om en beboergruppe med mangfold synes på bakgrunn av dette kun å være ivaretatt i noen grad.

7. Beboere med motivasjon og deltakelse i fellesskapet

Funnene viser at motivasjon hos hver enkelt beboer er svært viktig for fellesskapet og bomiljøet. Når det gjelder beboerne i OLL må hver interessent ta eget initiativ for å søke. Det er plausibelt å tenke at de som har brukt tid på å fylle ut interesseskjemaet i utgangspunktet viser motivasjon og engasjement. Skjemaet inneholder flere spørsmål og alle er obligatoriske. Det tar derfor noe tid å fylle ut og det synes sannsynlig å tenke at interessenten har reflektert noe rundt sin egen interesse mens vedkommende fyller ut skjemaet. Ved å spørre interessenten om hvorfor vedkommende ønsker og flytte inn, og i tillegg spørre om deres forventninger, kan det tenkes at kartleggingen av potensielle interessenter kan bli lettere. Intervjuet av hver av dem blir i tillegg avgjørende for å finne ut om motivasjonen til beboeren stemmer overens med svarene fra skjemaet.

Det fremkommer ikke av resultatene hvilke kanaler OBOS har brukt for å annonsere om OLL. Rapporten til Prognosesenteret (2020) forteller om at kun 16% av respondentene kjenner til sosiale boformer. Etter mer informasjon om hva boformen kan innebære, svarer derimot 26%

at det er en attraktiv boform og 35% synes boformen er aktuell i nær fremtid eller noe senere. På bakgrunn av dette kan det se ut til at OBOS med fordel kunne informert ekstra godt hva det innebærer å bo i labben og en sosial boform, og kanskje oppsøkt flere grupper direkte for å informere dem og dermed få et bedre og større utvalg av interessenter.

Deltakeravtalen kan være en viktig del for å skille de som ikke er motiverte nok til å bo i en slik sosial boform. Den forklarer hvor mye beboeren må delta aktivt med tilbakemeldinger og andre aktiviteter. På en annen side kan deltakeravtalen virke avskrekkende på noen. Selv om motivasjonen er høy, kan det virke skremmende å binde seg til jevnlig intervjuer og spørreundersøkelser. Her rådes OBOS til å sørge for nok informasjon om omfanget av deltakelsen, slik at beboerne kan ta et realistisk valg vedrørende deres motivasjon for deltakelse i prosjektet. På bakgrunn av dette kan en si at kriteriet om motiverte beboere er ivaretatt i noen grad.

8. Informasjon til beboere før innflytting

Informasjon til beboere om hva de møter i labben og hvilken hverdag de kan forvente seg kommer frem i resultatene som svært gunstig for bokvaliteten. Når et bofellesskap også skal benyttes som lab kan det tenkes at det krever noe mer informasjon enn vanlig.

Hjemmesiden kan benyttes av interessenter for å få et innblikk i hva hverdagen i labben handler om, og de fremstiller livet i labben som variert og sosialt gjennom illustrasjoner hvor beboerne gjøre ulike aktiviteter sammen. Informasjonsmøtet bekrefter og gjentar det meste som fortelles på hjemmesiden. Beboerne får også et innblikk i labben gjennom å svare på spørreskjemaet. Intervjuet kan ansees å være en fin mulighet for beboerne til å stille spørsmål og få et enda mer klart innblikk i hva livet i labben går ut på. I tillegg skal de skrive under på en deltakeravtale som forteller hvor mye de må delta. Det er altså en del informasjon om prosjektet tilgjengelig for beboeren.

På en annen side kommer det frem at eksakt antall timer som skal brukes til å gi tilbakemeldinger kan endres i ettertid. Det er ikke klart hvor mange samarbeidspartnere som skal delta og hvor mange produkter som skal testes. En nøkkelperson forteller i intervjuet at brukervedvirkningen er noe som også skal forskes på. Kontinuitet og en trygg bolig kommer frem som essensielt i litteraturen. Ut ifra deltakeravtalen er en beboer nødt til å delta på undersøkelser og stille leiligheten disponibel for endringer og befaringer. Det kan ansees å være vanskelig å forberede seg på dette når det ikke fremkommer tydelige fremdriftsplaner og oversikt på konkrete tiltak i forkant.

Det er begrenset hvor mye konkret informasjon en kan gi de fremtidige beboerne, fordi en del ting ikke er planlagt eller bestemt enda, noe som er en naturlig del av det å leve i en lab. OBOS har med andre ord mye informasjon tilgjengelig for beboeren, men resultatene forteller at

mye ikke er avgjort eller bestemt enda. OBOS er altså helt klare på at konseptet ikke har bestemte og strikte rammer, men heller skal tilpasse seg både beboer og partnere underveis.

Hvordan forskningen skal gjennomføres, hvilke samarbeidspartnere som skal inn og hvor ofte endringer skal skje synes å ha lite struktur og har en mer dynamisk tilnærming. Det dynamiske kan tenkes å gå på bekostning av det forutsigbare for beboeren, etter det som kommer frem i intervjuene med nøkkelpersonene og av dokumentanalysen. Hvis en legger dette til grunn kan en si at OBOS ivaretar kriteriet om informasjon før innflytting i noen grad.

9. Bekjentskap før innflytting

Det er delte funn om hvor mye beboerne skal bli kjent før innflytting. Samtlige nøkkelpersoner forteller at det er stort fokus på at beboerne skal bli kjent før de flytter sammen for å "ha et godt sosialt utgangspunkt". I informasjonsmøtet blir det informert om verksted 1 og 2, i tillegg til "flere sammenkomster og møter". Disse sammenkomstene og møtene defineres ikke noe mer i møtet. Av dokumentene som er analysert i denne studien fremkommer det ikke noen flere møter for beboerne utover verksted 1 og 2. Ingen av disse er obligatoriske og alle beboerne er heller ikke valgt ut når de gjennomføres.

Temaene på de to første verkstedene, sosial tilhørighet og beboerorganisering, kan på bakgrunn av funnene fra innholdsanalysen og intervjuene av beboerne tenkes å være svært nyttige. Men, med 34 leiligheter hvor flere av dem består av en større husholdning, synes det lite sannsynlig at alle rekker å bli kjent på to verksteder. OBOS har altså lagt til rette for å bli kjent og møtes, men bør muligens prioritere dette i større grad. Kriteriet om bekjentskap før innflytting ansees på bakgrunn av dette som ivaretatt i noen grad.

6.2.3. Kriterier for felles aktiviteter

10. Tilrettelegging av store og små felles aktiviteter

Aktiviteter med beboernes felles interesser og sosiale møter er et svært viktig kriterium for å oppnå godt bomiljø og god bokvalitet hos beboerne. Under det åpne informasjonsmøtet informerte Byantropologene om at de ønsket å finne ut hvilke interesser beboerne hadde, slik at de kunne finne mennesker med like interesser. Spørreskjemaet for interessenter spør om det er noen interesser som beboeren ønsker å ta med seg inn i labben, og har en egen kategori i beboeroversikten hvor potensielle beboeres interesser kartlegges.

Fellesrommene er store og i første etasje er det rom som er tilgjengelig for alle beboerne. Funnene tyder på at hobbyer og interesser blir vektlagt i beboerutvelgelsen.

Arealene i bygget er generelle og elastiske, noe som gjør at det kan brukes til flere ulike interesser og aktiviteter. Når det gjelder aktivitetene som oftest kommer frem i resultatene,

husmøte og felles middag, finnes det ikke noen konkrete funn fra analysen med nøkkelpersonene eller dokumentanalysen som tyder på at dette skal gjennomføres. Viktigheten av spesielt disse to aktivitetene var såpass fremtredende, at det virker rimelig å anbefale at disse implementeres. Ut fra funnene kan en altså si at OBOS i noen grad har ivaretatt kriteriet om tilrettelegging for felles aktiviteter, men fortsatt har noen tiltak de kan gjennomføre for å ivareta alle aspekter av kriteriet.

11. Tilrettelegging for deling av materielle goder

Fra innholdsanalysen og intervjuene kommer det frem at den materielle luksusen en opplever av å dele hverandres ting er svært positiv. For leilighetene er det mange fellesrom tilgjengelig for alle og noen kun tilgjengelig for utvalgte leiligheter og etasjer. Det eneste som kommer frem fra resultatene fra OLL som materielle ting som er lagt til rette for å dele er dyrkekasser/blomsterkasser på takterrassen. Hvordan fellesrom som kjøkken og stue skal fylles med TV, bestikk, kjøkkenmaskiner osv. kommer ikke frem i dokumentanalysen eller intervjuene. Her finnes det en gylden mulighet for OBOS til å oppfordre beboerne til å dele, men også til å gjøre en egen investering av essensielle ting som trengs i en husstand. Per nå er mulighetene der, men krever noen flere tiltak fra OBOS sin side. Derfor kan en si at dette kriteriet hittil er ivaretatt i noen grad.

6.2.4. Kriterier for organisering

12. Avklaring av sosial organisering før innflytting

Regler og avtaler hos beboerne kombinert med en følelse av frihet og selvstendighet kommer frem som et tydelig kriterium. Verksted 2 er forbeholdt beboerorganisering hvor de selv får delta med innspill til modellen, forklarer Byantropologene i verkstedbeskrivelsen. Målet er at organisasjonsmodellen skal være spikret i god tid før innflytting. Samtidig kommer det frem i intervjuene med to av nøkkelpersonene at alle beboerne mest sannsynlig ikke er valgt ut på det tidspunktet hvor verkstedet er tenkt gjennomført. Hvis målet med verkstedet er at alle beboere skal ha kjennskap og føle tillit til modellen, kan det antas at også alle bør være med å utforme den.

Fra et intervju med en informant kommer det frem at det å lære av andre som har erfaring med en slik boform kan komme godt med. OBOS bør vurdere om de skal få med noen på verksted 2 som bor slik i dag, og som kan presentere noen regler de har, som de nye beboerne kan jobbe videre ut ifra.

Bygget kan deles i fire deler, hvor nederste etasje består av felles arealer for alle, inkludert to leiligheter. Andre etasje består av mindre leiligheter i areal, men desto mer fellesarealer. Disse arealene er forbeholdt beboerne i andre etasje. Tredje etasje har kun en innendørs hage som fellesrom, resten av arealene er benyttet til boligene. De tre øverste etasjene har ingen

fellesrom, kun en gang og trapperom, men kan benytte seg av fellesrommene i første etasje på lik linje med alle andre beboere. De ulike etasjene har altså tilgang på ulike rom og ulik mengde fellesarealer.

Verksted 2 skal først og fremst benyttes for å finne en beboerorganisering for alle etasjene sammen. Det er imidlertid trolig at særlig etasje 2 med stor andel fellesrom bør ha sine egne regler seg imellom. Verksted 4 er en opsjon med et verksted for alle som bor i andre etasje. Tre av boenhetene i denne etasjen har flere hovedfunksjoner som er delt med andre. I lys av dette er det svært sannsynlig at verksted 4 vil virke forebyggende for bokvaliteten for beboerne i andre etasje dersom det gjennomføres. OBOS legger til rette for noen møter og arenaer hvor beboerne kan møtes og bli enige om en modell for organisering. Det bør likevel vurderes å legge til ytterligere to verksteder. Samlet sett kan en si at OBOS ivaretar kriteriet i noen grad, men kan legge ytterligere til rette for å oppfylle kriteriet.

13. Vurdering av innleide tjenester

Behov for innleide tjenester kommer frem som ulikt i resultatene. OBOS har vurdert vaktmester som tar seg av forefallende arbeid og enklere vedlikehold. De har også vurdert en miljøagent som skal oppfordrer til sosiale aktiviteter for beboerne. I deltakeravtalen kommer det imidlertid frem at det er OBOS som er ansvarlig for driften av bygget slik en utleier ellers har ansvar for. Produsentene har ansvar for vedlikehold og reparasjoner av sine egne produkter. Resultatene tyder på at OBOS bør bestemme hvordan ansvaret for vedlikehold skal fordeles. Dette kan de basere på hvor mye beboerne selv ønsker å gjøre. For eksempel gjennom en "innsats-for-leie"-modell. Det kan se ut som om OBOS har mange tanker og ideer rundt hvem som har ansvar for hva og hvordan vedlikeholdet skal organiseres, men at det enda ikke er noen ferdigstilt plan. En kan på bakgrunn av dette si at OBOS i noen grad har ivaretatt kriteriet.

14. Skape gode metoder for løsning av utfordringer og konflikter

For å holde på gode relasjoner i fellesskapet til beboerne bør det finnes metoder og måter å løse utfordringer og konflikter på. I tillegg bør det også opprettes en felles standard på hva som er ryddig, hvor ofte det skal ryddes og ellers andre gjøremål som skal deles. Beboerne bør videre diskutere hvordan de skal løse konflikter som dukker opp. Resultatene viser at ved å informere om konsensus-basert løsning av konflikter, så vil beboerne i ettertid lettere akseptere løsningen. OBOS har ansatt to beboerkoordinatorer som i tillegg til å ha administrativt ansvar for utleie, også kan bistå i konflikter og uenigheter som en nøytral part. Dette kan tenkes å være et godt grep for å løse konflikter. Likevel kommer det ikke frem noen andre tiltak som er planlagt for å lære og informere beboerne om konfliktløsning. OBOS ivaretar derfor dette kriteriet i noen grad.

6.3. Overordnet problemstilling

"Hvordan kan OBOS bidra til god bokvalitet for beboerne i OBOS Living Lab?"

6.3.1. Kriteriemodell for god bokvalitet

For å svare på den overordnede problemstillingen er det gjennom de to foregående forskningsspørsmålene kommet frem 14 ulike kriterier for god bokvalitet og hvilke som er ivaretatt hittil i OLL. Kriteriene fra forskningsspørsmål 2 som ivaretas i stor grad har ikke studien ambisjoner om å drøfte videre. Derimot vil kriteriene som i liten grad eller i noen grad ivaretas bli diskutert videre med tilhørende råd basert på innholdsanalysen, intervjuene og teorigrunnet. Om disse rådene implementeres og tilfredstilles tilsier funnene at OBOS vil bidra til god bokvalitet i OLL.

Kriteriemodellen med tilhørende grad av ivaretagelse:

1. Tilpasningsdyktige boliger i ulik størrelse: Ivaretas i stor grad, og diskuteres ikke videre.

2. Gode tekniske kvaliteter: Ivaretas i stor grad, og diskuteres ikke videre.

3. Sentrale og tilpasningsdyktige fellesrom: Ivaretas i stor grad, og diskuteres ikke videre.

4. Bevisst bruk av materialer og møblering: Ivaretas i noen grad.

For å ivareta dette kriteriet, rådes OBOS til å vurdere møbler i tekstil, som ikke er fastmontert, men lett kan flyttes. Det antas at panel på vegger allerede er bestemt for både boligene og fellesrommene. Etter at beboerne har flyttet inn, rådes OBOS til å kartlegge i hvilken grad beboerne opplever sjenerende lyd i boligen og i fellesrommene. Som første tiltak kan tepper på gulvene i flere rom gi en dempende effekt. Hvis dette ikke er nok, anbefales OBOS å vurdere å bytte ut panel og gulver til mer lyddempende produkt, eller etterisolere. Dette kan for eksempel være en samarbeidspartner som spesialisere seg på dette feltet. For å ivareta dette kriteriet i stor grad trengs det også en kvalitetssikring av om det er nok oppbevaringsplass og lagringsplass for beboerne. OBOS anbefales å følge opp og undersøke dette i første fase etter innflytting. Ved å gjennomføre begge disse tiltakene vil OBOS kunne ivareta dette kriteriet i mye større grad, og dermed påvirke bokvaliteten positivt.

5. Beboerinnvolving i utformingen av boligen og fellesrom: Ivaretas i liten grad.

For det første rådes OBOS til å få klarhet i hvilken grad de ønsker at beboerne skal medvirke, og sterkt vurdere å ta imot ønsker fra beboerne angående hva fellesrommene skal fylles med, og ikke bare fra produsentene som ønsker å delta. Det kan også være en idé å inkludere beboerne i valg av samarbeidspartnere. Det er rimelig å tenke at det er lettere for dem å godta de nye løsningene og føle at de har bidratt til utformingen, hvis de får delta i utvelgelsen av partnere.

Videre rådes de til å systematisk og metodisk bestemme hvordan både medvirkning og erfaringen fra beboerne skal samles inn, lagres og evalueres. Det virker lite sannsynlig at innsamlingen vil være til nytte og ha noe kontinuitet eller kvalitet, om ansvaret skal fordeles mellom rådgivere OBOS leier inn, samarbeidspartnere, beboerkoordinatorene og OBOS selv. Denne fordelingen bør i så fall være tydelig presisert med forventningsavklaring mellom alle partene i forkant. Om dette gjennomføres tilsier resultatene fra studien at kriteriet og også bokkvaliteten kan ivaretas i langt større grad.

6. Beboergruppe med mangfold: Ivaretas i noen grad.

Slik det er lagt til rette for til nå vil beboergruppen til OBOS være mangfoldig. Om OBOS ønsker et komplett mangfold med alle grupper representert rådes de til å vurdere om leieprisen kan senkes på noen få av leilighetene. Disse leilighetene kan da være forbeholdt mennesker med lavere inntekt, slik som studenter. På den måten legger de til rette for en beboergruppe med enda mer mangfold og kriteriet kan ivaretas i stor grad.

7. Beboere med motivasjon for deltakelse i fellesskapet: Ivaretas i noen grad.

Intervjuene til OBOS gir potensielt svært god mulighet for å skille ut de beboerne som ikke er motivert for å delta i verken fellesskapet eller "forskningsdelen" av prosjektet. Det er mulig at dette er hensikten bak disse intervjuene, men om det ikke er påtenkt slik, rådes OBOS til å vektlegge å undersøke innstilling og ønsker beboerne har i forkant av innflyttingen. Særlig bør beboere i 1-3. etasje ha en ekstra motivasjon for å delta i det sosiale fellesskapet. Om dette blir ivaretatt vil OBOS kunne bidra ytterligere til god bokkvalitet.

8. Informasjon om boligen før innflytting: Ivaretas i noen grad.

Mye av den nødvendige informasjonen virker å være tilgjengelig for beboeren i forkant av innflytting. Det kommer likevel frem noen uklare områder som det anbefales at OBOS definerer så tidlig som mulig. Dette gjelder for eksempel hvor mange timer beboerne skal delta. Selv om antallet timer endres i ettertid bør beboeren ha et utgangspunkt å forholde seg til. Selv om deltakelse på spørreundersøkelser, intervjuer og befaringer i egen bolig varierer med tiden, rådes OBOS til å lage en tydelig fremdriftsplan en stund frem i tid slik at beboerne er godt forberedt og har noe håndfast å forholde seg til i nærmeste fremtid. Dette er et tiltak som trolig vil bidra til å god bokkvaliteten for beboerne.

9. Bekjentskap før innflytting: Ivaretas i noen grad.

Før beboerne flytter sammen bør de få møtes og få muligheten til å bli kjent med hverandre. To verksteder som har oppgaveløsning og ulike diskusjoner som mål vil sannsynligvis ikke være nok for å danne et "godt sosialt utgangspunkt" som de ønsker. OBOS rådes til å samle alle beboere ved noen flere anledninger, slik at de får muligheten til å bli kjent, gjerne gjennom en middag, eller en annen aktivitet de interesserer seg for. På denne måten får de muligheten til

å bli kjent på en arena og med aktiviteter som trolig er nære det de vil oppleve i hverdagen i labben, og sjansen for å ivareta kriteriet øker i betraktelig grad.

10. Tilrettelegging for store og små felles aktiviteter: Ivaretas i noen grad.

OBOS rådes til, i samarbeid med beboerne, å bestemme noen aktiviteter som skal gjennomføres fast. Det er ingenting i veien for å endre disse underveis etter beboernes ønsker og tilbakemeldinger, men et fundament med aktiviteter som stimulerer til sosial kontakt kan anses å være en god start når beboerne flytter inn. Fast husmøte og felles middager for alle beboerne er eksempler som i tidligere prosjekter har vist seg å fungere godt. Husmøte og felles middag kun for beboerne i andre etasje anbefales også at realiseres.

11. Tilrettelegging for deling av materielle goder: Ivaretas i noen grad.

Et lite grep som kan ha stor betydning er om OBOS oppmuntrer beboerne til å dele av sine materielle ting som de ikke har plass til, eller trenger i egen boenhet. Særlig i 2. etasje vil det være gunstig for beboerne å dele på blant annet kjøkkenutstyr, siden de deler kjøkken. Samtidig kan en investering av enkelt løsøre som ikke beboerne selv har når de flytter inn, men som de trenger, være en god investering for OBOS for å forebygge bokvaliteten.

12. Avklaring av sosial organisering før innflytting: Ivaretas i noen grad.

Hvis den sosiale organiseringen skal implementeres og godtas av alle beboerne, bør også alle beboerne få tilbud om å delta på utviklingen, ifølge resultatene. Verksted 2 bør derfor flyttes til en dato hvor alle beboerne er valgt ut. Som tidligere nevnt er det ikke sikkert at det holder med kun ett verksted. OBOS bør vurdere å samle beboerne i flere omganger. Eventuelt kan de invitere til noen møter eller verksteder tidlig etter at det er flyttet inn. Slik kan OBOS følge opp hvordan det sosiale fungerer.

Som en del av verkstedet bør det også avklares hva beboerne forventer å delta på og hva de forventer av andres innsats, deltakelse og engasjement. I og med at det er mange beboerne å forholde seg til og i tillegg en del aktiviteter å delta på i forbindelse med forskningen, er det viktig at beboerne ikke føler at de mister alt av fritid i hverdagen. Funnene som fremkommer i denne diskusjonen med beboerne bør tas med i utarbeidelsen av organisering og regler.

I andre etasje anbefales det at det følges opp med litt ekstra ressurser. Denne etasjen kommer sannsynligvis til å fungere som et lite fellesskap i seg selv, og det er rimelig å anta at de trenger egne regler og retningslinjer som kun gjelder for bruk av deres fellesrom. OBOS rådes derfor til å gjennomføre verksted 4.

13. Vurdere innleide tjenester: ivaretas i noen grad.

Først og fremst bør OBOS bestemme om de ønsker å tilby "innsats-for-leie"-modellen. I tillegg bør det konkretiseres hvilke oppgaver OBOS som ansvarlig drifter og utleier skal ha ansvar for, og hvilke oppgaver samarbeidspartnerne og beboerne skal ha. Om de ønsker at beboerne bidrar med vedlikehold, fungerer som vaktmester eller miljøagent bør dette luftes med beboerne, slik at det blir etablert i hvilken grad beboerne ønsker å delta. Dette kan eksempelvis gjennomføres i intervjuene eller i ett av verkstedene.

14. Løsning av utfordringer og konflikter: ivaretas i noen grad.

Løsning på konflikter og utfordringer mellom beboerne kan med fordel tildeles høyere prioritet fra OBOS sin side. Funnene viser at det er viktig å forebygge for uenigheter og konflikter, og at erfaringer viser at å gjøre dette gjennom konsensus, rådes OBOS dermed til å kurse beboerne i begrepet "konsensus" eller i andre konfliktforebyggende- og konfliktløsningsmetoder. Her bør beboerkoordinator også involveres.

6.3.2. Vekting av kriteriene

Resultatene fra både innholdsanalysen og intervjuene med informantene viser at viktigheten av de ulike kriteriene vektet ulikt hos de ulike beboerne. Denne studien har ikke hatt som hensikt å vekte kriteriene. Det ville krevd ressurser i form av både tid og kunnskap som ikke samsvarer med ressursene tilgjengelig for denne studien. Kriteriene ble derfor vektet likt.

OBOS på sin side har vektet vurderingskriteriene i forbindelse med den innledende innovasjonskonkurransen, i prioritert rekkefølge: 1. Nyskapende, 2. Kunnskapspotensialet og prosessuelt konsept, 3. Det helhetlige konseptet og 4. Tverrfaglighet.

Kriterium nr. 5 "*Beboermedvirkning i utformingen av boligene og fellesrommene*", kan plasseres under punkt "*2. Kunnskapspotensiale og prosessuelt konsept*". Resten av de 14 kriteriene kan plasseres under punkt "*3. Det helhetlige konseptet*", da de alle går under målene til OLL, se side 76. OBOS bør selv vurdere om de ønsker å vektlegge kriterium 5, eller om de har en annen strategi for vektlegging.

6.4. Oppsummering

Det ble i dette kapitlet presentert hvilke kriterier som bidrar til god bokkvalitet i sosiale boformer gjennom en innholdsanalyse og intervjuer med informanter. Videre ble det sett nærmere på hvilke av kriteriene som var ivaretatt i OLL gjennom intervjuer av nøkkelpersoner og en dokumentanalyse. Det ble så diskutert i hvilken grad kriteriene ble ivaretatt i OLL. Tre av kriteriene var ivaretatt i stor grad og ble ikke diskutert videre. De elleve resterende kriteriene ble presentert med tilhørende anbefalinger og råd for å oppnå god ivaretagelse, og dermed potensielt bidra til god bokkvalitet.



7 AVSLUTNING

I dette siste og avsluttende kapitlet presenteres den overordnede problemstillingen i sammenheng med relevant teori og refleksjoner som avspeiler funnene av analysen. Den endelige konklusjonen besvarer problemstillingen før de praktiske implikasjonene av funnene belyses. Avslutningsvis presenteres forslag til videre arbeid og interessant forskning.

7.1. Konklusjon

Hensikten med denne studien var å svare på problemstillingen; *"Hvordan kan OBOS bidra til god bokvalitet for beboerne i OBOS Living Lab?"*. Studien vurderte først hvilke kriterier som fremkommer av tidligere forskning, og erfaringer fra informanter som bor i sosiale boformer i dag. Videre ble det vurdert hva som allerede er ivare tatt i OLL. Sistnevnte ble gjort gjennom samtaler med nøkkelpersoner fra OBOS og en dokumentanalyse.

På bakgrunn av funnene på forskningsspørsmål 1 ble det satt opp en kriteriemodell med 14 kriterier som bør tilfreds stilles for å oppnå god bokvalitet i en sosial boform. Hvis en ser de totale funnene fra tidligere forskning, innholdsanalysen, intervjuene og dokumentanalysen sammen, er det rimelig å tro at OBOS kan bidra til god bokvalitet i OBOS Living Lab om de oppfyller alle de 14 kriteriene som ble definert.

Ut ifra OBOS sin egen prioritering av kriterier for innovasjonskonkurransen, anbefales de til først og fremst å se på kriteriet nr. 5 om beboerinnvolvering. Det kan være en fordel om OBOS får definert i hvilken grad og på hvilke områder, de ønsker at beboerne skal medvirke. Deretter rådes de til å systematisk og metodisk bestemme hvordan både medvirkningen skal foregå og hvordan erfaringene skal måles, systematiseres, lagres og evalueres.

Videre rådes OBOS se nærmere på deres bruk av materialer og møbler i fellesrommene og i boligene, samt bruke tilbakemeldinger fra beboerne til å tilpasse dette. Før innflytting anbefales OBOS å prioritere ekstra ressurser til å finne motiverte og engasjerte beboere. Beboerne bør informeres så godt det er mulig om hvordan hverdagen blir i labben. I tillegg er det en fordel om de oppfordres til å dele av sine materielle goder som de tar med når de flytter inn. Videre anbefales det å legge til rette for felles aktiviteter for beboerne, særlig et jevnlig husmøte og jevnlig felles middag.

Det anbefales også at de gjennomfører de to ekstra verkstedene som i dag er opsjoner. Temaer som det rådes at drøftes og tas stilling til på verkstedene i tillegg til det allerede planlagte er: mer tid på en modell for sosial organisering og i tillegg et kurs eller en annen form for innføring i konfliktløsning. Beboerne i 2. etasje bør få gjennomføre verksted 2 hvor de kan bli enige om regler og organisering seg imellom. For å styrke det sosiale båndet mellom beboerne før innflytting rådes OBOS til å arrangere en type aktivitet eller sammenkomst for alle beboere i alle etasjer som ikke nødvendigvis er faglig, men inneholder elementer og aktiviteter som gjør at de blir kjent med hverandre.

Det ville utvilsomt også være en stor fordel for OBOS å konkretisere for seg selv, samarbeidspartnere og beboere hvordan ansvaret for drift og vedlikehold skal fordeles. Deretter kan de forhøre seg med beboerne om hvilke tiltak beboerne eventuelt ønsker å gjøre selv mot en kompensasjon, eller om de ønsker å leie inn tjenesten.

Selv om kun tre av kriteriene ansees som ivaretatt i stor grad i OLL, har svært mange gode tiltak blitt gjennomført for å bidra til en god bokkvalitet for beboerne allerede. Dette viser at OBOS er opptatt av å ivareta god bokkvalitet, hvilket også er deres første delmål for OLL, nemlig å; *"Skape bedre bokkvalitet og bomiljø"*. Studien viser imidlertid at det er mulig for OBOS å bidra til enda bedre bokkvalitet. Dette kan de gjøre gjennom blant annet å prioritere ressurser til å sette i gang tiltak som ivaretar de elleve resterende kriteriene. Noen av kriteriene er det lagt godt til rette for allerede og det kreves kun små tiltak for å ivareta disse. Andre krever noe mer ressurser for å gjennomføres.

Studien viser at bokkvalitet i en sosial boform avhenger av mange ulike momenter, og de fleste går utover de tekniske lovfestede kravene. Bærekraftige og tilpasningsdyktige bygg for boligene, hvor beboerne får lov å delta i utformingen og planleggingen er essensielt. I tillegg står et fokus på gode relasjoner gjennom ulik sosialisering og klar organisering av et variert fellesskap sentralt.

Studien har gjennom søk i litteratur og intervjuer identifisert mange kjennetegn og konkludert med 14 sentrale kriterier som bidrar til god bokkvalitet i sosiale boformer. Denne listen med kriterier har ikke bare verdi for OBOS Living Lab, men kan også være relevant for alle andre sosiale boformer. Både i forkant av etablering, underveis i prosessen og i etterkant av innflytting. Fra denne studien kan en ta med seg at det er helheten og bredden i kriteriene som gjør et prosjekt med sosiale boformer vellykket for både utbygger og samfunnet, men først og fremst for beboerne.

7.2. Videre arbeid

Denne studien har vært innom mange temaer og flere fagfelt. Tidsbegrensningen har etterlatt flere spennende spørsmål og perspektiver som en kunne gått videre med.

- Først og fremst: Lene Schmidt har skrevet flere rapporter om sosiale boformer og mener det mangler en "kokebok" med suksesskriterier for hvordan man skal planlegge, forberede og gjennomføre prosjekter med sosiale boformer (Schmidt, 2002). Denne studien kan kanskje benyttes som en del av et forprosjekt før selve hovedprosjektet om utformingen av "kokeboken" settes i gang.
- Excel-dokumentet med innholdsanalysen kan suppleres med flere utvalgsenheter eller flere kriterier kan legges til, kanskje fra andre land som Tyskland, hvor det er lange tradisjoner med bofellesskap.
- OBOS har i denne studien fått svar på hvordan de kan bidra til god bokvalitet. Det kunne være interessant å benytte de tre øverste etasjene som en referanse til de tre nederste etasjene for å se i hvilken grad tiltakene fungerer, sett at de blir gjennomført. Dette er interessant fordi de begge har like mye areal tilgjengelig totalt, men med ulik fordeling. Blir bokkvaliteten bedre med en annen fordeling av arealene?
- Studien setter søkelys på kvaliteter og tilrettelegging innenfor husets fire vegger. Det kunne imidlertid vært svært spennende å se hvilke kriterier som anses viktige for nabolaget og den geografiske plasseringen.
- Prosjektet OBOS Living Lab er under planlegging og bygging i tidsperioden som denne studien gjennomføres. En undersøkelse etter at beboerne har bodd en stund i labben som kunne bekreftet og/eller avkreftet funnene fra studien, og eventuelt kunne det vært supplert med andre kriterier som ikke kom med i denne studien.
- Bofellesskap sett fra et bærekraftperspektiv med lik vektning av det økonomiske, det miljømessige og det sosiale er en tematikk det mangler kunnskap om. Det er absolutt noe det kunne vært svært så interessant å se nærmere på.
- Hvilket forhold nordmenn har til å eie sin egen bolig er også interessant å se nærmere. Der man eksempelvis eier sin egen private del, og leier seg inn i fellesdelen av kollektivet kan også være aktuell tematikk for framtiden.
- Når et byggfellesskap går sammen, tar det ofte så lang tid å komme i gang og de interesserte beboerne har ofte funnet andre boliger når byggingen omsider starter. Det kunne vært spennende å se nærmere på hvordan kommunene legger til rette for regulering av boliger med formål å lage et bofellesskap på initiativ fra beboerne.
- Hva kan pandemien ha å si for framtidig bokvalitet og bokkultur? Er det så lurt å bo så tett med tanke på smitten? Sosialt sett kan en tenke at det er svært bra for å unngå isolasjon og dermed ensomhet.
- Hager og andre helsefremmende tiltak i fellesboligen blir desto viktigere når pandemier rammer. Hvilken betydning har de hatt i pandemien?



8 REFERANSELISTE

Videre følger komplett referanseliste, i alfabetisk rekkefølge, med referansene henvist til gjennom studien.

- A/L Norske boligbyggelags landsforbund (red.). (1984). *Kollektive boformer i boligsamvirket*. Oslo: NBBL.
- All Things CoLiving. (2019). *CoLiving vs. CoHousing: What's the Difference?* Tilgjengelig fra: <https://medium.com/@all.things.coliving/coliving-vs-cohousing-whats-the-difference-f8dd98da021> (lest 26.05.2021).
- Anderssen, H. B. (2019). Fellesareal. I: *Store norske leksikon*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/fellesareal> (lest 21.04.2021).
- Askheim, S. & Thorsnæs, G. (2021). Akershus - tidligere fylke. I: *Store norske leksikon*. Tilgjengelig fra: https://snl.no/Akershus_-_tidligere_fylke (lest 21.04.2021).
- Barlindhaug, R., Børrud, E., Langset, B. & Nordahl, B. (2012). *Nye boliger i storbyene. Hvem kjøper og hva slags bokvaliteter tilbys?* NIBR-rapport. Tilgjengelig fra: <http://hdl.handle.net/20.500.12199/5526> (lest 21.04.2021).
- Bigeye. (2020). *What's the Difference Between Co-Living and Co-Housing?* Tilgjengelig fra: <https://www.bigeyeagency.com/insights/whats-the-difference-between-co-living-and-co-housing/> (lest 26.05.2021).
- Bokuben. (2019). *Bokuben OBOS LivingLab 1.0*. Tilgjengelig fra: <https://lpo.no/dv-cms/resources/191218bokubenobos-livinglabinnovasjonskonkurranshefte.pdf> (lest 08.04.2021).
- Bratberg, Ø. (2017). *Tekstanalyse for samfunnsvitere*. 2. utg. utg. Forskningsmetoder. Oslo: Cappelen Damm akademisk.
- Bull, G. (1993). *Servicebolig - dyr bolig eller rimelig institusjon?* Tilgjengelig fra: <https://www.sintefbok.no/book/download/378> (lest 16.04.2021).
- ByAntropologene. (2021). *Database mulige beboere OLL - Forslag beboerfordeling PDF*. Upublisert manuskript.
- Bygg21. (2018). *10 kvalitetsprinsipper for bærekraftige bygg og områder*. Tilgjengelig fra: https://bygg21.no/wp-content/uploads/2021/03/33019_delrapport-3a_digitalt.compressed.pdf (lest 30.01.2021).
- Byrådspattform (2019-2023). (2019). *Plattform for byrådsamarbeid mellom Arbeiderpartiet, Miljøpartiet De Grønne og Sosialistisk Venstreparti i Oslo 2019-2023*. Oslo. Tilgjengelig fra: https://res.cloudinary.com/arbeiderpartiet/image/upload/v1/ievv_filestore/309a9b5942f94d9cbac9342d12055c1a9a52c7f6dfb64d178c81eaf0cebafdb7 (lest 16.04.2021).
- Cambridge University Press. (u.å.). *Co-living*. Tilgjengelig fra: <https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/co-living> (lest 22.04.2021).
- Cold, B., Gunnarshaug, J., Hiorthøy, E. & Raaen, H. (1984). *Nye boligformer : en eksempelsamling* Tapri.
- Coliving.com. (u.å.). *What is coliving?* Tilgjengelig fra: <https://coliving.com/what-is-coliving> (lest 25.01.2021).
- Dalland, O. (2012). *Metode og oppgaveskriving for studenter*. 5. utg. utg. Metode og oppgaveskriving. Oslo: Gyldendal akademisk.
- DiBK. (2016). *Byggesaksforskriften (SAK10) med veiledning. Kapittel 2 Tiltak som krever søknad og tillatelse*
- § 2-2. *Oppdeling av boenhet. a)*. Tilgjengelig fra: https://dibk.no/regelverk/sak/2/2/2-2/?t_q=hovedfunksjon (lest 21.04.2021).
- Eckersberg, M. (2018). *Å bo i fellesskap*. Tilgjengelig fra: <https://arkitektur-n.no/artikler/a-bo-i-fellesskap> (lest 26.04.2021).

- Eiendom Norge. (2020). *Sykepleierindeksen H1 2020*. Tilgjengelig fra: <https://eiendomnorge.no/aktuelt/blogg/sykepleierindeksen-h1-2020> (lest 27.05.2021).
- Eliassen, R. & Terjesen, W. (1978). *Bokollektiver : om behovet for alternative bofellesskap : økonomiske og juridiske problemer ved etablering*, b. 1/78. Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning.
- FN-sambandet. (2021). *FNs bærekraftsmål*. Tilgjengelig fra: <https://www.fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal> (lest 23.04.2021).
- Fragment. (2017). *Nybyggerhuset / Commoning Kits*. Tilgjengelig fra: <https://fragmentoslo.cargo.site/Nybyggerhuset> (lest 22.04.2021).
- Giil, N. (2019, 7. november). OBOS-sjefen: – Det hjelper å ha ansiennitet i OBOS, men det er definitivt best å ha rike foreldre. *Finnansavisen* Tilgjengelig fra: <https://finansavisen.no/lordag/reportasje/2019/09/01/6951435/obos-historie-fra-selvberging-til-massiv-gigant> (lest 21.04.2021).
- Grønningsæter, A. B. & Nielsen, R. A. (2011). *Bolig, helse og sosial ulikhet*: Helsedirektoratet. Tilgjengelig fra: https://www.helsedirektoratet.no/rapporter/bolig-helse-og-sosial-ulikhet/Bolig-helse-og-sosial-ulikhet.pdf/_attachment/inline/86cc9b97-d72d-4506-8fef-51f5e093c1df:dccd52571ff117dff92c21e4b0e028a2edbd700b/Bolig-helse-og-sosial-ulikhet.pdf (lest 04.02.2021).
- Gunnarsjaa, A. (2007). *Arkitekturleksikon*. 2. utg., rev. utg. Oslo: Abstrakt forlag.
- Guttu, J. & Thorén, A.-K. H. (1996). *Fortetting med kvalitet : bebyggelse og grønnstruktur*. 1. utg. Oslo: Miljøverndepartementet.
- Guttu, J. (2003). *"Den gode boligen" : fagfolks oppfatning av boligkvalitet gjennom 50 år*. Oslo: Arkitekthøgskolen i Oslo.
- Guttu, J. & Schmidt, L. (2008). *Fortett med vett - Eksempler fra fire norske byer*. Tilgjengelig fra: http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/3439/fortett_med_vett.pdf (lest 26.04.2021).
- Guttu, J. (2019). *Carsten Boysen : en rettferdig boligpolitikk*. Oslo: Kolofon forlag AS.
- Hanssen, G. S., Hofstad, H. & Saglie, I.-L. (2015). *Kompakt byutvikling*: Universitetsforlaget. Tilgjengelig fra: https://urn.nb.no/URN:NBN:no-nb_digibok_2018101277001 (lest 21.05.2021).
- Helen & Hard. (2016). *Vindmøllebakken bærekraftig bofellesskap*. Tilgjengelig fra: <http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/Komp/Vindmøllebakken%20bærekraftig%20bofellesskap.pdf> (lest 21.04.2021).
- Helgesen, M. K., Holm, A., Monkerud, L. & Schmidt, L. (2014). *Bolig og folkehelse – hva er sammenhengen?* Tilgjengelig fra: https://www.veiviseren.no/-/media/Vedlegg/Forskning/Bo-og-nærmiljø-i-nye-utbyggingsområder/Bolig-og-folkehelse_hva-er-sammenhengen-2014.ashx?la=nb-NO (lest 02.02.2021).
- Helle, T., Sletten, I., Tabacaru, D. C. & Ødegård, I. T. (2017). *Arealeffektive boliger med god bokvalitet*. Tilgjengelig fra: <http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/Komp/Arealeffektive%20boliger%20med%20god%20bokvalitet.pdf> (lest 15.02.2021).
- Humberset, K. (2017, 13. desember). Lager egne «skilsmisseleiligheter» i ny boligblokk: Vil gjøre hverdagen enklere for barn med skilte foreldre. *Aftenposten*. Tilgjengelig fra: <https://www.aftenposten.no/bolig/i/1no1OW/lager-egne-skilsmisseleiligheter-i-ny-boligblokk-vil-gjoere-hverdage> (lest 02.05.2021).

- Jacobsen, D. I. (2005). *Hvordan gjennomføre undersøkelser? : innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. 2. utg. utg. Kristiansand: Høyskoleforlaget.
- Jacobsen, P. A. & Bramslev, K. T. (1997). *GRIP bygg- prosjektering : En veileder for byggherrer og deres konsulenter*. Tilgjengelig fra: <https://docplayer.me/27673433-Grip-byggprosjektering.html> (lest 15.02.2021).
- Jesson, J. K., Matheson, L. & Lacey, F. M. (2011). *Doing your literature review : traditional and systematic techniques*. London: Sage.
- Kollektivhus NU. (u.å.). *Välkommen till Kollektivhus NU! - VAD ÄR ETT KOLLEKTIVHUS?* Tilgjengelig fra: <http://kollektivhus.se/startside/> (lest 09.05.2021).
- Kristiansen, A., Kaasen, L., Hammershaug, S. S., Føreland, J. W., Hanssen, G. S. & Nordahl, B. I. (2019). *Fortetning og transformasjon med bykvalitet i bybåndet. Oppfølging av regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*. Tilgjengelig fra: <http://hdl.handle.net/20.500.12199/1322> (lest 26.04.2021).
- Krumsvik, R. J. (2019). *Forskningsdesign og kvalitativ metode : ei innføring*. Bergen: Fagbokforlaget.
- Langkilde, H. E. (1970). *Kollektivhuset : en boligforms utvikling i dansk arkitektur*. København: Dansk Videnskabs Forlag.
- Løvstakken, E. (1999). *Borettslaget Kollektivet 1976-1996 : erfaringer fra et boligeksperiment : borettslaget Kollektivet gjennom 20 år*. Oslo: s.n.
- Moe, K. & Martens, J.-D. (2018). *Hva er en god bolig? Boligens utvikling i Norge fra 1650 til 2017*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Morken, H. (2021). *Forespørrelse SSB - Generell henvendelse* (e-post til SSB 26.04.2021).
- Mørch, W. T. (2020). Abraham Maslow. I: *Store norske leksikon*. Tilgjengelig fra: https://snl.no/Abraham_Maslow (lest 22.01.2021).
- Nasjonalbiblioteket. (2015). *Rådata: N-gram (NBdigital)*.
- Nedenfra. (u.å.). *Demokratisk deltakelse i byutvikling*. Tilgjengelig fra: <http://www.nedenfra.org> (lest 09.05.2021).
- Nes, R. B., Hansen, T. & Barstad, A. (2018). *Livskvalitet : Anbefalinger for et bedre målesystem*. Oslo Helsedirektoratet.
- NOU 2011:15. *Rom for alle: En sosial boligpolitikk for fremtiden*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/ddf3c180c0a74170b7a2f7ac515c1afc/no/pdfs/nou201120110015000dddpdfs.pdf> (lest 18.02.2021).
- OBOS. (2019). *Bygger testlab for fremtidens boliger*. Tilgjengelig fra: <https://nye.obos.no/dette-er-obos/nyheter/bygger-testlab-for-fremtidens-boliger> (lest 19.04.2021).
- OBOS. (2020). *Veien til fellesskapet*. Tilgjengelig fra: <https://nye.obos.no/samfunnsansvar/obos-innovasjon/obos-living-lab/veien-til-fellesskapet/> (lest 21.04.2021).
- OBOS. (u.å.-a). *Bærekraftige byer og nabolag*. Tilgjengelig fra: <https://www.obos.no/dette-er-obos/nyheter/barekraftige-byer-og-nabolag> (lest 23.04.2021).
- OBOS. (u.å.-b). *Dette er OBOS*. Tilgjengelig fra: <https://nye.obos.no/dette-er-obos/> (lest 08.04.2021).
- OBOS. (u.å.-c). *En av Nordens største boligbyggere*. Tilgjengelig fra: <https://nye.obos.no/dette-er-obos/historien-om-obos/> (lest 21.04.2021).
- OBOS. (u.å.-d). *OBOS Living Lab*. Tilgjengelig fra: <https://nye.obos.no/samfunnsansvar/obos-innovasjon/obos-living-lab/> (lest 08.04.2021).

- OBOS. (u.å.-e). *OBOS Living Lab på Vollebekk*. Tilgjengelig fra: <https://nye.obos.no/ny-bolig/boligprosjekter/oslo/bjerke/vollebekk/artikler/obos-living-lab/> (lest 21.04.2021).
- OBOS. (u.å.-f). *OBOS Living Lab på Vollebekk*. Tilgjengelig fra: <https://nye.obos.no/ny-bolig/boligprosjekter/oslo/bjerke/vollebekk/artikler/obos-living-lab/> (lest 08.04.2021).
- OBOS. (u.å.-g). *Slik blir det på innsiden av OBOS Living Lab*. Tilgjengelig fra: <https://nye.obos.no/ny-bolig/artikler/oslo/bjerke/vollebekk/obos-living-lab/slik-blir-det-pa-innsiden-av-obos-living-lab/> (lest 08.04.2021).
- OBOS Living Lab. (2021a). *Avtale om deltakelse i OBOS Living Lab («Deltakeravtale»)*. Upublisert manuskript.
- OBOS Living Lab. (2021b). *OLL Informasjonsmøte*. Upublisert manuskript.
- OBOS Nye Hjem AS. (2019). *Innovasjonskonkurranse – Fremtidens hjem OBOS Living Lab*. Tilgjengelig fra: <https://www.obos.no/dokumentfil-1036965692?pid=Native-ContentFile-File&attach=1> (lest 03.05.2021).
- Paulsen, T. M., Hårberg, G. B. & Sølvberg, E. (2020). *Hva er kultur?* Tilgjengelig fra: <https://ndla.no/article-iframe/nb/urn:resource:1:3835/6442?removeRelatedContent=true> (lest 21.04.2021).
- Plan- og bygningsetaten. (2014). *Planprogram for Vollebekk*. Tilgjengelig fra: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/pages/vedlegg/planprogram/vollebekk.pdf> (lest 21.05.2021).
- Plan- og bygningsetaten. (2018). *Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk*. Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13325532-1558347273/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Byutvikling/Kunnskapsgrunnlag%20for%20en%20kommunal%20boligpolitikk.pdf> (lest 25.01.2021).
- Prognosesenteret. (2018). *Hverdagslivet*. Future Living Oslo: Prognosesentret AS.
- Prognosesenteret. (2020). *Boform*. Future Living Oslo: Prognosesentret AS.
- Prosser, S. (2020). Den tredje boligsektor: Hva det kan bli, og hvorfor vi trenger det. *Tidsskrift fra boligforskning*, 3 (2): 1880-192. doi: <https://doi.org/10.18261/issn.2535-5988-2020-02-06>.
- Rambøll. (2020). *Rambøll presenterer fremtidens fleksible familieboliger*. Tilgjengelig fra: <https://dk.ramboll.com/medier/rdk/ramboll-praesenterer-fremtidens-fleksible-familieboliger> (lest 09.05.2021).
- Regjeringen. (u.å.). *Boligpolitikk*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/boligmarkedet/id559390/> (lest 19.04.2021).
- Rosland, K. (2021). *Maslows behovspyramide*. Tilgjengelig fra: <https://ndla.no/subject:fd43e0c7-9dd6-427d-9edb-2e4234d8db9d/topic:7df2950d-3af9-462e-b27f-cf3df147eaa3/topic:e9752b8b-86df-4414-888c-2cc3adf041c8/resource:1:85351?filters=urn:filter:f18ad41e-d9c3-4428-8cb6-5eb852e45082> (lest 16.04.2021).
- Ruud, M. E., Barlindhaug, R. & Nørve, S. (2013). *Fremtidige boligbehov* (lest 28.01.2021).
- Røed-Johansen, D. & Stolt-Nielsen, H. (2019, 20. mai 2019). Slik vil byrådet i Oslo gjøre veien inn på boligmarkedet enklere. *Aftenposten*. Tilgjengelig fra: <https://www.aftenposten.no/oslo/i/Wb8yQQ/slik-vil-byraadet-i-oslo-gjoere-veien-inn-paa-boligmarkedet-enklere> (lest 27.05.2021).

- Schmidt, L. (1991). *Boliger med nogo attåt: nye bofellesskap i et historisk perspektiv*. Oslo: Husbanken. Tilgjengelig fra: <https://www.arkitektur.no/?nid=155589&pid0=155001> (lest 02.02.2021).
- Schmidt, L. (2002). *Nye boliger med "nogo attåt" : service, mangfold og fellesskap*. Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning. Tilgjengelig fra: <http://hdl.handle.net/20.500.12199/2259> (lest 02.02.2021).
- Schmidt, L. (2013). *Bolig + Nye boligløsninger for eldre og folk flest*. Bolig +: NIBR. Tilgjengelig fra: <https://evalueringsportalen.no/evaluering/bolig-nye-boliglosninger-for-eldre-og-folk-flest/Bolig%20pluss%20Nye%20boliglosninger%20for%20eldre%20og%20folk%20flest.pdf/@@inline> (lest 23.03.2021).
- Schmidt, L. (2014). *Kompakt by, bokkvalitet og sosial bærekraft*. Tilgjengelig fra: <https://www.veiviseren.no/-/media/Vedlegg/Forskning/Bo-og-nærmiljø-i-nye-utbyggingsområder/Kompakt-by-bokkvalitet-og-sosial-bærekraft-2014.ashx?la=nb-NO> (lest 14.01.2021).
- Seim, S. & Sæter, O. (2018). *Barn og unge - By, sted og sosiomaterialitet*. Tilgjengelig fra: <https://press.nordicopenaccess.no/index.php/noasp/catalog/view/34/140/1436-1> (lest 08.04.2021).
- Skavang, E. (2017). *Bo- og boligkvalitet*. Tilgjengelig fra: <https://www.arkitektur.no/ny-rapport-om-boligkvalitet-fra-arkitektene?iid=503390&pid=NAL-Article-Files.Native-InnerFile-File&attach=1> (lest 30.01.2021).
- Solberg, O. E. (2021). *Sosiale boformer – boliger med deling og nabofellesskap*. Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13391486-1611907897/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Byggesaksveiledere%2C%20normer%20og%20skjemaer/Sosiale%20boformer.pdf> (lest 20.01.21).
- Språkrådet. (u.å.). *Kollektiv*. Tilgjengelig fra: https://ordbok.uib.no/perl/ordbok.cgi?OPP=kollektiv&ant_bokmaal=5&ant_nynorsk=5&bokmaal=+&ordbok=bokmaal (lest 22.01.2021).
- SSB. (2017). *Sosiale relasjoner, 27. juni 2017*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/sosiale-forhold-og-kriminalitet/artikler-og-publikasjoner/sosiale-relasjoner> (lest 18.05.2021).
- SSB. (2019). *Boforhold, levekårsundersøkelsen, 15. mars 2019*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/statistikker/bo> (lest 22.04.2021).
- SSB. (2020a). *12882: Framskrevet folkemengde 1. januar, etter region, statistikkvariabel og år*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/statbank/table/12882/> (lest 26.04.2021).
- SSB. (2020b). *Befolkning og framskrevet folkemengde 1980-2060, 3. juni 2020*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/befolkning/befolkningsframskrivinger/statistikk/nasjonale-befolkningsframskrivinger> (lest 24.05.2021).
- SSB. (2020c). *Familer og husholdninger, 25. juni 2020*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/familie/> (lest 22.04.2021).
- SSB. (2020d). *Helseforhold, levekårsundersøkelsen, 1. juli 2020*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/statbank/table/04309/tableViewLayout1/> (lest 21.05.2021).
- SSB. (2020e). *Nasjonale befolkningsframskrivinger, 3. juni 2020*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/befolkning/statistikker/folkfram> (lest 25.05.2021).
- SSB. (2021a). *10986: Privathusholdninger, etter husholdningstype, statistikkvariabel, år og region, 21. februar 2021*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/statbank/table/10986/tableViewLayout1/> (lest 21.05.2021).

- SSB. (2021b). *11087: Husholdninger, etter husholdningstype, trangboddhet, statistikkvariabel, år og region* 23. mars 2021. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/statbank/table/11087/tableViewLayout1/> (lest 21.05.2021).
- SSB. (2021c). *Boforhold, registerbasert*, 24. mars 2021. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/statistikker/boforhold/aar> (lest 21.04.2021).
- SSB. (2021d). *Boliger*, 7. april 2021. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/bolig-og-boforhold/statistikk/boliger> (lest 22.05.2021).
- SSB. (2021e). *Fakta om befolkningen*, 23. februar 2021. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/befolkning/faktaside/befolkningen> (lest 18.05.2021).
- St.meld. nr. 29 (2012–2013). *Morgendagens omsorg : 6 Boligressurser og omgivelser*. Oslo: Helse- og omsorgsdepartementet.
- St.meld. nr. 31 (1992–1993). *Den regionale planleggingen og arealpolitikken*. Oslo: Miljøverndepartementet.
- Støa, E., Høyland, K. & Wågø, S. (2006). *Bokvalitet i små boliger*. Trondheim: SINTEF Byggforsk, Arkitektur og byggteknikk. Tilgjengelig fra: <https://www.sintef.no/upload/RAPPORT-mai06.pdf> (lest 28.01.2021).
- Thorpe, D. (u.å.). *The Baugruppen model of development*. Tilgjengelig fra: <https://theoneplanetlife.com/wp-content/uploads/2020/06/Baugruppen.pdf> (lest 21.04.2021).
- Tjora, A. H. (2017). *Kvalitative forskningsmetoder i praksis*. 3. utg. utg. Oslo: Gyldendal akademisk.
- Tranøy, K. E. (2018). *Konsensus I: Store norske leksikon*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/konsensus> (lest 09.05.2021).
- TreFokus. (u.å.). *Demping og forsterking av lyd med tre*. Treveilederen. Tilgjengelig fra: <http://www.trefokus.no/treveilederen/temaer/akustikk-og-lydisolasjon/demping-og-forsterking-av-lyd-med-tre> (lest 15.05.2021).
- Tuv, N. (2017, 30. juli). Nå kan du «date» deg til et kollektiv. *E24*. Tilgjengelig fra: <https://e24.no/naeringsliv/i/WbgX2Q/naa-kan-du-date-deg-til-et-kollektiv> (lest 09.05.2021).
- Ulrich, R. S., Zimring, C., Zhu, X., DuBose, J., Seo, H.-B., Choi, Y.-S., Quan, X. & Joseph, A. (2008). *A Review of the Research Literature on Evidence-Based Healthcare Design*. Healthcare Leadership: White paper series. Georgia: Georgia Institute of Technology The Center for Health Design.
- Utenriksdepartementet. (2020). *FNs bærekraftmål*. Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/no/tema/utenriksaker/utviklingssamarbeid/sdg_oversikt/id2505654/ (lest 23.04.2021).
- Vedel-Petersen, F., Jantzen, E. B. & Ranten, K. (1988). *Bofællesskaber : en eksempelsamling*. SBI-rapport (trykt utg.), b. 187. Hørsholm.
- Vestbro, D. U. (2012). *Svenske modeller for bofællesskap*. *Pollen* (2.).
- Widing, G. (2019, 12. juli). Bygger testlab for bransjen. *Estate Nyheter*. Tilgjengelig fra: <https://www.estatenyheter.no/bygger-testlab-for-bransjen/250858> (lest 26.04.2021).
- World Health Organization. (2012). *WHOQOL User manual*. Programme on mental health. Geneva: World Health Organization. Tilgjengelig fra: <https://apps.who.int/iris/rest/bitstreams/110129/retrieve> (lest 30.01.2021).

- Zondag, M. H. W. (2017, 13. desember). Vil bygge «skilsmisseboliger»: – Er for par som har kranglet ferdig. *NRK*. Tilgjengelig fra: [https://www.nrk.no/norge/vil-bygge-skilsmisseboliger - -er-for-par-som-har-kranglet-ferdig-1.13823494](https://www.nrk.no/norge/vil-bygge-skilsmisseboliger--er-for-par-som-har-kranglet-ferdig-1.13823494) (lest 26.04.2021).
- Østbye, H., Helland, K., Knapkog, K. & Larsen, L. O. (2013). *Metodebok for mediefag*. 4. utg. utg. Bergen: Fagbokforlaget.
- Østerberg, D. (1998). *Arkitektur og sosiologi i Oslo : en sosio-materiell fortolkning*. Tilgjengelig fra: https://urn.nb.no/URN:NBN:no-nb_digibok_2008081504017 (lest 26.04.2021).
- Årdal, T. (2017, 13. desember). Her kommer leiligheter for skilte par. *Estate Nyheter*. Tilgjengelig fra: <https://www.estatenyheter.no/aktuelt/her-kommer-leiligheter-for-skilte-par/229902> (lest 26.04.2021).
- Årdal, T. (2021, 29. Mars). OBOS vurderer bofellesskap i nytt boligprosjekt. *Estate Nyheter*. Tilgjengelig fra: <https://www.estatenyheter.no/obos-vurderer-bofellesskap-i-nytt-boligprosjekt/290719> (lest 21.04.2021).
- Ås, D. (1977). *Ordet er miljø*. Oslo: Norges byggforskningsinstitutt.

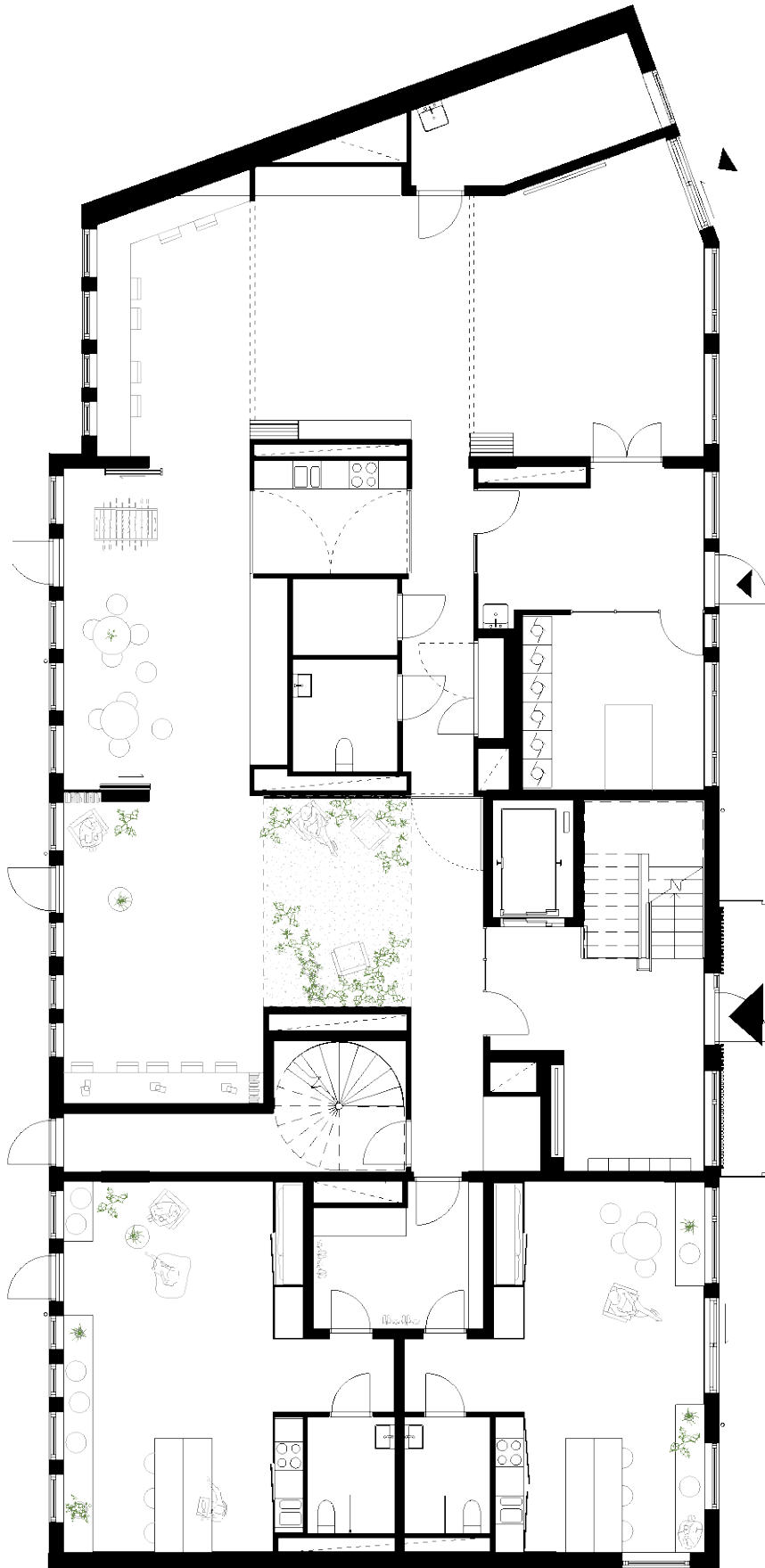


9 VEDLEGG

Videre følger vedlegg tilhørende denne studien. Samtlige vedlegg er referert til gjennom studien med bokstavnummerering.

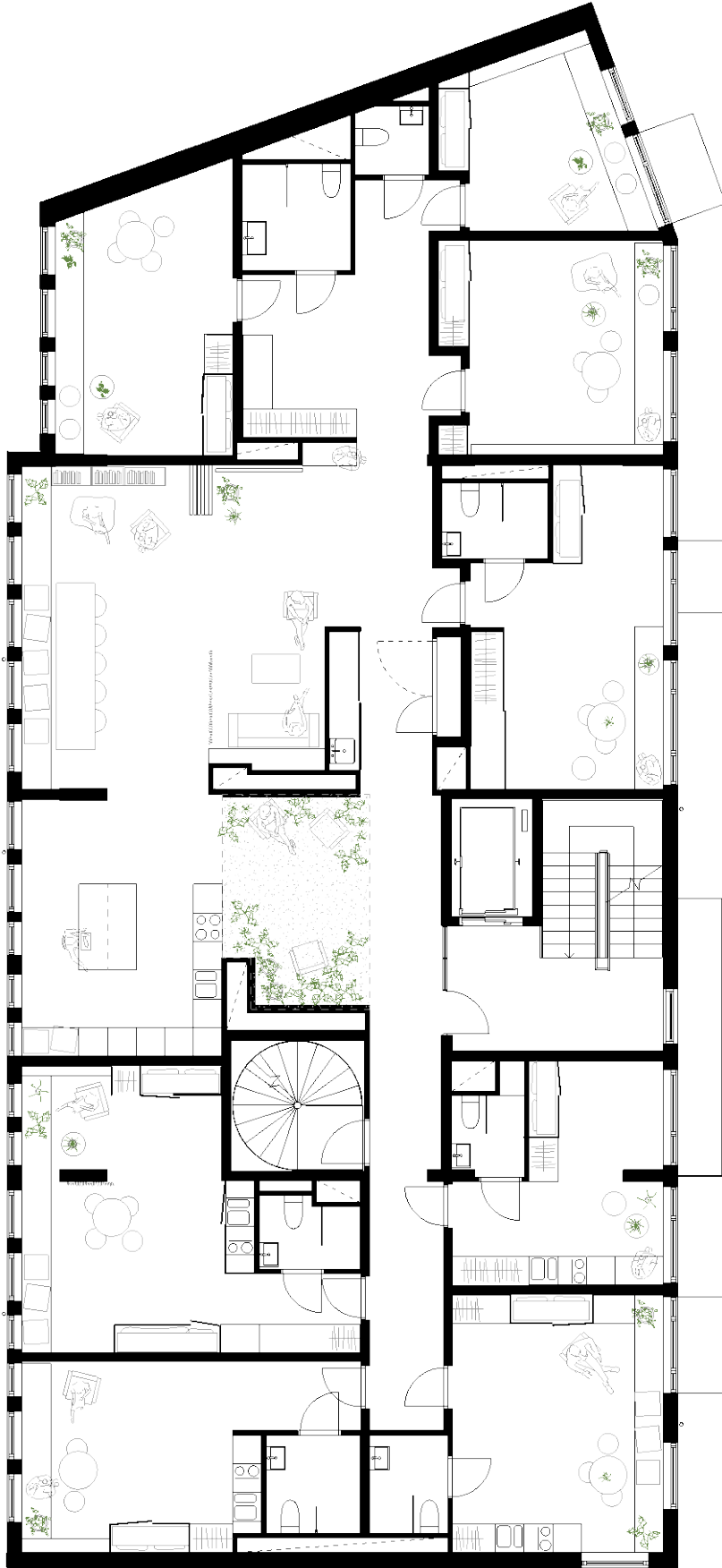


Vedlegg A1 - Plantegning 1. etasje





Vedlegg A2 - Plantegning 2. etasje





Vedlegg A3 - Plantegning 3. etasje



Vedlegg B1 – Fremgangsmåte for kvantitativ innholdsanalyse

Begrepsforklaring

- **Utvalgsmetode:** Metoden med kriterier og regler for hvilke utvalgsenheter som skal velges (Bratberg, 2017).
- **Utvalgsenhet:** En enhet eller en kilde som brukes i analysen defineres som en utvalgsenhet. I denne studien gjelder det ulike typer litteratur slik som bøker, rapporter, utredninger o.l.) (Bratberg, 2017).
- **Kodingsenhet:** En syntaks man skal lete etter i teksten og registrere som en kode. For denne studien ble det ulike kriterier, kjennetegn eller utsagn funnet i utvalgsenhetene (Bratberg, 2017).

STEG 1 - Søke etter litteratur

Etter funnene i det første generelle litteratursøket kom det frem mye relevant informasjon i ulike rapporter, notater, veiledere, fagbøker og tidsskrifter. I tillegg ble relevante nøkkelbegreper for studien identifisert, definert og samlet i en liste. I denne delen av studien ble hvert søkeord brukt i ulike databaser for å finne enda mer spesifikk og supplerende litteratur av ulike sjanger. Søkeordene som ble valgt ut og søkemotorene som ble brukt er presentert i figur 37.

04.02.21	Søkemotor				
	Søkeord	Google Scholar	Idunn	Oria	
NMBU bibliotek				Norske fagbibliotek	
NORSK					
Bokkvalitet		571	40	115	153
Boligkvalitet		466	40	80	114
Bofellesskap		1810	121	234	393
Fellesarealer		1320	74	121	140
Bokollektiv		477	19	40	72
Bokultur		51	0	2	4
Den tredje boligsektor		11	3	8	8
Kollektive boformer		84	8	16	20
Bomiljø		2280	108	429	1157
ENGELSK					
Co-living		4710	0	498	502
Gaining by sharing		33	1	180	181
Multigenerational housing		368	0	60	63

Figur 37 Utklipp fra Excel med oversikt over stikkord fra steg 1 av analysen.

I litteratursøket var det noen forfattere og tekster som utmerket seg. De ble hyppig referert til i andre relevante tekster og de refererte ofte til hverandre. Det ble derfor også gjort søk i samme søkemotorer etter disse forfatterne, forskerne og utgiverne, med ulike kombinasjoner for å finne enda mer spesifikk litteratur.

STEG 2 - Organisering av funn

Litteraturen ble lest gjennom, men ikke nøye og i detalj i denne fasen. Isteden ble særlig innholdsfortegnelsen og ordregister benyttet for å få en oversikt over innholdet og grad av relevans. Etter gjennomlesning ble det gjort notater av de ulike utvalgseenhetene som anbefalt av Jesson et al. (2011).

All relevant litteratur ble sortert i et Excel-dokumentet, figur 38. I denne listen ble også tidligere relevante funn fra det generelle litteratursøket registrert. Hver enkelt kilde ble en egen potensiell utvalgseenhet (Bratberg, 2017). De potensielle utvalgseenhetene fikk en kode med et nummer og to bokstaver som representerte forfatterne (eksempelvis "1AH"). På denne måten ble det lettere å skille de ulike elementene, sortere dem og gi dem en forkortelse som var rask å notere og huske. Nedlastede elementer fikk koden i tittelen på filen. Bøker fikk en post-it-lapp med koden på. Linker til ressurser på nett ble plassert i bak i tabellen. På denne måten var det lett å holde oversikt over all relevant litteratur og finne tilbake til dem. Hver utvalgseenhet fikk noen forklarende kolonner bak seg for i ettertid å kunne skille ulike land fra hverandre, sortere etter utgivelsesår osv.

Funnstørrelse	OK?	Nr	ID	Efternavn	Fornavn	Årstall	pu	Tittel	Utgiver	By	Land	Format	Dato nedlastet	Kilde link
Begrensning	x	1	AH	Ahn	Je og Tusinski, Olivia Og Treger, Chloe	2018		Living closer - The many faces of co-housing	RIBA	London	England			
NMBU	OK	2	BE	Berg	E.m.fl.	1982		Det lille kollektivhuset: en modell for praktisk tilplassning	Statens råd for bygningsforskning	Stockholm	Sverige	BOK		
Nett	x	3	BL	Blomberg	Ingela og Persson, Elm.	2019		Typ-program for kollektivhus	Kollektivhus NU	Stockholm	Sverige	Nedlastet	03.03.21	
Begrensning	x	4	BL2	Blomberg	Ingela og Kærnø, Ulrik, Kerstin	2017		Cohousing in England - Rapport från en studier av Bofellesskaber. Rapport afgivet den 28. februar 1992 af arbejdsgruppen om bofellesskaber	Kollektivhus NU	Stockholm	Sverige	Nett		https://docplayer
NMBU	OK	5	BO	Boligministerier		1992			Boligministeriet	København	Danmark	BOK		
Ikke funnet	x	6	BR	Brunnli	Karen Sofie Søren Kai og Tage Søndergård Kristensen	1978		Borettslaget kollektivt, Hovsøster		Oslo	Norge			
Ikke funnet	x	7	CH	Christensen	Evelyn og solheim	1972		Kollektiver i Danmark	Borgen	København	Danmark			
Ikke funnet	x	8	DY	Dyb	Rennaug og Wenche	2004		Sosialt perspektiv i bolig	Abstrakt	Oslo	Norge			
NMBU	OK	9	EL	Eliassen	Tønjess	1978		Bokollektiver: om behovet for alternative bofellesskaper, økonomiske og juridiske problemer ved etablering	NIBR	Oslo	Norge	BOK		
NMBU	OK	10	GR	Grip	Ella og Ingrid Silen	2007		Gemenskap och samarbete: Att bygga up och bo i kollektivhus	SABO	Stockholm	Sverige	BOK		
NMBU	Teori	11	GU	Guttu	Jon	2003		Den gode boligen	AHO	Oslo	Norge	BOK		
Horten BIB	Teori	12	GU2	Guttu	Jon	2011		Boligvisjoner: ti forbilder for den sosiale boligbyggingen	Press	Oslo	Norge	BOK		
Horten BIB	Teori	13	GY	Gyberg	Kjetil	2019		Boligdrømmen Hvordan sikre alle et godt sted å bo	Manifest	Oslo	Norge	BOK		
Nett	OK	14	HE	Helle	Trine	2017		Arseleffektive boliger med god bokvalitet	Husbanken	Oslo	Norge	Nedlastet	28.01.21	http://biblioteket
Nett	OK	15	IN	Ingebritsen	Bente	1989		Alternative boformer: fellesskap og service i boligområder	NIBR	Oslo	Norge	Nedlastet	03.03.21	https://www.nibn
Ikke mulig	x	16	IS	Isdal	Bård	2003		Erfaringer fra bofellesskaper Friis gate 6	Eget forlag	Oslo	Norge			
Ikke funnet	x	17	IS2	Isdal	Bård	2004		Urbane livsmønstre - nygamle boligløsninger	Husbanken og norsk form	Oslo	Norge			
NAL	OK	18	JA	Jantzen	E.B.Ranten, K. Vedel-Petersen	1988		Bofellesskaper - en eksempelamling	Statens byggerforskningsinstitutt	København	Danmark	BOK		
Begrensning	x	19	JE	Jensen	Elisabeth	2001		Miljøbevidste seniorbofellesskaper: idekatalog	Boligvisen i centrum	København	Danmark	BOK		
NMBU	Teori	20	KA	Karstad	Trond	1980		Kollektive boformer	AHO	Oslo	Norge	BOK		
Ikke mulig	x	21	KR	Kristoffersen	Lillevi Berg	2017		Kollektivt Bergsligata 13	Eget forlag/oldon forlag	Oslo	Norge			
NMBU	OK	22	LA	Lange	Tore	2016		Fra servicehus til dugnadsfellesskaper: Borettslaget Kollektivt 1976-2016		Oslo	Norge	BOK		
NMBU	Teori	23	LA2	Langkilde	Hans Erling	1970		Kollektivhuset: en boligforms utvikling i dansk arkitektur. Kollektivhuset og mellanzonen. Om romslig struktur og sosialt liv	Dansk videnskabelige forlag	København	Danmark	BOK		
Ikke funnet	x	24	LI	Linden	K.Palm	1992		Borettslaget kollektivt 1976-1996. Et boligeksperiment for fremtiden	Lunds universitet	Lund	Sverige			
NMBU	OK	25	LØ	Løvstakken	Erlend	1999		Det nye naboskapet. Erfaringer fra Friis gate 6. Konsept for fremtidsrettet boform	Husbanken	Oslo	Norge	BOK		
Ikke funnet	x	26	LØ2	Løvstakken	Erlend og Bård Isdahl	1992			Stensil	Oslo	Norge			
NAL	OK	27	LU	Lundal	G og J Sangregorio	1992		Femten kollektivhus - En ide forverkliggas.	Byggerforskningsrådet	Stockholm	Sverige	BOK		
NMBU	Teori	28	MO	Moe	Kjetil	2018		Hva er en god bolig				BOK		
NAL	OK	29	NA	Nævne	Anne-Dorte	1987		At bo i fellesskaper	Arkitektens forlag	København	Danmark	BOK		
Nett	Teori	30	NAL	NAL		2013		Gode boliger for alle	NAL	Oslo	Norge	Nedlastet	04.02.21	
Begrensning	x	31	NI	Nielsen	Arne Bjørn	1993		Co-housing for senior citizens i Europe	Boligvisen i Centrum BIC	København	Danmark	BOK		
Horten BIB	OK	32	OF	Ofstad	Bjerg	1984		Kollektive boformer i boligsmiljøet	Norske boligbyggeres landsforbund	Oslo	Norge	BOK		
Nett	OK	33	OS	Oslo kommune		2021		Sosiale boliger	Oslo Kommune	Oslo	Norge	Nedlastet	20.01.21	https://www.oslo
Ikke funnet	x	34	PF	Pedersen	Max	1999		Seniorbofellesskaper - hvorfor og hvordan: evaluering af RUCs model til etablering af seniorbofellesskaper	Boligvisen i Centrum BIC	København	Danmark			

Figur 38 Utklipp fra tabell over relevant litteratur med potensielle utvalgseenheter. Komplette liste ligger som vedlegg B2.

STEG 3 – Utvalgsmetode

Både Bratberg og Østbye et al. hevder utvalgsmetoden kan være lik universet; at alt skal tas med (Bratberg, 2017; Østbye et al., 2013).

Det kom opp spennende og interessant litteratur fra flere steder i Europa. For å begrense søket ytterligere ble det valgt ut elementer kun fra Norge, Sverige og Danmark. Dette ble også gjort fordi forholdene og bokkulturen i Skandinaviske land ikke er for ulik fra hverandre. Enhetene blir da gode som referanse for det norske prosjektet som er case i denne studien.

Siden mengden litteratur fra Norden om kollektive boformer er begrenset, åpnet det muligheten for å ta med mange ulike sjangere fra mange ulike forfattere. Begrensningen ble derfor satt til et tidspunkt. Etersom mange av kollektivene vi kjenner i dag ble etablert på 70-tallet og frem til i dag, ble begrensningen på tid satt til litteratur fra 1970 og frem til i dag. Alle elementene i utvalget skulle omhandle sosiale boformer i en eller annen form.

Det ble også satt en begrensning på tiden avsatt til søket. Hoveddelen av søket skulle foregå ut februar. Etter dette skulle kun svært relevante kilder som dukket opp bli brukt. Grunnet Covid-19 var det noe materiale som ikke var tilgjengelig for fysisk utlån. Tabell 4 viser en oversikt over benyttede ressurser som ble brukt for å få tilgang til utvalgsenhetene.

De enhetene som ble utvalgt til å analyseres i den kvantitative innholdsanalysen er presentert i Vedlegg B2.

Tabell 4 Ressurser som er benyttet for å finne utvalgsenheter i studien.

Navn	Hva de tilbyr	Link	Kommentar
Nationalbiblioteket	Innskannede bøker av eldre årgang tilgjengelig online.	https://www.nb.no/samlingen/litteratur/	Ble mest brukt til å finne litteratur generelt om boliger og kollektive boformer.
oria.no	Viser en oversikt over både NMBU sitt bibliotek og andre biblioteker.	http://oria.no	Litteraturen var både tilgjengelig som nedlastning, til lesing online eller bestilt til NMBU sitt universitetsbibliotek.
bibliotekso k.no	Oversikt over lokale bibliotekers litteratur. Kan benyttes til å bestille bøker for henting. Lite er tilgjengelig online.	https://bibsok.no	Litteratur om metode, generelt om boliger, boligpolitikk og kollektive boformer. Grunnet covid-19 var flere av bibliotekene i Oslo og Viken stengt store deler av våren 2021. Litteratur ble derfor bestilt fra andre lokale bibliotek og universitetsbibliotek gjennom Biblioteksøk og hentet lokalt i Horten.

NAL sitt private bibliotek	En online oversikt over all litteraturen deres og et fysisk bibliotek med alle titler til låns for medlemmer. Stort sett litteratur knyttet til arkitektur.	http://asp.bibliotekservice.no/nal/portal.aspx Et fysisk oppmøte når retningslinjene tillot det.	NAL sitt bibliotek er kun tilgjengelig for NAL sine medlemmer. Det ble laget en uttaksavtale mellom student og NAL om at student fikk bruke deres nettressurser. I tillegg fikk student bestille litteratur fra deres private bibliotek og hente i Oslo.
Horten Bibliotek	Litteratur om metode, generelt om boliger, boligpolitikk og kollektive boformer	https://horten.bib.no/cgi-bin/m2	Grunnet covid-19 var flere av bibliotekene i Oslo og Viken stengt store deler av våren 2021. Bøker tilgjengelig lokalt i Horten ble derfor benyttet. Fysisk oppmøte når retningslinjene tillot det.
Idunn	Nettside for oversikt over artikler og rapporter.	http://idunn.no	Blant annet brukt til å finne ulike artikler fra tidsskrifter.

STEG 4 - Forberedelser før koding

Neste steg var å forberede regler og fremgangsmåter før gjennomlesning av hver utvalgsenhet og registrere funnene som koder. Hver utvalgsenhet fra vedlegg B2 fikk en kolonne som vist i figur 39. Litteraturen består som tidligere nevnt av mange ulike format og sjangere. Noen utvalgsenheter beskriver ett konkret bofellesskap, noen beskrev flere eksempler, mens andre beskrev generelt om bofellesskap og bokkvalitet. For å få en så bred forståelse som mulig ble alle de tre nevnte alternativene tatt med.

Regler for hvordan en utvalgsenhet ble registrert i skjemaet var som følger:

- Hver utvalgsenhet fikk sin egen kolonne. Funnene fra hver enhet vises i hver enkelt kolonne nedover med en markering med sidetall for hver rad som er relevant for den enheten.
- Om utvalgsenheten inneholdt beskrivelse av flere eksempler på ulike bofellesskap, fikk hvert bofellesskap sin egen kolonne. Hvis enheten i tillegg hadde et sammendrag av konklusjoner eller påstander, fikk den sin egen kolonne også.
 - Eksempel: Hvis en rapport beskrev tre eksempler på bofellesskap og en oppsummerende konklusjon fikk denne utvalgsenheten totalt fire kolonner. Et for hvert bofellesskap og en for konklusjonen.

Figur 39 viser mange rader og kolonner. Alle rader under kolonne to som er merket "kategori" er kodingsenhetene er ramset opp. Kondingsenhetene er det man skal se etter i tekstene og som skal kodes eller klassifiseres (Bratberg, 2017). Hver rad representerer ulike

kodingsenheter. Bratberg beskriver kodingsenhetene som noe som kan klassifiseres før analysen starter. I denne studien ble kodingsenhetene til mens utvalgsenhetene ble lest. Noe som ligner på sjangertrekkene fra en diskursanalyse (Bratberg, 2017). Argumenter, forklaringer og kriterier for hvorfor et bofellesskap var vellykket var ikke noe som kom tydelig frem i teoridelen. Derfor måtte de bli definert parallelt med gjennomlesningen.

Hver utvalgsenhet, som vist i figur 39, har også fått noen koder for noen kjennetegn i skjemaet:

- Nr_ID: Nummeret og ID-koden fra tabellen over relevant litteratur, vedlegg B2.
- Telles som eget dokument: 0 betyr at det er en del av en utvalgsenhet. 1 betyr at det er en egen utvalgsenhet.
- Land: forteller hvilket land utvalgsenheten er produsert eller hvilket land kollektivet/bofellesskapet er plassert. NO = Norge, SW = Sverige, DK = Danmark, ENG = England, GER = Tyskland.
- Type kollektiv: BOF = Bofellesskap, BOL = Egen bolig med delte fellesrom, KOL = Kollektiv, GEN = Generelt om sosiale boformer.
- Årstall: Årstallet utvalgsenheten er publisert. Fra 1970-2021.

Nr_ID -->		39	S	14	H	43	S	38	S	38	S	38	S	38	S	38	S	38	S	38	S	27	L	27	L	27	L	
	Telles som eget dokument -->	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	
	Land -->	NO	NO	NO	SW	SW	SW	SW	SW	SW	SW	SW	SW	SW	SW	SW	SW	SW	SW	SW	SW	SW	SW	SW	SW	SW	SW	
	Type kollektiv -->	GEN	GEN	GEN	GEN	BOF	BOL	BOF	BOF	BOF	BOF	BOL	BOF	BOF	BOF	BOF	BOF	BOF	BOF	BOF	BOF	GEN	BOF	BOF	BOF	BOF	BOF	
	Årstall -->	2002	2017	2007	1991	1991	1991	1991	1991	1991	1991	1991	1991	1991	1991	1991	1991	1991	1991	1991	1991	1992	1992	1992	1992	1992	1992	
1	Fysisk kategori																											
1.1	Ulike størrelser i boligene	25/41	104			20	24														42						17	
1.2	Hobbyrom og/eller verksted																											
1.3	Rom for lek til barn																											
1.4	Plasseringen av fellesrom er viktig for fellesskapet.	40/42			14,56			25	29	30	34	38	44	49	51							45		52		13	17	
1.5	F4 Mulighet for å kunne utvide den private delen (fleksible løsninger)	42/26	103		59				29	30	36	38	44	47														
1.6	Badstu / større bad tilgjengelig i fellesområder																											
1.7	Gjestebybler					22				30																		
1.8	Privat del føles ikke liten men som "god plass"	25		87	15					30													49	52				
1.9	F7 Begrensning på 15-75 husholdninger (20-50)																											
1.10	Fleksible og gode fellesrom																											
1.11	F7 Mange leiligheter gjør aktiviteter og tilbud mindre sårbart																											19
1.12	God lydisolasjon																											
1.13	Nok plass til oppbevaring (både felles ting og private ting)				61																							19
1.14	God teknisk standard i bygget generelt																											
1.15	Har ingen forkjøp, nye har lik rettighet på leilighet/bolig					23				3		38																
1.16	M4 Å utvide er ikke så viktig			87																								
2	Praktisk kategori																											
2.1	Jevlige husmøter					16			29			40	44															19
2.2	Barnehage eller annen type barnepass på dagtid og/eller ettermiddag					59	22	26															52					17
2.3	F1 Klare regler om vask, rydding, renhold av fellesområdene				101	13			29														45					

Figur 39 Utklipp fra tabell med utvalgsenheter og kodingsenheter. Komplette liste i vedlegg B4.

STEG 5 - Kriterier for koding

En av innholdsanalysens styrker er dens etterprøvbarehet. Siden utvalgsenhetene var av ulike sjanger og det i tillegg ikke var definert klare kodingsenheter i forkant, var det spesielt viktig å ha tydelige regler for hva som kvalifiserte som en kodingsenhet (Bratberg, 2017). Reglene ble med andre ord definert på forhånd slik at reliabiliteten skulle øke (Bratberg, 2017).

En kodingsenhet kan enten være en syntaks, en logisk funksjon eller en tematisk definert kodingsenhet (Bratberg, 2017). Valg av nivå på kodingsenheten er viktig for å finne resultater som kan svare på problemstillingen (Østbye et al., 2013) I denne studien ble det naturlig å velge en logisk funksjon som kodingsenheter, dette fordi det vi leter etter er nettopp argumenter og utsagn som skal fortelle oss noe om den sosiale bokkvaliteten. Bratberg beskriver at en vanlig måte å finne kodingsenheter på er å se etter positive, negative og nøytrale utsagn og argumenter. Dette bekrefter Østbye et al. som beskriver at kodingsenheter ofte er gjensidig utelukkende (Østbye et al., 2013). Altså at en beboer ikke kan være både positiv og negativ til felles middag. Dette er benyttet i denne studien. Nøytrale påstander er også tatt med. For eksempel vil "tilgang på hobbyrom" ikke utelukke at det også er "tilgang på badstue".

Kriteriet for opprettelse av ny kodingsenhet; Et eller fler av disse kriteriene ble oppfylt:

1. Forfatteren hevdet at noe var et kriterium for suksess til god bokkvalitet.
 - a. Eksempel: En beboer forteller i en rapport: "Felles måltider er det som knytter oss sammen og bidrar til fellesskapet". "Felles måltider er viktig" ble da en kodingsenhet.
2. Forfatteren (eller intervjuobjekt) hevdet at noe bidro positivt til bokkvaliteten.
 - a. Eksempel: En forfatter skriver at "det var tydelig at plasseringen av fellesrommene gjorde den sosiale kontakten mer tilgjengelig". "Sentral plassering av fellesrom er viktig" ble da en kodingsenhet.
3. Forfatteren hevdet at noe sannsynligvis bidro positivt til bokkvaliteten.
 - a. Eksempel: Barna kunne bli passet av enken lenger bort i gangen. Det kan virke som det var godt for foreldrene å få litt fri innimellom. "Å hjelpe hverandre med barnepass og liknende er viktig" ble da en kodingsenhet.
4. Forfatteren viste til undersøkelser som konkluderte med at noe bidro positivt til bokkvaliteten.
 - a. Eksempel: "Av alle de vi snakket med nevnte alle at de kjente hverandre før de flyttet sammen". "Kjenne hverandre før man flytter sammen" blir da en kodingsenhet.
5. Forfatteren anså et bokollektiv som en suksess eller godt fungerende: alle tiltak, regler og organisering de hadde gjort ble en kodingsenhet.
 - a. Eksempel: "I dette bofellesskapet fungerer hverdagen veldig godt og de fleste svarer at de har svært høy trivsel". Hvis det ikke kom tydelig frem hva forfatteren (eller intervjuobjekt) mente hadde positiv innvirkning, men at bofellesskapet totalt sett var velfungerende, ble alle kjennetegn på dette bofellesskapet tatt med som kodingsenheter.
6. Samme som punktene 1-4, men hvor "positivt" og "suksess" byttes ut med "negativt" og "mislykket".

STEG 6 - Kategorisering av kodingsenheter

Det var forventet at det skulle komme mange ulike kodingsenheter. For å holde orden var det hensiktsmessig å sortere dem i kategorier. Støa et al. har definert en måte å vurdere bo- og boligkvalitet med fem hovedkategorier (Støa et al., 2006). Disse ble sammenlignet med World Health organization's kategorier for opplevelsen av livskvalitet og Maslows behovspyramide som forklart på side 15 og 16 i teorikapitlet. Kodingsenhetene ble sortert etter disse kategoriene.

LIVSKVALITETER fra World Health Organisation		Maslows Behovspyramide		Boligkvalitet i små boliger Støa et al.		Kombinasjon av de tre	
WHO deler inn i følgende grunnleggende behov for menneskets egen opplevelse av livskvalitet, helse og velvære.		Maslows Behovspyramide definerer grunnleggende behov for livskvalitet med følgende kategorier.		En permanent bolig skal normalt dekke følgende behov – sett fra et brukerperspektiv:		Med Støa et al. er de tre ulike tatt hensyn til ved inndelingen av kategoriene i det kvantitative studiet	
Kategori	Behov	Kategori	Behov	Kategori	Behov	Kategori	Behov
Fysisk domene	Smertefri og ubehag. Energi og tretthet. Sønn og helse	Fysiologiske behov	Mat, drikke, søvn, beskyttelse mot vær og vind, luft	Fysiologiske	Varme, lys, luft	Fysisk	Alt som dekker de mest primære behovene, altså de fysiologiske. I tillegg til alt de fysiske i boligen som beboere ikke kan gjøre noe med. For eksempel lysisolerings, ventilasjon, lydisolering, kvalitet på materialer osv. I tillegg er også hvilke type leiligheter de har tilgjengelig, muligheten for å endre og faksible løsninger for boligene.
Uavhengighetsnivå	Mobilitet, aktiviteter i dagliglivet, Avhengighet av medisiner eller behandlinger, Arbeidskapasitet	Trygghet og sikkerhet	Mennesker som stiller, sjekke en ekstra gang strykerkjølet, barna går på en sikker skole, sikkerhetsutstyr En jobb og en trygg økonomi Ti eller et løstopp	Praktiske	Brukbar i forhold til å utføre daglige aktiviteter for lager m.m. i ulike livsfaser o for ulike husholdningstyper	Praktisk	Ulike typer praktiske behov en beboer kan ha. Muligheten for lagring, faksible løsninger ved endret livssituasjon, muligheten for utvidelse av rom, utførelse av ulike daglige gjøremål. Regler og rutiner som gjelder. Altså ikke kulturen som dannes, men de konkrete reglene og rutinene som er vedtatt å skal gjelde. Hvordan avgjørelser skal tas, om man trenger et styre eller et husmøte osv.
Sosiale forbindelser	Personlige forhold, Sosial støtte, Seksuell aktivitet	Sosiale behov	Kontakt med andre mennesker, bekræftelse, aksept og kjærlighet fra andre.	Sosiale	Samvær med venner, familie, andre husholdningsmedlemmer og mulighet for å være alene.	Sosiale behov	Muligheten og tilretteleggingen for for samvær med familie og venner, men også muligheten for privatliv. Også aktiviteter som legger til rette for sosialt samvær.
Psykisk domene	Positive følelser, tenking, læring, hukommelse og konsentrasjon, selvbillt, kroppsbilde og utseende, negative følelser	Annerkjennelse og respekt	Respekt fra andre, tilbakemeldinger fra omgivelsene, selvbillt vårt. Anerkjennelse, Trygghet på seg selv, våger å være oss selv og prøve nye ting	Psykologiske	Trygghet, estetikk, identitet, selvstendighet	Psykisk	Innebyrder estetikk, trygghet, identitet, selvstendighet og andre ting beboere opplever knyttet til hjemmet. Kan for eksempel være hvilke typer mennesker som kan like å bo slik, om man liker å bo med andre som er like seg selv eller forskjellige, om man liker seg trygg å forberedt på bosituasjonen, hvilken type styringsstruktur det er osv.
Miljø / omgivelser	Fysisk sikkerhet og trygghet, Bomiljø (hjemmemiljø), Helse og sosial omsorg: tilgjengelighet og kvalitet Muligheten for å lagre seg ny informasjon og nye ferdigheter, Deleksier i og muligheten for rekreasjon og fritid. Økonomiske ressurser Fysisk miljø: forurensning, støy, trafikk, klima, Transport	Selvrealisering	Å lære seg en ny aktivitet, å delta i, eller vinne en konkurranse, å bli sin egen familie, å bli et fagbrev eller å studere videre, HBehovet for selvrealisering handler om å nå egne mål	Økonomiske	Boligen har også et viktig økonomisk aspekt for beboerne. For mange er den et viktig investeringsobjekt og en måte å spare boligkapital på.	Økonomisk	Handler om det økonomiske behovet mennesker har rundt boligen sin. Boligen er ofte et investeringsobjekt, men kan også være noe man leier som et virkemiddel for sparing.
Åndelighet, religion personlig tro	Åndelighet, religion personlig tro						

Figur 40 Forklaring og beskrivelse av ulike kategoriseringer av livskvalitet og boligkvalitet, og en kombinasjon av de tre som brukes videre i studien Se vedlegg B3.

STEG 7 - Lesing og koding

Etter hvert som utvalgsenheterne ble lest gjennom, kom det stadig nye registreringer på Excelarket. For hvert funn ble det markert et sidetall der funnet ble gjort i kolonnen for utvalgsenheter og raden for den aktuelle kodingsenheter. I figur 41 kan en se at i utvalgsenhet 39_SC2 (kolonne D, rad 2) finnes det et utsagn eller argument som sier at "ulik størrelse på boligene" er viktig på side 25 og 41 (Kolonne D, rad 15).

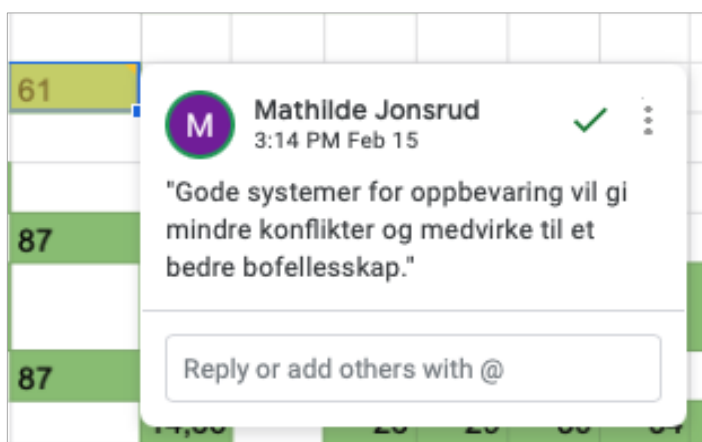
De gangene det kom frem motstridende kodingsenheter ble de satt inn en kode til venstre for påstanden. F betyr for, og M betyr mot. F4 og M4 (kolonne B, rad 18 og 19) på figur 41 er altså argumenter som er motstridende. Som tidligere nevnt med gjensidig utelukkende kodingsenheter (Østbye et al., 2013).

Argumenter, utsagn og sitater som var interessante eller skilte seg ut, ble lagt som en kommentar til sidetall-markeringen. På den måten ble det lett å finne tilbake til sitater,

argumenter og eksempler senere i analysearbeidet. Se figur 42 for eksempel på at det på side 61 er et interessant sitat som kan bør legges merke til.

A	B	C	D	E
1		Kategori	39_SC2	14_HE
			1	1
2		Land -->	NO	NO
3		Type kollektiv -->	GEN	GEN
4		Årstall -->	2002	2017
5		Fysiologisk		
6		God teknisk standard		
7		God lydisolasjon		
8		Praktisk		
9		Dele ting (hammer, kjøkkenmaskin, osv)		
10		Dele biler		
11		Kan sette egne ting i ganger og oppholdsrom		
12		Barnehage tilgjengelig eller annen type barnepass på dagtid, ettermiddag		
13		Rom må låses for at ting ikke bli ødelagt av barn		
14		Nok plass til oppbevaring		
15		Fleksible og gode fellesrom		
16		Ulike størrelser i boligene	25/41	104
17		Privat del med "god plass"	25	
18	F4	Mulighet for å kunne utvide den private delen (fleksible løsninger)	42/26	103
19	M4	Å utvide er ikke så viktig		
20		Plasseringen av fellesrom er viktig for fellesskapet.	40/42	
21		Mange leiligheter gjør aktiviteter og tilbud mindre sårbart		

Figur 41 Utklipp av kodeskjema.



Figur 42 Kommentarer og sitater fra utvalgs-enhetene.

STEG 8 - Resultater

Med denne metoden fikk man et sammendrag av fellestrekk på vellykkede prosjekter, samtidig som man fikk med generelle oppfatninger av hva som kan bidra til et vellykket bofellesskap. Resultatene fra analysen pekte på noen sammenhenger på hva som påvirket i både positiv og negativ retning for boligkvalitet i de ulike bofellesskapene.

Vedlegg B2 – Oversikt over utvalgshetene brukt i kvantitativ innholdsanalyse

Funnet hvor	OK?	Nr	ID	Etternavn	Fornavn	Årstall pu	Tittel	Utgiver	By	Land	Format	Dato nedlastet	Kilde link
Begrensning	x	1	AH	Ahn	Je og Tusinski, Olivia Og Tregel, Chloe	2018	Living closer - The many faces og co-housing	RIBA	London	England			
NMBU	OK	2	BE	Berg	E.m.fl.	1982	Det lilla kollektivhuset: en modell for praktisk tillämpning	Statens råd for bygnadsforskning	Stockholm	Sverige	BOK	-	-
Nett	x	3	BL	Blomberg	Ingela og Persson, Elin.	2019	Typ-program for kollektivhus	Kollektivhus NU	Stockholm	Sverige	Nedlastet	03.03.21	
Begrensning	x	4	BL2	Blomberg	Ingela og KämeLutt, Kerstin	2017	Cohousing in England - Rapport från en studieresa	Kollektivhus NU	Stockholm	Sverige	Nett		https://docplayer
NMBU	OK	5	BO	Boligministerier		1992	Bofællesskaber: Rapport afgivet den 28. februar 1992 af arbejdsgruppen om bofællesskaber	Boligministeriet	København	Danmark	BOK	-	-
Ikke funnet	x	6	BR	Brunniken	Karen Sofie Søren Kai og Tage Sændergård	1978	Borettslaget kollektivt. Hovssøter		Oslo	Norge			
Ikke funnet	x	7	CH	Christensen	Kristensen	1972	Kollektiver i Danmark	Borgen	København	Danmark			
Ikke funnet	x	8	DY	Dyb	Evelyn og soheim	2004	Sosialt perspektiv i bolig	Abstrakt	Oslo	Norge			
NMBU	OK	9	EL	Etlassen	Rønnaug og Wenche Tejesen	1978	Bokollektiver: om behovet for alternative bofællesskaper. økonomiske og juridiske problemer ved etablering	NIBR	Oslo	Norge	BOK	-	-
NMBU	OK	10	GR	Grip	Ela og Ingrid Silen	2007	Genemskap och samarbete. Att bygga up och bo i kollektivhus	SABO	Stockholm	Sverige	BOK	-	-
NMBU	Teori	11	GU	Gutu	Jon	2003	Den gode boligen	AHO	Oslo	Norge	BOK	-	-
Horten BIB	Teori	12	GU2	Gutu	Jon	2011	Boligvisjoner: ti forbilder for den sosiale boligbyggingen	Press	Oslo	Norge	BOK	-	-
Horten BIB	Teori	13	GY	Gyberg	Kjetil	2019	Boligdrammen Hvordan sikre alle et godt sted å bo	Manifest	Oslo	Norge	BOK	-	-
Nett	OK	14	HE	Helle	Trine	2017	Areal effektive boliger med god bok vallet	Husbanken	Oslo	Norge	Nedlastet	28.01.21	http://biblioteket/
Nett	OK	15	IN	Ingebråten	Bente	1989	Alternativt boformer: fellesskap og service i boligområder	NIBR	Oslo	Norge	Nedlastet	03.03.21	https://www.nb.no
Ikke mulig	x	16	IS	Isdal	Bård	2003	Erfaringer fra bofellesskaper Frits gate 6	Eget forlag	Oslo	Norge			
Ikke funnet	x	17	IS2	Isdal	Bård	2004	Urbane livsmønstre - nygamle boligløsninger	Husbanken og norsk form	Oslo	Norge			
NAL	OK	18	JA	Jantzen	E. S. Ranten, K. Vest-Petersen	1988	Bofællesskaber - en eksempel amling	Statens bygningskings institut	København	Danmark	BOK	-	-
Begrensning	x	19	JE	Jens en	Elisabeth	2001	Miljøbevidste seniorbofellesskaber: idekatalog	Boligvisen i centrum	København	Danmark	BOK	-	-
NMBU	Teori	20	KA	Kanstad	Trond	1980	Kollektive boformer	AHO	Oslo	Norge	BOK	-	-
Ikke mulig	x	21	KR	Kristoffersen	Lillevi Berg	2017	Kollektivt Bergligata 13	Eget forlag/olofon forlag	Oslo	Norge			
NMBU	OK	22	LA	Lange	Tore	2016	Fra servicehus til dugnadsfellesskap: Borettslaget Kollektivt 1978-2016		Oslo	Norge	BOK	-	-
NMBU	Teori	23	LA2	Langkilde	Hans Erling	1970	Kollektivhuset: en boligforms utvikling i dansk arkitektur.	Dansk videnskapelige forlag	BKøbenhavn	Danmark	BOK	-	-
Ikke funnet	x	24	LI	Linden	K.Palm	1982	Kollektivhuset og mellanzonen. Omromslig's struktur ogk sosialt liv	Lunds universitet	Lund	Sverige			
NMBU	OK	25	LØ	Lavstakken	Erlend	1989	Borettslaget kollektivt 1976-1990. Et boligeksperiment for fremtida	Husbanken	Oslo	Norge	BOK	-	-
Ikke funnet	x	26	LØ2	Lavstakken	Erlend og Bård Isdal	1982	Det nye naboskaper: Erfaringer fra Friisgate 6. Konsept for fremtidens boliger	Stensil	Oslo	Norge			
NAL	OK	27	LU	Lundal	G og I Sangregorio	1982	Femton kollektivhus - En ide forverkliggas.	Byggeforskningsrådet	Stockholm	Sverige	BOK	-	-
NMBU	Teori	28	MO	Moe	Kjetil	2018	Hva er en god bolig				BOK	-	-
NAL	OK	29	NA	Navne	Anne-Dorte	1987	At bo i fellesskap	Arkitektenes forlag	København	Danmark	BOK	-	-
Nett	OK	30	NAL	NAL		2013	Gode boliger for alle	NAL	Oslo	Norge	Nedlastet	04.02.21	
Begrensning	x	31	NI	Nielsen	Arne Bjørn	1993	Co-housing for senior citizens i Europe	Boligvisen i Centrum BIC	København	Danmark	BOK	-	-
Horten BIB	OK	32	OF	Ofstad	Bjerg	1984	Kollektive boformer i boligsamvikket	Norske boligbyggeres landsforbund	Oslo	Norge	BOK	-	-
Nett	OK	33	OS	Oslo kommune		2021	Sosiale boliger	Oslo Kommune	Oslo	Norge	Nedlastet	20.01.21	https://www.oslo
Ikke funnet	x	34	PE	Pedersen	Max	1989	Seniorbofellesskaber - hvorfor og hvordan: evaluering af BICs model til etablering af seniorbofellesskaber	Boligvisen i Centrum BIC	København	Danmark			
Begrensning	x	35	PR	Prosser	Sarah	2017	Pilotbydel for gode boligsosiale løsninger	Programkontoret for områdeløstene Teyen og Grenland	Oslo	Norge	Nedlastet	25.01.21	
Ikke funnet	x	36	RE	Realdania og BARK	Rådgivning A/S	2019	Alternative boligtypologier, 10 cases	Realdania	Oslo	Norge			
Ikke funnet	x	37	SA	Sangregorio	I.L.	2000	Kollektivhus i dag	Bygningrådet	Stockholm	Sverige			
Nett	OK	38	SC1	Schmidt	Lene	1981	Boliger med nogo attåt - nye bofellesskaper i et historisk perspektiv	Husbanken og norsk form	Oslo	Norge	Nedlastet	02.02.21	https://www.arkib
Nett	OK	39	SC2	Schmidt	Lene	2002	Nye boliger med "nogo attåt"	Husbanken	Oslo	Norge	Nedlastet	02.02.21	http://hchl.hordel
Nett	OK	40	SC3	Schmidt	Lene	2013	Bolig + Nye boligløsninger for eldre og folk flest	NIBR, Husbanken	Oslo	Norge	Nedlastet	23.03.21	https://evaluerings
Ikke funnet	x	41	SK	Skæser	Nils	2001	Mer bolig for pengene: ideer til miljøvennlige boliger	Landsbruksforlaget	Oslo	Norge			
Nett	Teori	42	SKA	Skavang	Egil	2017	Bo- og boligvallet	Dik	Oslo	Norge	Nedlastet	30.01.21	https://www.arkib
Nett	OK	43	ST	Ståa	Lene et al	2006	Boligvallet i små boliger	SINTEF	Oslo	Norge	Nedlastet	28.01.21	https://www.sintef
Begrensning	x	44	UN	USBL	Ungdommens selvbyggerlag	1965	Om kollektivhus: en materialsamling	Ungdommens selvbyggerlag USBL	Oslo	Norge			
Ikke funnet	x	45	VE	Vestbro	Dick Urban	1982	Kollektivhus från enkløshus til bogemenskap.	Statens råd for bygnadsforskning	Stockholm	Sverige			
Ikke mulig	x	46	VE2	Vestbro	Dick Urban	2010	Living together - Co-housing ideas and realities around the world	Kollektivhus NU	Stockholm	Sverige			
Ikke funnet	x	47	WA	Waal	H.Kaada A. K. Andersen A.S	1981	Kollektiver: hverdag og virkninger	Universitetsforlaget	Oslo	Norge			
Nett	OK	48	SC4	Schmidt	Lene	2003	Bolig + Nye boliger for et bedre hverdagsliv	NIBR, Husbanken	Oslo	Norge	Nedlastet	12.02.21	https://www.arkib
Nett	OK	49	CO	Cold		1984	Nye boligformer en eksempelamling	Tapri	Trondheim	Norge	Nett	31.03.21	https://www.nb.no
Ikke mulig	x	50	NO	Nordiske kvinnors bygg og planforum	Nordiske kvinnors bygg og planforum	1988	Kan vi bo sammen+ Om bogemenskap i norden	Nordiske kvinnors bygg og planforum	Stockholm	Sverige			
Nett	Teori			Nordahl	Berit		Sosiale relasjoner mellom beboere			Norge	Nedlastet	21.04.21	https://www.sintef

Figur 43 Skjerm bilde av relevant litteratur og potensielle utvalgsheter.

De 19 utvalgshetene brukt i den kvantitative innholdsanalysen er som følger:

1. Berg, E. (1982). *Det lilla kollektivhuset : En modell för praktisk tillämpning*. Stockholm: Statens råd för bygnadsforskning.
2. Boligministeriet. (1992). *Bofællesskaber : Rapport afgivet den 28. februar 1992 af arbejdsgruppen om bofællesskaber*. København: Boligministeriet.

3. Eliassen, R. & Terjesen, W. (1978). Bokollektiver : om behovet for alternative bofellesskap : økonomiske og juridiske problemer ved etablering, b. 1/78. Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning.
4. Grip, E., Kärnekull, K. & Sillén, I. (red.). (2007). Gemenskap och samarbete i kollektivhus ock bogemenskap. Stockholm: Migra Förlag.
5. Helle, T., Sletten, I., Tabacaru, D. C. & Ødegård, I. T. (2017). Arealeffektive boliger med god bokvalitet. Tilgjengelig fra:
<http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/Komp/Areaeffektive%20boliger%20med%20god%20bokvalitet.pdf> (lest 15.02.2021).
6. Ingebritsen, B. (1989). *Alternative boformer : fellesskap og service i boligområder*. Oslo: NIBR. Tilgjengelig fra: https://urn.nb.no/URN:NBN:no-nb_digibok_2009072704016 (lest 03.03.2021).
7. Vedel-Petersen, F., Jantzen, E. B. & Ranten, K. (1988). Bofællesskaber : en eksempelsamling. SBI-rapport (trykt utg.), b. 187. Hørsholm.
8. Lange, T., Ekedahl, S. W., Toreg, M. B. & Borettslaget, K. (2016). Fra servicehus til dugnadsfellesskap : Borettslaget Kollektivet 1976-2016. Oslo: Gaidaros forl.
9. Løvstakken, E. (1999). Borettslaget Kollektivet 1976-1996 : erfaringer fra et boligeksperiment : borettslaget Kollektivet gjennom 20 år. Oslo: s.n.
10. Sangregorio, I.-L. & Lundahl, G. (1992). Femton kollektivhus : en idé förverkligas. 1. utg. Stockholm: Byggforskningsrådet.
11. Navne, A.-D. (1987). At bo i fællesskab: en bog om kollektiver og bofællesskaber. 1. utg. København: Arkitektens forlag.
12. A/L Norske boligbyggelags landsforbund (red.). (1984). Kollektive boformer i boligsamvirket. Oslo: NBBL.
13. Solberg, O. E. (2021). Sosiale boformer – boliger med deling og nabofellesskap. Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13391486-1611907897/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Byggesaksveileder%2C%20normer%20og%20skjemaer/Sosiale%20boformer.pdf> (lest 20.01.21).
14. Schmidt, L. (1991). Boliger med nogo attåt: nye bofellesskap i et historisk perspektiv. Oslo: Husbanken. Tilgjengelig fra: <https://www.arkitektur.no/?nid=155589&pid0=155001> (lest 02.02.2021).
15. Schmidt, L. (2002). Nye boliger med "nogo attåt" : service, mangfold og fellesskap. Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning. Tilgjengelig fra: <http://hdl.handle.net/20.500.12199/2259> (lest 02.02.2021).
16. Schmidt, L. (2013). Bolig + Nye boligløsninger for eldre og folk flest. Bolig +: NIBR. Tilgjengelig fra: <https://evalueringsportalen.no/evaluering/bolig-nye-boliglosninger-for-eldre-og-folk-flest/Bolig%20pluss%20Nye%20boliglosninger%20for%20eldre%20og%20folk%20flest.pdf/@@inline> (lest 23.03.2021).
17. Støa, E., Høyland, K. & Wågø, S. (2006). Bokvalitet i små boliger. Trondheim: SINTEF Byggforsk, Arkitektur og byggteknikk. Tilgjengelig fra: <https://www.sintef.no/upload/RAPPORT-mai06.pdf> (lest 28.01.2021).
18. Schmidt, L. (2003). *Bolig + Nye boliger for et bedre hverdagsliv*. Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning. Tilgjengelig fra: https://urn.nb.no/URN:NBN:no-nb_digibok_2009063001054 (lest 12.02.2021).
19. Cold, B., Gunnarshaug, J., Hiorthøy, E. & Raaen, H. (1984). *Nye boligformer : en eksempelsamling* Tapri.

Vedlegg B3 – Bakgrunn for kategorisering av kodingsenheter

LIVSKVALITETER fra World Health Organisation		Maslows Behovspyramide	
WHO deler inn i følgende grunnleggende behov for menneskets egen opplevelse av livskvalitet, helse og velvære.		Maslows Behovspyramide definerer grunnleggende behov for livskvalitet med følgende kategorier.	
Kategori	Behov	Kategori	Behov
Fysisk domene	Smerter og ubehag, Energi og tretthet, Søvn og hvile	Fysiologiske behov	Mat, drikke, søvn, beskyttelse mot vær og vind, luft
Uavhengighetsnivå	Mobilitet, Aktiviteter i dagliglivet, Avhengighet av medisiner eller behandlinger, Arbeidskapasitet	Trygghet og sikkerhet	Nennesker som stiller, sjøkke en ekstra gang strykejernet, bama går på en sikker skole, sikkerhetsutstyr
Sosiale forbindelser	Personlige forhold, Sosial støtte, Seksuell aktivitet		En jobb og en trygg økonomi
Psykisk domene	Positive følelser, tenking, læring, hukommelse og konsentrasjon, selvtillitt, kroppsbilde og utseende, negative følelser		Tro eller et livssyn
Miljø / omgivelser	Fysisk sikkerhet og trygghet, Bomiljø (hjemmemiljø), Helse og sosial omsorg: tilgjengelighet og kvalitet Muligheten for å tilegne seg ny informasjon og nye ferdigheter, Deltakelse i og muligheten for rekreasjon og fritid, Økonomiske ressurser Fysisk miljø: forurensning, støy, trafikk, klima, Transport	Sosiale behov	Kontakt med andre mennesker, bekræftelse, aksept og kjærlighet fra andre.
Åndelighet, religion personlig tro	Åndelighet, religion personlig tro	Anerkjennelse og respekt	Respekt fra andre, tilbakemeldinger fra omgivelsene, selvbildet vårt. Aanerkjennelse. Trygghet på seg sel, våger å være oss selv og prøve nye ting.
		Selvrealisering	Å lære seg en ny aktivitet, å delta i, eller vinne en konkurranse, å få sin egen familie, å ta et fagbrev eller å studere videre, HBehovet for selvrealisering handler om å nå egne mål.

1 2

Boligkvalitet i små boliger Støa et al.	Kombinasjon av de tre				
En permanent bolig skal normalt dekke følgende behov – sett fra et brukerperspektiv:	Med Støa et al. som utgangspunkt er de to andre implementert ved inndelingen av kategorier i den kvantitative innholdsanalysen				
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="165 656 325 680">Kategori</th> <th data-bbox="325 656 695 680">Behov</th> </tr> </thead> </table>	Kategori	Behov	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="727 656 887 680">Kategori</th> <th data-bbox="887 656 1445 680">Behov</th> </tr> </thead> </table>	Kategori	Behov
Kategori	Behov				
Kategori	Behov				
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="165 680 325 815">Fysiologiske</td> <td data-bbox="325 680 695 815">Varme, lys, luft</td> </tr> </table>	Fysiologiske	Varme, lys, luft	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="727 680 887 815">Fysisk</td> <td data-bbox="887 680 1445 815">Alt som dekker de mest primære behovene, altså de fysiologiske. I tillegg til alt de fysiske i boligen som beboere ikke kan gjøre noe med. For eksempel lydisolering, ventilasjon, lysforhold, kvalitet på materialer osv. I tillegg er også hvilke type fellesrom de har tilgjengelig, muligheten for å endre og fleksible løsninger for boligene.</td> </tr> </table>	Fysisk	Alt som dekker de mest primære behovene, altså de fysiologiske. I tillegg til alt de fysiske i boligen som beboere ikke kan gjøre noe med. For eksempel lydisolering, ventilasjon, lysforhold, kvalitet på materialer osv. I tillegg er også hvilke type fellesrom de har tilgjengelig, muligheten for å endre og fleksible løsninger for boligene.
Fysiologiske	Varme, lys, luft				
Fysisk	Alt som dekker de mest primære behovene, altså de fysiologiske. I tillegg til alt de fysiske i boligen som beboere ikke kan gjøre noe med. For eksempel lydisolering, ventilasjon, lysforhold, kvalitet på materialer osv. I tillegg er også hvilke type fellesrom de har tilgjengelig, muligheten for å endre og fleksible løsninger for boligene.				
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="165 815 325 949">Praktiske</td> <td data-bbox="325 815 695 949">Brukbar i forhold til å utføre daglige aktiviteter for lager m.m. i ulike livsfaser og for ulike husholdningstyper</td> </tr> </table>	Praktiske	Brukbar i forhold til å utføre daglige aktiviteter for lager m.m. i ulike livsfaser og for ulike husholdningstyper	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="727 815 887 949">Praktisk</td> <td data-bbox="887 815 1445 949">Ulike typer praktiske behov en beboer kan ha. Utførelse av ulike daglige gjøremål, Regler og rutiner som gjelder. De konkrete reglene og rutine som er vedtatt skal gjelde. Hvordan avgjørelser skal tas, om man trenger et styre eller et husmøte osv.</td> </tr> </table>	Praktisk	Ulike typer praktiske behov en beboer kan ha. Utførelse av ulike daglige gjøremål, Regler og rutiner som gjelder. De konkrete reglene og rutine som er vedtatt skal gjelde. Hvordan avgjørelser skal tas, om man trenger et styre eller et husmøte osv.
Praktiske	Brukbar i forhold til å utføre daglige aktiviteter for lager m.m. i ulike livsfaser og for ulike husholdningstyper				
Praktisk	Ulike typer praktiske behov en beboer kan ha. Utførelse av ulike daglige gjøremål, Regler og rutiner som gjelder. De konkrete reglene og rutine som er vedtatt skal gjelde. Hvordan avgjørelser skal tas, om man trenger et styre eller et husmøte osv.				
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="165 949 325 1084">Sosiale</td> <td data-bbox="325 949 695 1084">Samvær med venner, familie, andre husholdningsmedlemmer og mulighet for å være alene.</td> </tr> </table>	Sosiale	Samvær med venner, familie, andre husholdningsmedlemmer og mulighet for å være alene.	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="727 949 887 1084">Sosiale behov</td> <td data-bbox="887 949 1445 1084">Muligheten og tilretteleggingen for for samvær med familie og venner, men også muligheten for privatliv. Også aktiviteter som legger til rette for sosialt samvær.</td> </tr> </table>	Sosiale behov	Muligheten og tilretteleggingen for for samvær med familie og venner, men også muligheten for privatliv. Også aktiviteter som legger til rette for sosialt samvær.
Sosiale	Samvær med venner, familie, andre husholdningsmedlemmer og mulighet for å være alene.				
Sosiale behov	Muligheten og tilretteleggingen for for samvær med familie og venner, men også muligheten for privatliv. Også aktiviteter som legger til rette for sosialt samvær.				
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="165 1084 325 1218">Psykologiske</td> <td data-bbox="325 1084 695 1218">Trygghet, estetikk, identitet, selvstendighet</td> </tr> </table>	Psykologiske	Trygghet, estetikk, identitet, selvstendighet	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="727 1084 887 1218">Psykisk</td> <td data-bbox="887 1084 1445 1218">Innebyr estetikk, trygghet, identitet, selvstendighet og andre ting beboere opplever knyttet til hjemmet. Kan for eksempel være hvilke typer mennesker som kan like å bo slik, om man liker å bo med andre som er like seg selv eller forskjellige, om man føler seg trygg å forberedt på situasjonen, hvilken type styringsstruktur det er osv.</td> </tr> </table>	Psykisk	Innebyr estetikk, trygghet, identitet, selvstendighet og andre ting beboere opplever knyttet til hjemmet. Kan for eksempel være hvilke typer mennesker som kan like å bo slik, om man liker å bo med andre som er like seg selv eller forskjellige, om man føler seg trygg å forberedt på situasjonen, hvilken type styringsstruktur det er osv.
Psykologiske	Trygghet, estetikk, identitet, selvstendighet				
Psykisk	Innebyr estetikk, trygghet, identitet, selvstendighet og andre ting beboere opplever knyttet til hjemmet. Kan for eksempel være hvilke typer mennesker som kan like å bo slik, om man liker å bo med andre som er like seg selv eller forskjellige, om man føler seg trygg å forberedt på situasjonen, hvilken type styringsstruktur det er osv.				
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="165 1218 325 1442">Økonomiske</td> <td data-bbox="325 1218 695 1442">Boligen har også et viktig økonomisk aspekt for beboere. For mange er den et viktig investeringsobjekt og en måte å spare boligkapital på.</td> </tr> </table>	Økonomiske	Boligen har også et viktig økonomisk aspekt for beboere. For mange er den et viktig investeringsobjekt og en måte å spare boligkapital på.	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="727 1218 887 1442">Økonomisk</td> <td data-bbox="887 1218 1445 1442">Handler om det økonomiske behovet mennesker har rundt boligen sin. Boligen er ofte et investeringsobjekt, men kan også være noe man leier som et virkemiddel for sparing.</td> </tr> </table>	Økonomisk	Handler om det økonomiske behovet mennesker har rundt boligen sin. Boligen er ofte et investeringsobjekt, men kan også være noe man leier som et virkemiddel for sparing.
Økonomiske	Boligen har også et viktig økonomisk aspekt for beboere. For mange er den et viktig investeringsobjekt og en måte å spare boligkapital på.				
Økonomisk	Handler om det økonomiske behovet mennesker har rundt boligen sin. Boligen er ofte et investeringsobjekt, men kan også være noe man leier som et virkemiddel for sparing.				

Vedlegg B4 – Resultat av kvalitativ innholdsanalyse

Excel-dokumentet er gjort om til 6 vedlegg. Samtlige er markert med deres respektive plass i rekkefølgen.

1

2

3

4

5

6

Nr_ID -->	27	27_L127	27_L127	27_L127	27_L127	27_L127	27_L127	27_L127	L12_BE	29	N_29	N_29	N_29	N_29	N_29	L22	L32	32_O	32_O	32_O	32_O	32_O	32_O	32_O	32_O	
Telles som eget dokument -->	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	
Land -->	SW	SW	SW	SW	SW	SW	SW	SW	DK	DK	DK	DK	DK	DK	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
Type kollektiv -->	BOF	BOF	BOF	BOF	BOF	BOF	BOF	BOF	GEN	BOF	KOL	KOL	KOL	KOL	BOF	BOF	BOF	BOF	BOF	BOF	BOF	BOF	BOF	BOF	BOF	
Årstall -->	1992	1992	1992	1992	1992	1992	1992	1992	1982	1988	1988	1988	1988	1988	1988	1996	2016	1984	1984	1984	1984	1984	1984	1984	1984	
1 Fysisk kategori																										
1.1	Ulike størrelser i boligene																									
1.2	Hobbyrom og/eller verksted																									
1.3	Rom for lek til barn																									
1.4	Plasseringen av fellesrom er viktig for fellesskapet.																									
1.5	F4	Mulighet for å kunne utvide den private delen (fleksible løsninger)																								
1.6	Badstu / større bad tilgjengelig i fellesområder																									
1.7	Gjestehybler																									
1.8	Privat del føles ikke liten men som "god plass"																									
1.9	F7	Begrensning på 15-75 husholdninger (20-50)																								
1.10	Fleksible og gode fellesrom																									
1.11	F7	Mange leiligheter gjør aktiviteter og tilbud mindre sårbart																								
1.12	God lydisolasjon																									
1.13	Nok plass til oppbevaring (både felles ting og private ting)																									
1.14	God teknisk standard i bygget generelt																									
1.15	Har ingen forkjøp, nye har lik rettighet på leilighet/bolig																									
1.16	M4	Å utvide er ikke så viktig																								
2 Praktisk kategori																										
2.1	Jevnlige husmøter																									
2.2	Barnehage eller annen type bamepass på dagtid og/eller ettermiddag																									
2.3	F1	Klare regler om vask, rydding, renhold av fellesområdene																								
2.4	F1	Felles oppgaver må gå på omgang hos alle																								
2.5	M1	Ingen ideologi, frarøving av frihet, kun frihet til å velge å delta.																								
2.6	Rekrutterer selv i tomme leiligheter for å finne noen som passer inn.																									
2.7	Klare avtaler om bruk av fellesarealer																									
2.8	Dele ting (hammer, kjøkkenmaskin, osv)																									
2.9	Fiat struktur fremfor hierarki																									
2.10	Behov for vaktmester																									
2.11	F2	Klare avtaler ved store ting som for eksempel flytting og større konflikter																								
2.12	M1	Ingen spesielle regler for bruk av fellesrom																								
2.13	F1	Ferdige regler er best som utgangspunktet for inflytting																								
2.14	Kan sette egne ting i ganger og oppholdsrom (sette eget preg på bolig)																									
2.15	Dele biler (bilkollektiv)																									
2.16	M2	"Kardemommeloven" brukes som regler																								
2.17	Fellesrom må låses (for at ting ikke bli ødelagt av barn osv)																									
3 Psykisk kategori																										
3.1	Passer for bamefamilier																									
3.2	Passer for enslige																									
3.3	M3	Beboerne må få være med å lage reglene og hvordan det skal organiseres for at det skal funke																								
3.4	F5	Bilnede bofellesskap fungerer bedre enn en enkelt gruppe																								
3.5	Brukere må få være med å bestemme planløsninger og det fysiske																									
3.6	Alle som flytter inn bør vite hva de flytter til. God informasjon om boformer																									
3.7	Passer for eldre / pensjonister																									
3.8	Passer for unge voksne																									
3.9	Treger noen lidskjeler som bidrar litt ekstra																									
3.10	F3	Lage regler sammen for inflytting																								
3.11	Passer for de med psykiske lidelse, handicap, hjemløs eller flyktninger																									
3.12	Kvinner er mer interessert enn menn																									
3.13	M5	Ikke viktig med variert beboersammensetning																								
3.14	Homogen gruppe best																									
4 Sosial kategori																										
4.1	F1	Felles middag er et av de viktigste tiltakene (inkludert kjøkken og spisesal)																								
4.2	F6	Alle må delta i fellesskapet på en eller annen måte for at det skal funke																								
4.3	Hjelpe andre med småting, handle ved sykdom, passe et barn er viktig																									
4.4	Felles aktiviteter er kjernen i fellesskapet																									
4.5	M3	Kjenner hverandre før de flytter inn (bør kjenne hverandre)																								
4.6	Må ha mulighet for privatliv i egen privat del																									
4.7	Fellesrommene er kjernen til samholdet																									
4.8	Åpent for gjester og andre som vil innom																									
4.9	M6	Alle trenger ikke være med på alt																								
4.10	Ulike rom for ulike aktiviteter så de ikke forstyrrer hverandre / kan gjøre ting samtidig																									
4.11	Felles måltider utenom middag (frokost, lunsj) eller temabassett middag																									
4.12	Undergrupper / klikker oppstår																									
4.13	Holde kontakten med folk på utsiden er vanskelig																									
4.14	Være privat og alene i fellesareal. Ikke bare store åpne rom.																									
4.15	M1	Felles middagen er ikke viktig																								
4.16	Felleslokaler/fellesrom er viktige, men ikke nok																									
4.17	Fellesrom er ikke så viktige																									
5 Økonomisk kategori																										
5.1	Mulighet for å eie noe (trygghet økonomisk, et investeringsobjekt)																									
5.2	Leie																									
5.3	Andelsboliger																									
5.4	Borettslag																									
5.5	Mulighet for å leie ut den delen de eier																									
5.6	Sameie																									
70	<--Totalt antall påstander	Totalt antall påstander man																								

Nr_ID -->	EL.7	EL.8	EL.9	IN	CO	CO.1	CO.2	CO.3	CO.4	CO.5	CO.6	CO.7	CO.8	CO.9	CO.10	CO.11	CO.12	CO.13	CO.14	SC4	SC3	OS																			
Telles som eget dokument -->	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1																			
Land -->	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	DK	DK	DK	DK	NO	SW	SW	NO	NO	NO	SW	NO	NO	NO																			
Type kollektiv -->	KOL	KOL	KOL	GEN	GEN	BOF	BOL	BOL	BOL	BOL	BOL	BOL	BOL	BOL	BOL	BOF	BOL	BOF	GEN	GEN	GEN	GEN																			
Årstall -->	1978	1978	1978	1989	1984	1984	1984	1984	1984	1984	1984	1984	1984	1984	1984	1984	1984	1984	2003	2013	2021																				
1 Fysisk kategori																																									
1.1	Ulike størrelser i boligene																																								
1.2	Hobbyrom og/eller verksted																																								
1.3	Rom for lek til barn																																								
1.4	Plasseringen av fellesrom er viktig for fellesskapet.																																								
1.5	F4	Mulighet for å kunne utvide den private delen (fleksible løsninger)																																							
1.6	Badstu / større bad tilgjengelig i fellesområder																																								
1.7	Gjestehybler																																								
1.8	Privat del føles ikke liten men som "god plass"																																								
1.9	F7	Begrensning på 15-75 husholdninger (20-50)																																							
1.10	Fleksible og gode fellesrom																																								
1.11	F7	Mange leiligheter gjør aktiviteter og tilbud mindre sårbart																																							
1.12	God lydisolasjon																																								
1.13	Nok plass til oppbevaring (både felles ting og private ting)																																								
1.14	God teknisk standard i bygget generelt																																								
1.15	Har ingen forkjøp, nye har lik rettighet på leilighet/bolig																																								
1.16	M4	Å utvide er ikke så viktig																																							
2 Praktisk kategori																																									
2.1	Jevlige husmøter																																								
2.2	Barnehage eller annen type bamepass på dagtid og/eller ettermiddag																																								
2.3	F1	Klare regler om vask, rydding, renhold av fellesområdene																																							
2.4	F1	Felles oppgaver må gå på omgang hos alle																																							
2.5	M1	Ingen ideologi, frarøving av frihet, kun frihet til å velge å delta																																							
2.6	Rekrutterer selv i tomme leiligheter for å finne noen som passer inn.																																								
2.7	Klare avtaler om bruk av fellesarealer																																								
2.8	Dele ting (hammer, kjøkkenmaskin, osv)																																								
2.9	Flat struktur fremfor hierarki																																								
2.10	Behov for vaktmester																																								
2.11	F2	Klare avtaler ved store ting som for eksempel flytting og større konflikter																																							
2.12	M1	Ingen spesielle regler for bruk av fellesrom																																							
2.13	F1	Ferdige regler er best som utgangspunkt før inflytting																																							
2.14	Kan sette egne ting i ganger og oppholdsrom (sette eget preg på bolig)																																								
2.15	Dele biler (bilkollektiv)																																								
2.16	M2	"Kardemomme-loven" brukes som regler																																							
2.17	Fellesrom må låses (for at ting ikke bli ødelagt av barn osv)																																								
3 Psykisk kategori																																									
3.1	Passer for barnefamilier																																								
3.2	Passer for enslige																																								
3.3	M3	Beboerne må få være med å lage reglene og hvordan det skal organiseres for at det skal funke																																							
3.4	F5	Blandede bofellesskap fungerer bedre enn en enkelt gruppe																																							
3.5	Brukere må få være med å bestemme planløsninger og det fysiske																																								
3.6	Alle som flytter inn bør vite hva de flytter til. God informasjon om boformer																																								
3.7	Passer for eldre / pensjonister																																								
3.8	Passer for unge voksne																																								
3.9	Trenger noen lidskjeler som bidrar litt ekstra																																								
3.10	F3	Lage regler sammen før inflytting																																							
3.11	Passer for de med psykiske lidelse, handicap, hjemløs eller flyktninger																																								
3.12	Kvinner er mer interessert enn menn																																								
3.13	M5	Ikke viktig med variert beboersammensetning																																							
3.14	Homogen gruppe best																																								
4 Sosial kategori																																									
4.1	F1	Felles middag er et av de viktigste tiltakene (inkludert kjøkken og spisesal)																																							
4.2	F6	Alle må delta i fellesskapet på en eller annen måte for at det skal funke																																							
4.3	Hjelpe andre med småting, handle ved sykdom, passe et barn er viktig																																								
4.4	Felles aktiviteter er kjernen i fellesskapet																																								
4.5	M3	Kjenner hverandre før de flytter inn (bør kjenne hverandre)																																							
4.6	Må ha mulighet for privatliv i egen privat del																																								
4.7	Fellesrommene er kjernen til samholdet																																								
4.8	Åpent for gjester og andre som vil innom																																								
4.9	M6	Alle trenger ikke være med på alt																																							
4.10	Ulike rom for ulike aktiviteter så de ikke forstyrrer hverandre / kan gjøre ting samtidig																																								
4.11	Felles måltider utenom middag (frokost, lunsj) eller temabassett middag)																																								
4.12	Undergrupper / klikker oppstår																																								
4.13	Holde kontakten med folk på utsiden er vanskelig																																								
4.14	Være privat og alene i fellesareal. Ikke bare store åpne rom.																																								
4.15	M1	Felles middagen er ikke viktig																																							
4.16	Felleslokaler/fellesrom er viktige, men ikke nok																																								
4.17	Fellerom er ikke så viktige																																								
5 Økonomisk kategori																																									
5.1	Mulighet for å eie noe (trygghet økonomisk, et investeringsobjekt)																																								
5.2	Leie																																								
5.3	Andelsboliger																																								
5.4	Borettslag																																								
5.5	Mulighet for å leie ut den delen de eier																																								
5.6	Sameie																																								
70	--Totalt antall påstander		Totalt antall påstander mar																		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

Nr_ID -->		OS.1	OS.2	OS.3	OS.4	COUNT	%
Telles som eget dokument -->		0	0	0	0	19	Unike dokumenter
Land -->		NO	ENG	SW	DK	95	Unike erfaringer
Type kollektiv -->		BOF	BOF	BOF	BOL		
Årstall -->		2021	2021	2021	2021		
1 Fysisk kategori							
1.1	Ulike størrelser i boligene	-	21	27	35	70	61%
1.2	Hobbyrom og/eller verksted	16		26	33	65	57%
1.3	Rom for lek til barn	16		26		64	56%
1.4	Plasseringen av fellesrom er viktig for fellesskapet		20	27	35	44	39%
1.5	F4 Mulighet for å kunne utvide den private delen (fleksible løsninger)		21			39	34%
1.6	Badstu / større bad tilgjengelig i fellesområder			26		36	32%
1.7	Gjestebybler	14	20	26	33	34	30%
1.8	Privat del føles ikke liten men som "god plass"		22			29	25%
1.9	F7 Begrensning på 15-75 husholdninger (20-50)	17	20		33	26	23%
1.10	Fleksible og gode fellesrom			27		18	16%
1.11	F7 Mange leiligheter gjør aktiviteter og tilbud mindre sårbart					15	13%
1.12	God lydisolasjon					9	8%
1.13	Nok plass til oppbevaring (både felles ting og private ting)					9	8%
1.14	God teknisk standard i bygget generelt					7	6%
1.15	Har ingen forkjøp, nye har lik rettighet på leilighet/bolig					3	3%
1.16	M4 Å utvide er ikke så viktig					1	1%
2 Praktisk kategori							
2.1	Jevlige husmater	17	24			60	53%
2.2	Barnehage eller annen type barnepass på dagtid og/eller ettermiddag			27		50	44%
2.3	F1 Klare regler om vask, rydding, renhold av fellesområdene	17	24		38	48	42%
2.4	F1 Felles oppgaver må gå på omgang hos alle					34	30%
2.5	M1 Ingen ideologi, frarøving av frihet, kun frihet til å velge å delta.	17	22			31	27%
2.6	Rekrutterer selv i tomme leiligheter for å finne noen som passer inn.	17	24			14	12%
2.7	Klare avtaler om bruk av fellesarealer					13	11%
2.8	Dele ting (hammer, kjøkkenmaskin, osv)	10				12	11%
2.9	Flat struktur fremfor hierarki					11	10%
2.10	Behov for vaktmester					11	10%
2.11	F2 Klare avtaler ved store ting som for eksempel flytting og større konflikter					9	8%
2.12	M1 Ingen spesielle regler for bruk av fellesrom					7	6%
2.13	F1 Ferdige regler er best som utgangspunkt før inflytting					6	5%
2.14	Kan sette egne ting i ganger og oppholdsrom (sette eget preg på bolig)				38	5	4%
2.15	Dele biler (bilkollektiv)					3	3%
2.16	M2 "Kardemommeloven" brukes som regler					3	3%
2.17	Fellesrom må låses (for at ting ikke bli ødelagt av barn osv)					1	1%
3 Psykisk kategori							
3.1	Passer for barnefamilier	-		29	37	80	70%
3.2	Passer for enslige	-	22	28		63	55%
3.3	M3 Beboerne må få være med å lage reglene og hvordan det skal organiseres for at det skal funke	-		27	38	47	41%
3.4	F5 Blandede bofellesskap fungerer bedre enn en enkelt gruppe	-		29		44	39%
3.5	Brukere må få være med å bestemme planløsninger og det fysiske	4		27	38	44	39%
3.6	Alle som flytter inn bør vite hva de flytter til. God informasjon om boformer		23		38	44	39%
3.7	Passer for eldre / pensjonister	-	22	29	33	36	32%
3.8	Passer for unge voksne	-		28		19	17%
3.9	Treger noen lidskjeler som bidrar litt ekstra		25			14	12%
3.10	F3 Lage regler sammen før inflytting				38	7	6%
3.11	Passer for de med psykiske lidelse, handicap, hjemløs eller flyktninger			27		6	5%
3.12	Kvinner er mer interessert enn menn		19			7	6%
3.13	M5 Ikke viktig med variert beboersammensetning					6	5%
3.14	Homogen gruppe best					3	3%
4 Sosial kategori							
4.1	F1 Felles middag er et av de viktigste tiltakene (inkludert kjøkken og spisesal)	10				79	69%
4.2	F6 Alle må delta i fellesskapet på en eller annen måte for at det skal funke	17	24			65	57%
4.3	Hjelpe andre med småting, handle ved sykdom, passe et barn er viktig	10	21			48	42%
4.4	Felles aktiviteter er kjernen i fellesskapet					32	28%
4.5	M3 Kjenner hverandre før de flytter inn (bør kjenne hverandre)		25			25	22%
4.6	Må ha mulighet for privatliv i egen privat del					20	18%
4.7	Fellesrommene er kjernen til samholdet	-	22			20	18%
4.8	Åpent for gjester og andre som vil innom	-				10	9%
4.9	M6 Alle trenger ikke være med på alt					7	6%
4.10	Ulike rom for ulike aktiviteter så de ikke forstyrrer hverandre / kan gjøre ting samtidig					6	5%
4.11	Felles måltider utenom middag (frokost, lunsj eller temabassert middag)					5	4%
4.12	Undergrupper / klikker oppstår					3	3%
4.13	Hoide kontakten med folk på utsiden er vanskelig					3	3%
4.14	Være privat og alene i fellesareal. Ikke bare store åpne rom.					2	2%
4.15	M1 Felles middagn er ikke viktig					2	2%
4.16	Felles lokaler/fellesrom er viktige, men ikke nok					1	1%
4.17	Fellerom er ikke så viktige					1	1%
5 Økonomisk kategori							
5.1	Mulighet for å eie noe (trygghet økonomisk, et investeringsobjekt)	17	19			35	31%
5.2	Leie		19	29	33	18	16%
5.3	Andelsboliger					13	11%
5.4	Borettslag	17				9	8%
5.5	Mulighet for å leie ut den delen de eier					10	9%
5.6	Sameie					3	3%
70	--Totalt antall påstander	Totalt antall påstander mar	1	1	1	1	

Vil du delta i forskningsprosjektet "Sosial bokvalitet i fremtidens boliger"

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt hvor formålet er å finne ut mer om fremtidens boliger og særlig bofellesskap med delte fellesarealer. I dette skrivet gir vi deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

Formål

OBOS Living Lab (OLL) er et prosjekt i Oslo. En blokk på 6 etasjer skal fylles med ny teknologi, fremtiden boformer og mange forskjellige mennesker. Og sammen skal beboere, forskere og teknologer teste ut hvordan man kan leve i fremtiden i en levende lab.

Dette prosjektet skal gjennom litteraturstudier, dokumentanalyser og intervjuer finne ut hvilke tiltak som kan gjøres i forkant av innflytting for å bidra til en god sosial bokvalitet for beboerne som skal flytte inn høsten 2021.

Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

Leif Daniel Houck ved Byggeteknikk og arkitektur, RealTek, NMBU er ansvarlig for prosjektet.

Dette prosjektet skal resultere i en masteroppgave på 30 studiepoeng med start i januar 2021 og levering i juni 2021. Oppgaven skrives av meg, student Mathilde Jonsrud, og representerer den siste studien før studiets slutt. Studiet er en master i teknologi: byggeteknikk og arkitektur (sivilingeniør) ved Norges Miljø- og Biovitenskapelige universitet i Ås.

Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Din bosituasjon er et unikt prosjekt med erfaring som kan være nyttig og lærerik. I tillegg ligner bosituasjonen på mange måter på OLL. Kontakten er skjedd gjennom offentlig kontaklinformasjon og kontakten er gjort via mail.

Hva innebærer det for deg å delta?

Hvis du velger å delta i prosjektet, innebærer det at du deltar på et intervju gjennom Zoom eller teams. Det vil vare mellom 30-60 min avhengig av din tid. Jeg vil stille deg spørsmål om hvordan det var å flytte inn, hvordan det er å bo der du bor og om hvordan det sosiale fellesskapet fungerer.

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 dine personopplysninger vil da bli slettet. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg.

Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger Vi vil bare bruke opplysningene om deg til formålene vi har fortalt om i dette skrivet. Vi behandler opplysningene konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket. Det er kun Mathilde Jonsrud og ansvarlig veileder som vil ha tilgang til personopplysninger, lydopptak og notater. Navnet og kontaktopplysningene dine vil jeg erstatte med en kode som lagres på egen navneliste adskilt fra øvrige data. Du vil som informant ikke kunne bli kjent igjen i publikasjonen. Det vil kun komme frem kjønn, aldersgruppe, livssituasjon og navn på Bofellesskapet/bokollektivet.

Hva skjer med opplysningene dine når vi avslutter forskningsprosjektet?

Opplysningene anonymiseres straks etter samtale og slettes når prosjektet avsluttes/studien er godkjent, noe som etter planen er ca. 1. Juni 2021.

Dine rettigheter

- innsyn i hvilke personopplysninger som er registrert om deg, og å få utlevert en kopi
- å få rettet og evt. slettet personopplysninger om deg
- å sende klage til 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.

På oppdrag fra Leif Daniel Houck ved/ Mathilde Jonsrud har NSD – Norsk senter for forskningsdata AS vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

Hvor kan jeg finne ut mer?

Hvis du har spørsmål til studien, eller ønsker å benytte deg av dine rettigheter, ta kontakt med Leif Daniel Houck ved NMBU, epost: leif.daniel.houck@nmbu.no eller på tlf: 67231592 Mathilde Jonsrud, epost: mathilde_jonsrud@hotmail.com eller på tlf: 93054710 Eller NMBU sitt personvernombud: Hanne Pernille Gulbrandsen, e-post: personvernombud@nmbu.no eller tlf: 402 81 558

Hvis du har spørsmål knyttet til NSD sin vurdering av prosjektet, kan du ta kontakt med NSD – Norsk senter for forskningsdata AS på epost (personverntjenester@nsd.no) eller på telefon: 55 58 21 17. Referanse: 139431

Med vennlig hilsen

Leif Daniel Houck
Prosjektansvarlig

Mathilde Jonsrud
Student

Samtykkeerklæring

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

Jeg samtykker til å delta i intervju, og at det blir gjort lydopptak av intervjuet.
Jeg samtykker til at mine opplysninger behandles frem til prosjektet er avsluttet.

Informants signatur

Dato

INTERVJUGUIDE - FREMTIDENS BOFORMER

Intervjuguide rettet mot beboere i ulike sosiale boformer.

A - INNLEDNING [10 min]

A1. Informasjon fra intervjuer

- Takke for at de tar seg tid
- Kort om prosjektet og intervjueren selv
- Gjennomgå personvern og rettigheter
- Spørre om lydopptak og evt. starte det.

A2. Demografi

1. Alder, livssituasjon, yrke

A3. Intro til den kollektive boformen

2. Bosituasjon før bokollektivet
3. Hvor lenge har du bodd i bofellesskapet?
4. Hvordan fant du bofellesskapet?
5. Hadde du kjennskap til kollektive boformer fra før?

B - HOVEDDEL [40 min]

B1. Fysisk (åpne spørsmål)

6. Hvis du kunne endre noe av det fysiske, hva ville du gjort?
7. Hvordan er kvaliteten på boligen (lydisolering, materialer osv.)?
8. Fantest det noe der fra før av: møbler, kjøkkenmaskiner osv.?

B2. Fysisk (konkrete spørsmål)

9. Har dere mulighet for å utvide?
 - a. Er dette noe dere kunne tenke dere ift. endret livssituasjon?
10. Er fellesrommene plassert tilgjengelig?
 - a. Blir de sentrale brukt mer enn de som ikke er det?

B3. Psykisk og sosialt (åpne spørsmål)

11. Hva var din største motivasjon for å flytte inn i en slik boform?
12. Hadde du noen forventninger før du flyttet inn?
 - a. Stemte forventningene med det du møtte?
13. Var noe bestemt før dere flyttet inn?
 - a. Var leilighetene bestemt?
 - b. Var regler bestemt?
 - c. Var det lagt opp til aktiviteter?

- d. Var funksjonene i fellesrommene bestemt?
14. Hvilke typer mennesker passer til å bo i kollektiv?

B4. Psykisk og sosialt (konkrete spørsmål)

15. Var dere med i planlegging av bygget?
16. Ble dere forberedt på de delte arealene før innflytning?
17. Hva er utfordringene med å dele fellesarealer?
18. Hvordan type konflikter har dere?
19. Hvordan rydder dere opp i konflikter?
20. Hva mister man ved å flytte fra en enebolig/leilighet?
21. Finnes det allianser eller klikker?
22. Vil det å kjenne hverandre før de flytter inn være viktig?
23. Hjelper dere hverandre med ting dere kan?
24. Har noen flyttet ut? (Evt. årsak?)

B5. Praktisk (åpne spørsmål)

25. Hvordan fungerer organiseringen av felles oppgaver?
26. Hvordan blir beslutninger tatt?
27. Har organiseringen av boformen endret seg etter du flyttet inn?
28. Praktiseres det noen form for forkjøpsrett eller intern forkjøpsrett?

B6. Praktisk (konkrete spørsmål)

29. Har dere noen felles aktiviteter eller andre ting dere gjør sammen?
a. Er noen av dem regelmessig, hvor ofte?
b. Hvor viktig er disse aktivitetene?
c. Funker det selv om ikke alle er med
30. Må alle bidra like mye til fellesskapet eller er det opp til enhver?
31. Har dere husmøter?

B7. Økonomisk

32. Eier eller leier du? Hvor viktig er det? Ville du vært interessert i det motsatte?
33. Sparer du penger eller ressurser ved å bo slik?

C - AVSLUTNING [10 min]

C1. Oppsummerende spørsmål

34. Er merverdien etter innflyttingen større enn belastningen det gir?
35. Hvis du fikk endre hva som helst ved bosituasjonen din: hva ville det vært?
36. Hvis jeg sier at jeg ønsker å starte et bokollektiv til høsten og har ca. 6 måneder å forberede meg på. Hva er dine tre beste råd jeg kan gjøre.

Tusen takk for at du tok deg tid til å delta!

INTERVJUGUIDE - FREMTIDENS BOFORMER

Intervjuguide rettet mot interne fagpersoner fra prosjektet OBOS Living Lab

A - INNLEDNING [10 min]

A1. Informasjon fra intervjuer

- Takke for at de tar seg tid
- Kort om prosjektet og intervjueren selv
- Gjennomgå personvern og rettigheter
- Spørre om lydopptak og evt. starte det

A2. Demografi

1. Kort om bakgrunnen til informanten
2. Rolle i prosjektet
 - a. Vært med fra starten?
 - b. Deltatt på konseptutviklingen?
 - c. Erfaring med kollektiv boform før OLL?

B - HOVEDDEL I - H*n forteller [20 min]

B1. Bestillingen og vurderingskriterier for OLL:

3. I utlysningen til OBOS så er et av punktene: *Hvordan kan vi legge til rette for et bedre bomiljø og styrke naboskapet? (Sosiale)*
 - a. *Hva har Bokuben tenkt rundt dette?*
4. I vurderingskriterier til OLL så skriver de: *Hvordan er det lagt til rette for medvirkning og interaksjon med beboerne.*
 - a. Har dere tatt med beboerne når dere tegnet?
 - b. Har dere noe dokumentasjon fra workshopene?
 - c. Får de velge møbler og materialer selv?
 - c. Hvordan får brukerne medvirke underveis etter innflytting?
 - d. Hvordan holde kontakten etter de har flyttet inn?
5. De skriver også: *Hvordan ny kunnskap / læring tilegnes ved gjennomføring av konsept.*
 - a. Hvordan lære gjennom beboerne og deres atferd?
 - b. Blir funnene dokumentert noe sted for senere?
 - c. Hvor mye kan evt. bli endret når dere finner ut av ting?
 - d. Blir det endringer kun etter hva beboerne sier? Eller også etter hva dere tror er best?

B2. Å bo i fellesskap:

6. Hvordan fungerer rekrutteringsprosessen?
 - a. Hvilken mennesker ser dere etter?
7. Når de er valgt: Hvordan forbereder dere dem?
 - a. Får de møtes først?
 - b. Skal de delta i workshops før de flytter inn?
 - c. Skal det lages regler før de flytter inn?
 - d. Hvor mye skal dere styre av hvordan rydderegler de har?
 - e. Skal dere hjelpe dem med husregler?
8. Hva om de ikke trives?
 - a. Hvordan kontrakt har de?
 - b. Skal dere hjelpe dem med meklingsprosesser?
 - c. Skal dere høre med andre prosjekter om hvordan de gjør det?

C - HOVEDDEL II - Jeg spør ut ifra mine funn [20 min]

C1. Psykisk og sosialt

Før innflytning

9. Skal de nye beboerne få medvirke før de flytter inn?
10. Hvordan forbereder dere de nye beboerne på hva som møter dem i labben?
11. Hvor mye vet de om prosjektet?
12. Får beboerne møtes før de flytter sammen?
 - a. Kan Ola si at han ikke vil bo med barn? Eller gamle?
13. Hvilke mennesker tenker dere at passer til å bo i en slik boform?
 - a. Hvilke livssituasjoner, evt. hvilke passer ikke?

Etter innflytning

14. Hva krever dere av beboere som skal flytte inn ift deltakelse og motivasjon? (kan alle søke? Bli forskning i labben reell hvis dere velger hvem som flytter inn?)
15. Hva gjør beboerne om de ikke trives i boligen?
16. Hvem skal bestemme hvilke møbler og innredning i fellesrommene?
 - a. Skal OBOS innrede eller skal alle ha med egne møbler?

C2. Fysisk

Etter innflytning

17. Vil det være mulighet for beboerne til å tilpasse leiligheten om deres livssituasjon endres, eller de ønsker andre behov?
 - a. Hvordan skal beslutninger da tatt? Hvordan går de frem?
18. Vil de kunne endre det fysiske i fellesarealene ved behov?
 - a. Hvordan går de da frem? Ble enige i husmøte?

C3. Praktisk

Før innflytning

20. Skal dere lage et grunnlag for hvordan organiseringen av felles oppgaver fordeles?
 - a. Tenker dere å lage regler i forkant?
 - b. Eller skal dere lage regler sammen med beboerne?
 - c. Eller skal de ordne alt selv?
21. Tenker dere å be dem holde husmøter?
 - a. Hvordan blir beslutninger tatt? Avstemming?
 - b. Eller skal dere være med i prosessen og "styre" dem?
22. Har dere planlagt noen felles aktiviteter eller andre ting de skal gjøre sammen?
 - a. Er noen av dem regelmessig, hvor ofte?
 - a. Funker det selv om ikke alle er med?
23. Kommer dere til å bestemme en som leder, tar ansvar eller bestemmer?
 - a. Eller blir det utnevnt en naturlig?

Etter innflytning

24. Må alle bidra like mye eller er det opp til enhver (oppvask, bruk av fellesrom)?
 - a. Funker det om ikke alle er med?
25. Hvordan skal beslutninger bli tatt hvis beboerne ønsker å endre organiseringen og fordelingen av oppgaver? Ting som oppvask, bruk av rom osv.?
 - a. Vil dere være med å følge opp om det fungerer? Eller ordner beboerne det selv?

D - AVSLUTNING [5 min]

D1. Oppsummerende spørsmål:

26. Har dere sett for dere noen forandringer allerede som dere vil gjøre?
27. Tror du selv dette kan bli fremtidens boform?
28. Kunne du selv tenke deg å flytte inn i Living Lab om det var en ordinær bolig og ikke en lab?
 - a. Evt. hvorfor / Hvorfor ikke?
29. Hvor viktig tror du det er at beboerne er informert og føler de har medvirket før de flytter inn?
30. Er det noe du mener er viktig i prosjektet som vi ikke har vært innom?
31. Har du noen spørsmål eller noe annet du lurer på?

Tusen takk for at du tok deg tid til å delta!



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

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway