

Anniken Nylander

# Eiendomsutvikleres erfaringer med coliving

Hvilke erfaringer har eiendomsutviklere med utvikling av boformen coliving?

Masteroppgave i Eiendomsutvikling- og forvaltning

Veileder: Geir K. Hansen

Juni 2024



Anniken Nylander

## **Eiendomsutvikleres erfaringer med coliving**

Hvilke erfaringer har eiendomsutviklere med utvikling av boformen coliving?

Masteroppgave i Eiendomsutvikling- og forvaltning  
Veileder: Geir K. Hansen  
Juni 2024

Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet  
Fakultet for arkitektur og design  
Institutt for arkitektur og planlegging



Kunnskap for en bedre verden



# Forord

Denne studien markerer avslutningen på min studietid ved masterprogrammet Eiendomsutvikling og –forvaltning. Masteroppgaven er skrevet ved Fakultet for arkitektur og design, ved Norsk teknisk- og naturvitenskapelige universitet (NTNU) våren 2024.

Først og fremst vil jeg rette en stor takk til mine informanter for deres villighet til å stille til intervju. Uten deres bidrag ville denne studien ikke vært mulig å gjennomføre. En særlig takk går også til min veileder Geir K Hansen, som har bistått med interessante perspektiver og diskusjoner underveis i arbeidet med oppgaven.

Videre ønsker jeg å takke mine nærmeste for deres støtte og oppmuntrende ord gjennom en krevende prosess. En spesiell takk til min samboer Stian - om tålmodighet tok form av en mann, så hadde det vært min mann.

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

Trondheim, juni 2024

*Anniken Nylander*

# Sammendrag

Det norske boligmarkedet domineres i dag av tradisjonelle boligtyper, men står overfor flere samfunnsutfordringer som skaper nye behov. For å møte disse utfordringene, må fremtidig boligutvikling i økende grad fokusere på sosial bærekraft. En vesentlig problemstilling er imidlertid hvordan man kan utforme nye boligkonsepter som samtidig er økonomisk bærekraftige for eiendomsutviklere. Coliving og andre kollektive boformer blir stadig mer anerkjent som mulige løsninger ved å fremme sosial interaksjon, trivsel og fellesskap blant beboerne.

Formålet med denne studien er å undersøke coliving som boform, samt å kartlegge eiendomsutviklernes erfaringer med utvikling og drift av dette konseptet. På bakgrunn av dette ble følgende problemstilling utformet:

*«Hvilke erfaringer har eiendomsutviklere med utvikling av boformen coliving?»*

For å besvare problemstillingen er det formulert tre forskningsspørsmål. Disse spørsmålene omhandler bakgrunnen for beslutningen, inkludert strategi og vurderinger i forkant, hvordan prosjektene er utformet og driftet, samt hvordan prosjektene fungerer med hensyn til sosial bærekraft. Problemstilling og forskningsspørsmål belyses fra utviklers perspektiv.

Funn fra studien er innhentet gjennom studier av tre ulike caser. Det er benyttet datainnsamling av kvalitative data gjennom dybdeintervjuer med utviklere og prosjektledere.

Studien viser at eiendomsutviklernes beslutning om å utvikle coliving-prosjekter er motivert av både samfunnsansvar og strategiske økonomiske hensyn. Coliving adresserer samfunnsutfordringer som ensomhet og usikre bosituasjoner, samtidig som det kan styrke utviklernes omdømme og konkurransefortrinn. Likevel er det økonomisk usikkerhet forbundet med utvikling og drift av fellesarealer. Videre avdekker studien at et vellykket fellesskap i coliving-prosjekter i stor grad avhenger av beboernes engasjement og vilje til å delta. Ulike driftsmodeller, særlig rollen til en nabovert, er viktige for å opprettholde sosial dynamikk, men kan påvirke prosjektets lønnsomhet. Coliving fremmer sosial bærekraft ved å tilrettelegge for sosial interaksjon gjennom fellesarealer og organiserte aktiviteter. Prosjekter med dedikerte nabovert opplever sterkere fellesskap og høyere deltakelse, mens prosjekter uten slike koordinatører sliter med lavere sosialt engasjement. Utfordringer knyttet til sosial rettferdighet oppstår når høye leiepriser ekskluderer lavinntektsgrupper, til tross for initiativer som tilvisningsavtaler for å inkludere vanskeligstilte.

Studien konkluderer med at for å oppnå sosial og økonomisk bærekraft bør coliving-prosjekter prioritere langvarige leieforhold, driftsmodeller som legger til rette for sosial interaksjon og samarbeid med statlige organer, gjennom blant annet tilvisningsavtaler. Disse tiltakene kan bidra til å adressere flere av samfunnsutfordringene som det norske boligmarkedet står overfor.

# Abstract

The Norwegian housing market is currently dominated by traditional housing types but faces several societal challenges that create new needs. To address these challenges, future housing development must increasingly focus on social sustainability. A significant issue, however, is how to design new housing concepts that are also economically sustainable for property developers. Coliving and other collective housing forms are increasingly recognized as potential solutions by promoting social interaction, well-being, and community among residents.

The purpose of this study is to examine coliving as a housing form and to map the experiences of property developers with the development and management of this concept. Based on this, the following research question was formulated:

"What experiences do property developers have with the development of the coliving housing form?"

To answer this, three research questions were formulated. These questions address the background of the decision, including strategy and preliminary assessments, how the projects are designed and managed, and how the projects function concerning social sustainability. The research question and sub-questions are examined from the developer's perspective.

The findings from the study were obtained through studies of three different cases. Data collection consisted of qualitative data through in-depth interviews with developers and project managers.

The study shows that property developers' decisions to develop coliving projects are motivated by both social responsibility and strategic economic considerations. Coliving addresses societal challenges such as loneliness and unstable housing situations while potentially strengthening developers' reputations and competitive advantages. However, there is economic uncertainty associated with the development and management of shared spaces. Furthermore, the study reveals that a successful community in coliving projects largely depends on residents' engagement and willingness to participate. Various management models, especially the role of a community host, are crucial for maintaining social dynamics but can impact the project's profitability. Coliving promotes social sustainability by facilitating social interaction through shared spaces and organized activities. Projects with dedicated community hosts experience stronger community bonds and higher participation, while projects without such coordinators struggle with lower social engagement. Challenges related to social justice arise when high rental prices exclude low-income groups, despite initiatives such as allocation agreements to include disadvantaged individuals.

The study concludes that to achieve social and economic sustainability, coliving projects should prioritize long-term leases, management models that facilitate social interaction, and collaboration with government agencies, including allocation agreements. These measures can help address several societal challenges faced by the Norwegian housing market.

# Innholdsfortegnelse

<b>1. Innledning</b> .....	<b>1</b>
1.1. Bakgrunn .....	1
1.2. Formål og problemstilling .....	2
1.3. Studiens avgrensning .....	3
1.4. Forfatterens faglige ståsted .....	3
1.5. Oppgavens disposisjon .....	4
<b>2. Teori og tidligere forskning</b> .....	<b>5</b>
2.1. Generelt om kollektive boformer .....	5
2.1.1. Historisk utvikling av kollektive boformer .....	6
2.1.2. Homogenitet og heterogenitet .....	7
2.1.3. Fellesarealer .....	7
2.1.4. Sosial interaksjon .....	8
2.2. Coliving .....	9
2.2.1. Målgruppe .....	11
2.2.2. Markedsutsikter i Norge .....	11
2.3. Sosial bærekraft .....	13
2.3.1. Generelt om sosial bærekraft .....	13
2.3.2. Sosial bærekraft i boligutvikling .....	13
2.3.3. Sosial bærekraft i boligmarkedet .....	14
2.3.4. Det norske leiemarkedet .....	16
2.4. Eiendomsutvikling .....	19
2.4.1. Markedskartlegging og markedsanalyser .....	19
2.4.2. Risikovurderinger .....	20
2.4.3. Lønnsomhetsanalyser .....	21
2.5. Eiendomsforvaltning .....	21
2.5.1. Facility Management .....	22
2.5.2. Forvaltning, Drift, Vedlikehold og Utvikling .....	22
2.5.3. Organisering av eiendomsforvaltning .....	22
<b>3. Metode</b> .....	<b>24</b>
3.1. Forskningsdesign og anvendt metode .....	24
3.1.1. Casestudie .....	25
3.2. Datainnsamlingsmetode .....	26
3.2.1. Litteraturstudie .....	26
3.2.2. Dokumentstudier .....	26
3.2.3. Intervju .....	27
3.3. Datahåndtering .....	29



3.4.	Evaluering av metode .....	29
3.4.1.	Reliabilitet .....	29
3.4.2.	Intern validitet .....	30
3.4.3.	Ekstern validitet .....	30
3.5.	Etiske avveininger og personvern .....	31
<b>4.</b>	<b>Empiri .....</b>	<b>32</b>
4.1.	Nærbyen 24/7.....	32
4.1.1.	Frost Eiendom.....	32
4.1.2.	Prosjektbeskrivelse .....	32
4.1.3.	Bakgrunn og strategi .....	34
4.1.4.	Økonomiske aspekter.....	35
4.1.5.	Operasjonelle aspekter.....	36
4.2.	Leva .....	38
4.2.1.	Grunnsteinen .....	38
4.2.2.	Prosjektbeskrivelse .....	38
4.2.3.	Bakgrunn og strategi .....	39
4.2.4.	Økonomiske aspekter.....	40
4.2.5.	Operasjonelle aspekter.....	41
4.3.	PiiR.....	42
4.3.1.	Møller Eiendom .....	42
4.3.2.	Prosjektbeskrivelse .....	43
4.3.3.	Bakgrunn og strategi .....	44
4.3.4.	Økonomiske aspekter.....	45
4.3.5.	Operasjonelle aspekter.....	46
<b>5.</b>	<b>Diskusjon .....</b>	<b>48</b>
5.1.	Bakgrunn for utviklernes investering i coliving - prosjekter .....	49
5.1.1.	Hva er bakgrunnen for utviklernes beslutning om å utvikle et coliving- prosjekt?.....	49
5.1.2.	Hvilke vurderinger ble gjort i forkant av utviklingen?.....	50
5.2.	Utforming og drift av coliving - prosjekter.....	52
5.2.1.	Fellesareal .....	53
5.2.2.	Driftsmodell .....	53
5.2.3.	Tilrettelegging for sosial interaksjon.....	55
5.3.	Coliving med hensyn til sosial bærekraft.....	56
5.3.1.	Sosialt samhold.....	56

5.3.2. Sosial rettferdighet og inkludering .....	58
5.3.3. Sosial kapital .....	59
5.4. Coliving, eller ikke?.....	59
5.5. Fremtiden til coliving i Norge.....	60
<b>6. Konklusjon .....</b>	<b>62</b>
6.1. Forslag til videre forskning.....	63
<b>Referanseliste .....</b>	<b>64</b>
<b>Vedlegg .....</b>	<b>70</b>

## Figurer

Figur 1: Ulike former for sosiale boformer. (Solberg, 2021).....	6
Figur 2: Illustrasjonsbilde – Nærbyen 24/7. (Frost Eiendom, u.å.) .....	33
Figur 3: Fellesareal: Lobby og spillrom - Nærbyen 24/7. (Frost Eiendom, u.å.).....	33
Figur 4: Fellesareal: Felleskjøkken – Nærbyen 24/7. (Frost Eiendom, u.å.) .....	34
Figur 5: Illustrasjonsbilde – Leva (Grunnsteinen, u.å.) .....	38
Figur 6: Fellesareal: Felleskjøkken og storstue – Leva (Grunnsteinen, u.å.).....	39
Figur 7: Fellesareal: Treningsrom – Leva (Grunnsteinen, u.å.).....	39
Figur 8: Fasadebilde– PiiR (Møller Eiendom, u.å.) .....	43
Figur 9: Fellesareal: Fellesleilighet – PiiR (Møller Eiendom, u.å.) .....	44
Figur 10: Fellesareal: Felles takterrasse og svømmebasseng/ spa - område – PiiR (Møller Eiendom, u.å.) .....	44

## Tabeller

Tabell 1: Oversikt over intervjuobjekter (egenprodusert) .....	28
--	----

# 1. Innledning

## 1.1. Bakgrunn

Det norske boligmarkedet domineres av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus, som tradisjonelt har vært tilpasset større husholdninger. Imidlertid har det vært en markant økning i andelen enkeltpersonshusholdninger, som i 2023 utgjorde 27 prosent av alle husholdninger (SSB, 2023). Dette indikerer et gap mellom det eksisterende boligtilbudet og befolkningens faktiske behov. Tall fra Statistisk sentralbyrå viser at mange enkeltpersonshusholdninger består av unge og eldre enslige, noe som har gjort ensomhet til et økende folkehelseproblem. Rundt halvparten av de aleneboende i Norge rapporterer følelser av ensomhet (SSB, 2021). Boligkomplekser med små leiligheter og høy beboergjennomstrømming har ofte lavere sosial kontakt, noe som peker på behovet for alternative boformer som bofellesskap, som fremmer sosial interaksjon og fellesskap. Samtidig forventes andelen eldre i det norske samfunnet å øke betydelig fram mot 2030, noe som krever tilpasning av fremtidens boliger. Regjeringens eldrereform «Felleskap og mestring – bu trygt heime» (Meld. St. 24 (2022-2023)) fokuserer på å tilpasse boliger og samfunnstjenester til de økende behovene til eldre, med mål om å bekjempe sosial isolasjon og relaterte helseproblemer. Reformen legger vekt på at eldre skal kunne bo hjemme så lenge som mulig, noe som skaper nye behov i boligutviklingen i Norge.

Disse samfunnsutfordringene har bidratt til et presset boligmarked, særlig i større byer som Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger. Her er det behov for innovativ tenkning rundt boligutvikling for å sikre bærekraftig vekst (Oslo kommune, 2021). Veksten må adresseres gjennom miljømessige, økonomiske og sosiale bærekraftsmål, kjent som den tredelte bunnlinjen, hvor det sosiale aspektet inkluderer forbedring av folkehelse, trivsel og sosial integrering (Hofstad, 2021).

Boligutviklingen i Norge er markedsstyrt av tilbud og etterspørsel, noe som har ført til en økning i antall profesjonelle utviklere som søker å imøtekomme boligbehovet. Fra et folkehelseperspektiv, og i lys av de forskjellige samfunnsutfordringene, er det avgjørende å utvikle prosjekter som fremmer sosial interaksjon og en følelse av fellesskap. En vesentlig utfordring er å utforme nye boligkonsepter som også er økonomisk levedyktige for eiendomsutviklere. I de senere år har kollektive boformer blitt stadig mer populære innen boligutvikling i Norge. Flere prosjekter innlemmer fellesområder og fellesfasiliteter, både for eier- og leieboliger, rettet mot ulike målgrupper og med deling, sosial bærekraft og fellesskap som sentrale verdier. Forskning viser at beboere i kollektive boformer ofte rapporterer om forbedret livskvalitet og sterkere sosiale bånd (Jakobsen og Larsen, 2019). Dette tyder på at kollektive boformer ikke bare kan møte boligbehovet, men også bidra til å løse folkehelseproblemer ved å redusere ensomhet og fremme sosial interaksjon. Gjennom utvikling av slike prosjekter kan eiendomsutviklere spille en viktig rolle i å skape bærekraftige og inkluderende lokalsamfunn som er tilpasset både dagens og fremtidens demografiske og sosiale behov.

Coliving, som fortsatt er i sin innledende fase i Norge, representerer en form for kollektiv boform, sentrert rundt fellesarealer, noe som fremmer sosialt fellesskap og effektiv bruk av boligareal (Fromm, 2012; Lang og Czischke, 2018).

## 1.2. Formål og problemstilling

Formålet med denne masteroppgaven er å utforske coliving som en innovativ boform i Norge – et konsept som fortsatt er lite utbredt sammenlignet med tradisjonelle boligløsninger. Oppgaven søker å oppnå en dypere forståelse av hvordan coliving kan påvirke fremtidens boligmarked i Norge, gjennom å undersøke hvilke erfaringer eiendomsutviklere har med boformen i dag. Dette vil vurderes gjennom en analyse av deres strategier, driftsmodeller, og praktiske erfaringer med å fremme sosial interaksjon og bærekraft i coliving-prosjekter.

Ved å samle og analysere data om eiendomsutviklernes erfaringer, søker oppgaven å skape kunnskap som kan bidra til utvikling og forbedring av fremtidige coliving-prosjekter, både med hensyn til økonomisk bærekraft og sosial nytteverdi. Gjennom casestudier vil studien undersøke markedspotensialet, vurdere utviklernes erfaringer, og analysere hvordan coliving kan bidra til sosial bærekraft, et tema som er svært relevant i dagens debatt om boligutvikling (Hofstad, 2021). Målet er å forstå hvordan boligmarkedet kan tilpasses for å tilby mer bærekraftige og sosialt integrerte boligløsninger, og belyse coliving som en strategi for å møte utfordringene i det norske boligmarkedet.

Kollektive boformer er generelt lite utbredt i Norge, og det finnes derfor begrenset forskning på dette området. Den tilgjengelige litteraturen bygger hovedsakelig på internasjonale erfaringer fra lignende boformer. Denne oppgaven vil også vurdere hvorvidt slike erfaringer kan overføres til norsk kontekst, gitt den norske boligpolitikken preget av en sterk eierlinje, og den norske boligstrukturen dominert av eneboliger. Fra et samfunnsvitenskapelig perspektiv kan en studie av dette temaet gi verdifulle innsikter i fremtidige sosiale boligløsninger.

### **Problemstilling:**

*Hvilke erfaringer har eiendomsutviklere med utvikling av boformen coliving?*

Problemstillingen søker å avdekke eiendomsutviklernes erfaringer med utvikling av coliving-prosjekter. Jeg ønsker å undersøke både de strategiske beslutningene som ligger til grunn for å initiere slike prosjekter, og de vurderingene som ble gjort i forkant av disse beslutningene. Videre vil jeg se nærmere på hvordan de ulike prosjektene er utformet og driftet i praksis, samt hvordan de fungerer med hensyn til sosial bærekraft.

For å besvare problemstillingen legges det til grunn tre forskningsspørsmål:

- 1) *Hva var bakgrunnen for utviklernes beslutning om å utvikle et coliving-prosjekt?*
  - a) *Hvilke vurderinger ble gjort i forkant?*
- 2) *Hvordan er de ulike prosjektene utformet og driftet?*
- 3) *Hvordan fungerer prosjektene med hensyn til sosial bærekraft?*

### **1.3. Studiens avgrensning**

Denne studien tar for seg tre ulike caseprosjekter innenfor coliving - kategorien. Disse prosjektene, som alle har blitt ferdigstilt i løpet av de siste årene, er rent utleiebaserte prosjekter og retter seg mot forskjellige målgrupper, inkludert eldre, voksne, studenter og unge voksne. Hensikten med å velge disse caseprosjektene er å oppnå en bredere forståelse av hvordan coliving - prosjektet tilpasses ulike demografiske segmenter og hvilke spesifikke behov hver gruppe kan ha.

Avgrensningen av oppgavens problemstilling og forskningsspørsmål omfatter flere sentrale aspekter, inkludert økonomiske vurderinger, sosial bærekraft og det sosiale fellesskapet som utgjør kjernen i coliving-boformen. For at eiendomsutviklere skal finne slike prosjekter hensiktsmessige, er det avgjørende at prosjektene oppfyller markedets behov, er økonomisk bærekraftige og gir tilfredsstillende avkastning. Denne studien vil imidlertid ikke inkludere en grundig lønnsomhetsvurdering. Hovedformålet med forskningen er å undersøke eiendomsutviklernes erfaringer med utviklingen av coliving-prosjekter. Fokuset vil ligge på de overordnede økonomiske, markedsrelaterte og samfunnsmessige faktorene som påvirker deres beslutninger. Målet er å få innsikt i motivasjonene bak utviklingen av slike prosjekter og hvordan sosial interaksjon og fellesskap blir tilrettelagt, uten å gå dypt inn i de spesifikke økonomiske resultatene eller lønnsomheten til disse prosjektene.

Gitt at de undersøkte casene er relativt nye, med en fartstid på mellom 6 måneder og 3 år, må det anerkjennes at studiens resultater kan være begrenset når det gjelder å vurdere langsiktige effekter av boformen. Dette skyldes den korte perioden casene har vært operasjonelle, noe som kan påvirke muligheten for å vurdere den langsiktige innvirkningen på markedet og samfunnet.

### **1.4. Forfatterens faglige ståsted**

Forfatteren har i løpet av arbeidet med denne masteroppgaven parallelt vært ansatt hos Frost Eiendom, som er eier og prosjektutvikler av Nærbyen 24/7, et av de undersøkte caseprosjektene. Det er viktig å påpeke at min tilknytning til selskapet ikke har pålagt meg spesifikke krav eller forventninger med hensyn til problemstillinger eller forskningsresultater i denne studien. Min rolle i selskapet har gitt meg verdifull innsikt og praktisk erfaring som har beriket forståelsen av temaet, men alle analyser og konklusjoner i oppgaven er utført med akademisk uavhengighet.

## **1.5. Oppgavens disposisjon**

Kapittel 1 tar for seg bakgrunn, studiens problemfokus, tematikk og avgrensning av studien.

Kapittel 2 presenterer begreper og konsepter som til sammen utgjør oppgavens teoretiske rammeverk.

Kapittel 3 redegjør for forskningsdesignet, metodisk tilnærming og bruk av metodiske verktøy i studien. Jeg vil redegjøre for valget av en kvalitativ metode med dybdeintervjuer som hovedstrategi for datainnsamling. Jeg diskuterer så de utfordringene som en kvalitativ fremgangsmåte innebærer, samt etiske utfordringer tilknyttet forskningsprosessen. Avslutningsvis diskuterer jeg hvilken betydning de metodiske valgene og studiens fremgangsmåte har for studieresultatenes validitet, reliabilitet og overførbarhet.

Kapittel 4 viser det empiriske arbeidet i casestudien, og oppsummerer de viktigste funnene.

Kapittel 5 presenterer en drøftelse av studiens funn i sammenheng med de teoretiske perspektivene presentert i kapittel 2. Kapitlet svarer også ut studiens problemstilling, forskningsspørsmål og gir noen avsluttende refleksjoner.

Kapittel 6 konkluderer og oppsummerer de viktigste funnene i studien. Her vil også oppgavens relevans og overførbarhet vurderes, samt forslag til videre forskning på området.

## 2. Teori og tidligere forskning

### 2.1. Generelt om kollektive boformer

Kollektive boformer har blitt et stadig mer populært alternativ til tradisjonelle boligkonsepter, noe som har gitt en økende interesse – både globalt og internasjonalt.

Internasjonalt blir kollektive boformer gjerne referert til som «collaborative housing» og «cohousing», to begreper som ofte brukes om hverandre både i praksis og i faglitteraturen (Fromm, 2012; Vestbro, 2000; referert av Czischke, 2018). Vestbro (2010) beskriver «cohousing» som boliger som inkluderer fellesarealer og delte fasiliteter, mens «collaborative housing» refererer til boliger spesielt utformet for å fremme samarbeid mellom beboerne. McCamant og Durrett (2011) har identifisert seks sentrale kjennetegn ved «cohousing»: involvering i prosessene, gjennomtenkt nabolagsdesign, omfattende fellesfasiliteter, beboerstyrt organisering, ikke-hierarkiske strukturer og økonomisk selvstendighet for hver husholdning. Likevel påpeker Meltzer (2005) at et viktig kjennetegn mangler for å tydelig skille «cohousing» fra andre former for kollektive boliger:

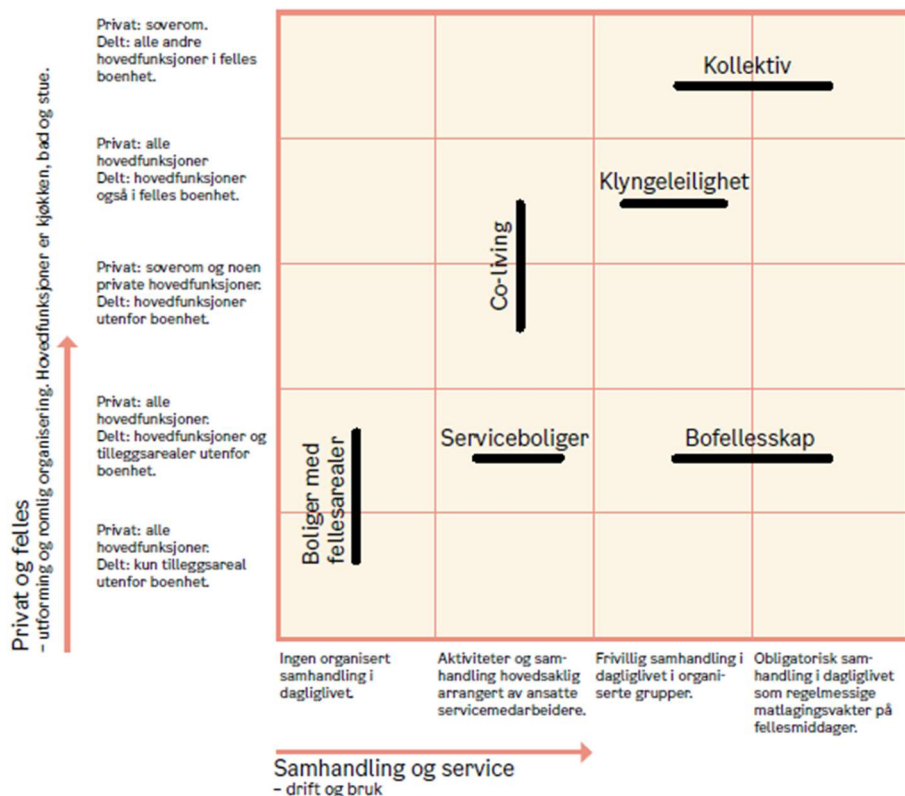
*«Cohousing» fokuserer sterkt på å oppnå en balanse mellom fellesskapsliv og privatliv for både individer og husholdninger. Boligene er designet for å være selvforsynte, og husholdningenes selvstendighet reflekteres i arkitekturen. I tillegg er fellesareal, med sine sosiale og praktiske funksjoner, en viktig del av slike boligområder. (Meltzer, 2005, referert av Jakobsen og Larsen, 2019).*

Fromm (2012) påpeker at utviklingen av kollektive boformer, særlig inspirert av dansk praksis, er preget av et design som fremmer sosial interaksjon og gir beboerne en aktiv rolle i utviklingsprosessen. Czischke (2018) støtter denne forklaringen og understreker at nivået av beboerengasjement og sosial kontakt varierer mellom forskjellige typer kollektive boformer. Solberg (2021) beskriver kollektive boformer som sosiale boliger som er designet for å fremme mer deling og nabofellesskap enn tradisjonelle boliger. Det finnes et bredt spekter av slike boformer, der hovedforskjellen ligger i forholdet mellom delte fasiliteter og private rom. Dette inkluderer både den fysiske utformingen av boligene, hvilke funksjoner som er tilgjengelige for felles bruk, og hvilke som er private. I tillegg påvirkes boformene av graden av samhandling og sosialt samvær mellom de ulike husholdningene som bor der (Solberg, 2021).

I Norge skilles det gjerne mellom tradisjonelle bofellesskap og bokollektiv. Tradisjonelle bofellesskap er individuelle private boliger med tilgang til fellesarealer, som understøtter et samarbeid mellom beboerne i dagliglivet. Dette kan inkludere organiserte fellesaktiviteter som faste fellesmåltider. (Schmidt, 1991). Et *kollektiv* representerer en boform der en gruppe mennesker deler felles bolig, som ofte består av individuelle soverom kombinert med fellesområder som stue, kjøkken og bad. (Solberg, 2021). Coliving faller et sted mellom de to boformene, der det tilbys individuelle rom eller små leiligheter med egne bad og enkle kjøkkenfasiliteter, mens større fellesarealer som oppholdsrom og kjøkken deles blant beboerne. (Solberg, 2021).

I forbindelse med utgivelsen av et temahefte om sosiale boliger, har Plan – og bygningsetaten i Oslo utarbeidet en illustrasjon som viser forskjellene mellom de ulike boformene.





Figur 1: Ulike former for sosiale boformer. (Solberg, 2021).

### 2.1.1. Historisk utvikling av kollektive boformer

Kollektive boformer oppstod i Danmark i begynnelsen av 1970-tallet, og er opprinnelig kjent som «bofællesskab». De første bofellesskapene ble grunnlagt av idealister som søkte en alternativ og mer liberal boform. Formålet var å styrke sosiale bånd og fremme en sterkere følelse av fellesskap, i tråd med kommunistiske ideer. Samtidig ønsket de å lette husarbeidets byrde for kvinner, og forbedre livskvaliteten for yrkesaktive foreldre og deres barn, i tråd med feministiske prinsipper. (Williams, 2006). En sentral tanke var at denne boformen kunne skape avlastning i hverdagen gjennom deling av oppgaver, som barnepass og matlaging (Schmidt, 1991). I Sverige var det et samarbeid mellom boligbyggelag og kommuner som drev frem utviklingen av kollektivhus. På 1970 – tallet fikk kollektivhus også fotfeste i Norge, med prosjekter som Kollektivet og Friisgate 6, begge designet rundt ideen om fellesskap, med aktiviteter sentrert rundt matlaging og måltider. Schmidt (1991) påpeker at verken boligbyggelagene eller offentlige myndigheter fulgte opp utviklingen av kollektive boformer i Norge, og det ble realisert få slike prosjekter frem til 2000-tallet. Dermed har kollektive boformer i Norge hovedsakelig vært rettet mot spesifikke grupper som funksjonshemmede, og i mindre grad vært tilgjengelige som en boform på det åpne markedet (Schmidt, 1991).

Internasjonaliseringen av kollektive boformer tok et betydelig steg fremover på slutten av 1980 – tallet, drevet av de amerikanske arkitektene McCamant og Durrett, som etter å ha studert danske bofellesskap eksporterte konseptet til USA. (McCamant og Durrett, 2011). Fra 2000-tallet og fremover har en ny bølge av kollektive, selvorganiserte

boligformer spreddt seg til flere europeiske land, og bofellesskap har blitt aktualisert som en mulig løsning for en mer bærekraftig boligsektor (Lang et al., 2018). Beck (2019) understreker at det har vært en betydelig gjenoppblomstring av kollektive boformer globalt, drevet av demografiske endringer, ressursbegrensninger og endrede livsstiler (Tummers, 2017; McCamant og Durrett, 2011; Lang et al., 2018).

### **2.1.2. Homogenitet og heterogenitet**

Homogenitet og heterogenitet er sentrale begreper innen kollektive boformer, og refererer til sammensetningen av beboerne. Alder, kjønn, kulturell bakgrunn, økonomisk status, og livsstil er noen faktorer som knytter seg til begrepene (Moe, Hauge og Høyland, 2020). Danmark har lenge vært en pionér innen utviklingen av kollektive boformer (Beck, 2019), og har i nyere tid særlig satt søkelys på bofellesskap for den eldre befolkningen. Flere studier viser at kollektive boformer har forbedret livskvaliteten for denne demografiske gruppen, gjennom økt sosial interaksjon og en styrket følelse av trygghet (Durrett, 2005; Choi, 2004). Likevel har forskning også belyst mulige negative sider ved bofellesskap som kun inkluderer eldre. Latwon (1976) argumenterer for at et aldershomogent miljø kan være restriktivt for beboerne, ved å begrense eksponeringen for ulike sosiale stimuli, som et aldersheterogent miljø kan gi. Moe et al. (2020) peker på viktigheten av å finne en balanse mellom homogenitet og heterogenitet i sammensetningen av beboere, for å optimalisere de sosiale fordelene ved bofellesskap. Williams (2006) fant i sin studie at selv om det er en forventning om at homogenitet blant beboerne fremmer sosial interaksjon, viste intervjuer at et visst mangfold innen fellesskapet faktisk kan øke sosial interaksjon, så lenge kjerneverdiene er de samme. Variasjon i velstand og boligtype kan bidra til økt sosial interaksjon fordi et mangfold blant beboerne gir tilgang til et bredere spekter av ressurser for fellesskapet.

Studier som «Bo hele livet» (Moe et al., 2021) og «Fællesskabsorienterede boformer» (Jensen, Stender og Løjmand, 2022), har undersøkt aldersblandede bofellesskap som en strategi for å skape levende og mangfoldige samfunn. Funn viser at fysisk nærhet og samlokalisering av ulike aldersgrupper kan fremme økt samhandling og bidra til å bygge bro mellom generasjoner. (Moe et al., 2021; Jensen et al., 2022). På den andre siden påpeker Labit (2015) at selv om aldersblandede fellesskap kan skape positive sosiale dynamikker, kan de også føre til generasjonskonflikter. Dette skyldes gjerne ulike preferanser og behov hos de ulike aldersgruppene. Jensen et al. (2022) fremhever imidlertid at det ikke finnes en universell løsning knyttet til utformingen av bofellesskap. Forfatterne påpeker også at det bør tilbys et variert spekter av tilbud og tjenester for å kunne tiltrekke seg ulike aldersgrupper. Studien til Vestbro (2010) indikerer at det ofte kan være mer effektivt å tilpasse servicetilbudet mot spesifikke demografiske grupper. Dette tilrettelegger for enklere etablering og drift av bofellesskap, ved å møte de spesifikke behovene til en bestemt befolkningsgruppe.

### **2.1.3. Fellesarealer**

En sentral komponent i kollektive boformer er den fysiske utformingen av fellesskapet, inkludert fellesarealer og boligplassering, som skal bygge bro mellom private boliger og felles fasiliteter. Dette gir beboerne muligheten til både privatliv og fellesskap (Beck,

2019). For å skape gode fellesarealer kreves en strategisk tilnærming som kontinuerlig tilpasser seg beboernes skiftende behov og preferanser. Ifølge Realdania (Schmidt et al., 2013) har det for eksempel vært en trendendring i Danmark mot en økende preferanse for mindre, mer intime fellesområder i bofellesskap, i motsetning til tidligere populære store festlokaler. Dette understreker viktigheten av fleksibilitet og tilpasning i utformingen av fellesarealer for å møte beboernes behov.

Designprinsipper som fremmer sosial interaksjon, er avgjørende i utviklingen av bofellesskap. Tidligere studier (Franck og Ahrentzen, 1989; Fromm, 1991, 2000) har identifisert viktige aspekter som tilrettelegging av både innendørs og utendørs fellesfasiliteter, god synlighet i alle fellesområder, og en gradvis overgang mellom offentlige og private rom. Videre fremheves betydningen av semiprivat utendørsområder nær private enheter og redusert størrelse på private boliger med begrensede fasiliteter. Disse støttes av større fellesområder som kjøkken, vaskeri, treningsrom og hage. Fellesarealer må også være av høy kvalitet og fleksible for å tiltrekke beboerne (McCammant, 1994). Passive interaksjoner, som uformelle møter og småprat, forekommer gjerne i felles gangområder og bidrar til en følelse av fellesskap og sikkerhet (Bourma et al., 2015). Også Jensen et al. (2022) påpeker viktigheten av å designe fysiske rammer som fremmer sosial interaksjon i bofellesskap. Semiprivat områder, og overganger mellom privat og felles bruk, er nødvendig for å oppmuntre til uformelle møter og styrke fellesskapet. Mangel på slike strukturer, spesielt i større bofellesskap, kan føre til dannelse av mindre undergrupper, som kan utfordre det overordnede fellesskapet.

#### **2.1.4. Sosial interaksjon**

Deltakelse i det sosiale fellesskapet i bofellesskap påvirkes av en rekke faktorer, inkludert fysisk utforming, nærhet og størrelsen på fellesskapet. Nærhet, både funksjonell og fysisk, er avgjørende for å fremme sosial interaksjon (Fischer et al., 1977; Kenen, 1982; Hillier og Hanson, 1984; Fleming et al., 1985; Cooper, Marcus og Sarkissian, 1986; Gehl, 1987; Sengul og Enon, 1990, sitert i Williams, 2006). Sosial kontakt styrkes når beboerne har muligheter for kontakt, bor i nærheten av hverandre og fasilitetene, og har passende rom for samhandling (Festinger et al., 1950, sitert i Williams, 2006).

I en dybdestudie av to bofellesskap i California ble nivåene av sosial interaksjon og påvirkende faktorer undersøkt. Funn viste at god forvaltning av innendørs fasiliteter var avgjørende for sosial interaksjon. Dårlig vedlikehold og ødelagte utstyr reduserte bruken av fellesområdene. Videre hadde organiseringen av arrangementer, spesielt i samarbeid med beboerne, og vedlikeholdet av fellesfasiliteter, en betydelig innvirkning på sosial interaksjon. (Williams, 2006).

Bofellesskapets størrelse har stor innvirkning på sosiale interaksjoner. Store bofellesskap har ofte færre sosiale interaksjoner på grunn av anonymitet og manglende kjennskap til andre beboere. I slike tilfeller er beboerne mindre tilbøyelige til å samhandle sosialt i sitt hjemmemiljø og velger heller å interagere i miljøer hvor de kjenner andre deltakere, som for eksempel på arbeidsplassen. (Baumog Valins, 1977; Fischer et al., 1977; Bjørkeall, 1988; Coleman, 1990, sitert i Fromm, 1991). På den andre siden kan svært små bofellesskap lide av mangel på privatliv, noe som også kan hemme sosial interaksjon.

Antall beboere som potensielt kan benytte fellesarealer påvirker også den faktiske bruken av disse områdene. Beboerne er mer tilbøyelige til å bruke fellesarealer når disse deles mellom mindre grupper, og intensiteten i sosial samhandling øker i mindre fellesskap (Baum og Valins, 1977; Coleman, 1990; Birchall, 1988, sitert i Fromm, 1991).

Videre antyder litteraturen at mindre privat rom oppmuntrer til større sosial interaksjon i samfunn (Fromm, 1991; Marcus og Dovey, 1991; McCammant og Durrett, 1994). Når beboerne har mindre privat plass, tilbringer de mer tid i fellesområder, noe som øker potensialet for sosial interaksjon, forutsatt at egnede rom for samhandling er tilgjengelige. Beboere i enkeltpersonshusholdninger, med studioleiligheter og begrensede fasiliteter, benyttet seg mer av fellesområdene enn de med større leiligheter (Williams, 2006).

For å skape et sosialt fellesskap understreker Jarvis (2015) viktigheten av en felles hensikt, som fungerer som et "lim", og binder beboerne sammen, samtidig som det gir deres samhandling mening. Felles aktiviteter, ritualer og sosialiseringer – som å rullere på å forberede fellesmåltider, vedlikeholde felles eiendom, tilrettelegge for gruppemøter og aktiviteter, og være vertskap for besøkende – springer ut fra en kjernefølelse av hensikt og mening som er formet av innarbeidede praksiser.

## 2.2. Coliving

Coliving representerer et moderne konsept innen kollektive boformer. Konseptet kjennetegnes av små leiligheter med begrensede private fasiliteter, som komplementeres av et omfattende tilbud av fellesfasiliteter og tjenester, slik som felleskjøkken, stue, vaskeri og uteområder. Fellesfasilitetene har til hensikt å oppmuntre til sosial interaksjon blant beboerne, mens de små leilighetene skal gi beboerne mulighet til privatliv når de ønsker det (Corfe, 2019). Selv om konseptet har hatt en økende global utbredelse, med fotfeste i både Europa, USA og Asia, eksisterer det ingen felles definisjon som dekker alle aspektene ved boformen. JLL, et globalt ledende selskap innen eiendomstjenester og investeringsforvaltning, beskriver coliving som en ny form for «communal co-housing», der enkeltpersoner leier private rom eller små leiligheter, gjerne på fleksible leievilkår, i en bygning hvor det også tilbys delte fellesarealer og fellesfasiliteter (JLL, 2022). Liven og Tarøy (2020) drøfter forskjellene mellom coliving og tradisjonelle bofellesskap - som cohousing - i norsk kontekst, der de fremhever graden av organisering som et skillepunkt. Mens bofellesskap ofte er selvorganiserte, og krever aktiv deltakelse fra beboerne knyttet til vedlikehold og daglig drift, er coliving ofte profesjonelt organisert av prosjekteiere. Solberg (2021) på sin side, peker på de fysiske forskjellene, der tradisjonelle bofellesskap begrenser seg til kjøkken og stue, mens coliving inkluderer et mer omfattende spekter av fasiliteter og tjenester. Corfe (2019) trekker frem et aktivt, sosialt engasjement blant beboerne som et av de mest karakteristiske trekkene ved coliving. Dette engasjementet strekker seg langt utover det å kun dele bosted; det innebærer en dypere involvering i et fellesskap som bygger på delte verdier og interesser, og som skaper en sterk følelse av samhørighet blant beboerne. Corfe (2019) beskriver også hvordan design har en betydningsfull rolle i coliving – konsepter, med tanke på å balansere privatliv og deltakelse i fellesskapet. Fellesarealene er designet for å være åpne og innbydende, for å stimulere til samhandling, mens de private rommene

skal tilby et tilfluktssted der beboerne kan trekke seg tilbake ved behov. Dette gjør coliving til en attraktiv boform, som kombinerer sosiale muligheter med personlig privatliv (Corfe, 2019).

Videre kan skillet mellom coliving og andre kollektive boformer vises ved å se på hvordan boformen implementeres forskjellig i ulike geografiske kontekster. På global basis fungerer ofte coliving som en midlertidig boform, spesielt rettet mot unge voksne, digitale nomader, og arbeidstakere i overgangsperioder, som søker fleksibilitet og mindre permanente bosteder. Ifølge Iberdrola (u.å.), er coliving hovedsakelig designet for kortvarige opphold («short stays»), i motsetning til cohousing, som vanligvis tilbyr mer permanente boalternativer. Bergan, Gorman-Murray og Power (2019) identifiserte nettopp bruk av «fleksibilitet» som en sentral del av markedsføringen i deres studie av ulike coliving-konsepter. Konseptene som ble studert tilbød både daglige, ukentlige og månedlige leieavtaler. Dette illustrerer hvordan coliving posisjonerer seg i skjæringspunktet mellom Airbnb, kjent for sine fleksible korttidsopphold, og tradisjonell utleie, som tilbyr langvarige kontrakter. Videre er det en tydelig trend internasjonalt at coliving-konsepter tilbyr fullt møblerte leiligheter (Pepper og Manji, 2019). Dette gjør det mulig for beboere å minimere personlige eiendeler, noe som igjen bidrar til økt fleksibilitet og evne til å flytte på kort sikt.

Det eksisterer en rekke coliving-prosjekter, som varierer med hensyn til både størrelse, og hvilke aktiviteter og fasiliteter som tilbys. «The Collective Old Oak» i London er et ambisiøst prosjekt, som tilstreber å bli verdens største fellesskap for urbane fagfolk, med sine 550 leiligheter, som inkluderer fasiliteter som døgnåpen resepsjon, treningsstudio, co-working-områder og vaskeri. For å fremme et aktivt og engasjerende miljø, organiseres det en rekke fellesaktiviteter og kulturelle opplevelser for beboerne (The Collective, u.å.). Som en stor kontrast har vi «Nest» i København, et coliving – prosjekt med en mer intim og hjemlig følelse, bestående av fire leiligheter med 5 – 6 soverom, to bad og et fullt utstyrt kjøkken. Nest fremmer samhørighet gjennom regelmessige sosiale aktiviteter, som fellesmiddag annenhver søndag, og har som formål å tiltrekke seg de som søker et mer personlig boalternativ. (Nest Copenhagen, u.å.).

I Norge kan ikke coliving betraktes som en like midlertidig boform som i andre land, i det norske reguleringsregime vektlegger stabilitet og langsiktighet. Nye sosiale boformer som coliving utfordrer det tradisjonelle skillet mellom hotellvirksomhet og boligformål, noe som har ført til diskusjoner om regulering og klassifisering av coliving med hensyn til eksisterende lovverk (Haavind, 2023). For eksempel kan coliving-konsepter med korte leiekontrakter bli klassifisert som hotellvirksomhet, noe som medfører merverdiavgiftsplikt (Haavind, 2023). Dette skaper utfordringer for eiendomsutviklere og utleiere, som må balansere mellom kravene til tradisjonell boligutleie og hotellvirksomhet. Selv om det ikke er fastsatt i lov hvor lang varigheten av et leieforhold skal være, har Oslo kommune tidligere uttalt at leieforhold under 90 dager vil stride mot boligreguleringen. Dette reflekterer prinsippet om at boligreguleringen skal fremme stabilitet og langsiktighet, og at kortvarige leieavtaler ikke er forenlige med dette formålet. Dermed fungerer 90-dagers-grensen som en veiledende regel for å skille mellom tradisjonell utleie og hotellvirksomhet. Bygninger som er regulert for boligformål, men som tilbyr leieavtaler på under 90 dager, anses dermed å bryte med reguleringsintensjoner og bestemmelser.

### **2.2.1. Målgruppe**

I norsk sammenheng er det vanskelig å identifisere en spesifikk målgruppe for coliving, ettersom det finnes få studier på dette området. Coliving er ennå lite utbredt, og det er generelt mangel på forskning på kollektive boformer i Norge. En av de mest omfattende undersøkelsene er Lene Schmidts studie «Bolig med nogo attåt» fra 1991, som undersøkte ulike kollektive boformer, særlig bofellesskap. Studien konkluderte med at det var større etterspørsel etter kollektive boligformer enn det markedet kunne tilby, spesielt blant unge voksne mellom 25-34 år, akademikere, småbarnsfamilier og enslige forsørgere. Prognosesenteret (2020) viser at det er en særlig interesse for coliving blant unge enslige og godt voksne. Dette understøttes av Schmidt (2002) som viser at kollektive boformer var mer ettertraktet blant eldre og studenter enn blant kjernefamilier og unge par (Schmidt, 2002). Lang et al. (2018) identifiserer flere motivasjonsfaktorer for å bosette seg i bofellesskap, inkludert økonomiske, sosiale, miljømessige, familiære og fysiske aspekter. Prognosesenteret (2020) avdekket at interessen bak coliving varierer mellom aldersgrupper, hvor yngre primært motiveres av økonomiske fordeler, mens eldre verdsetter trygghet og fellesskap.

Flere internasjonale studier viser at coliving er en attraktiv løsning for den yngre demografien. I Hongkong og India anerkjennes coliving som en praktisk løsning for unge, høyt utdannede personer som står overfor utfordringer knyttet til høye bokostnader og begrenset tilgjengelighet (Chan, 2020; Sharma og Shah, 2018).). I Sverige peker Grundström og Lazoroska (2019) på at unge voksne, særlig de med interesse for innovasjon og teknologi, utgjør den primære målgruppen for coliving. Studier av danske bofellesskap viser at beboerne ofte har høy utdanning og ledende stillinger, noe som indikerer en tydelig sosioøkonomisk profil (Jakobsen et al., 2019). Caiser (2022) påpeker at coliving også begynner å vekke interesse blant velstående eldre og pensjonister i Belgia, som ser fordelene av å nedskalere fra større familieboliger til mer håndterbare boenheter. Dette bidrar ikke bare til en enklere hverdag for den eldre befolkningen, men frigjør også større familieboliger på markedet for yngre generasjoner (Caiser, 2022). Den økende interessen blant eldre, finner man også igjen i Danmark (Durett, 2005). Prognosesenterets undersøkelser viser at 46 prosent av unge enslige, og 35 prosent av eldre enslige, opplever coliving som en attraktiv boform (Prognosesenteret, 2020). NIBRs undersøkelse «Slik vil eldre bo» (2005) fant at fire av ti eldre kunne tenke seg å bo i bofellesskap med likesinnede eller venner (Schmidt, 2005).

### **2.2.2. Markedsutsikter i Norge**

I Norge ser vi en økende andel aleneboende, både i byer og tettsteder, en trend som gjelder alle aldersgrupper, noe som har blitt en drivkraft bak utviklingen av alternative boformer. Utviklingen utfordrer det tradisjonelle boligmarkedet, som ofte ikke reflekterer endringene i demografien og husholdningene. Ifølge Statistisk Sentralbyrå, bor én av fem nordmenn alene, og i Oslo nesten hver fjerde (SSB, 2022). Kollektive boformer, slik som Coliving, kan representere en boform som kan imøtekomme de ensliges behov, både knyttet til det praktiske, økonomiske og sosiale. Til tross for en økende global utbredelse av kollektive boformer, er det generelle kunnskapsnivået om slike boformer i Norge fortsatt lavt. Prognosesenterets undersøkelse fra 2020 viste at flertallet av deltakerne

hadde lav kjennskap til bofellesskap, og kun 26 prosent uttrykte en positiv holdning til å dele rom og fasiliteter med andre. Spurkland (2020) antyder at fordommer mot kollektive boformer i markedet kan skyldes manglende informasjon til potensielle brukere, snarere enn egenskapene til selve boformen. Williams (2005) påpeker at lav kjennskap og initial skepsis er hovedårsakene til den lave adopsjonen og den langsomme utviklingen av bofellesskap i USA. Schmidt (2002) fremhever tilsvarende utfordringer i Norge, hvor nordmenn ofte har en ambivalent holdning til balansen mellom individuell frihet og fellesskap. Denne ambivalensen, kombinert med fordommer og motforestillinger mot bofellesskap, spesielt blant eldre, kan hindre bredere aksept for slike boformer. Schmidt (2002) peker også på en kulturell motvilje mot urban og tett bosetting i Norge, noe som står i kontrast til tilnærminger i naboland som Danmark og Sverige, hvor bofellesskap er mer akseptert og utbredt.

Eksempler fra både Norge og andre europeiske land viser at det eksisterer et marked for kollektive boformer, hvor beboerne ikke bare trives, men hvor fellesskapene også viser seg å være bærekraftige over tid (Spurkland, 2020). I Finland, Danmark og Tyskland etableres det stadig flere bofellesskap, noe som tyder på at det kan være et større marked for bofellesskap i Norge enn det som antas, og som det bygges for (Moe et al., 2020). Etterspørselen etter kollektive boformer som coliving, fordrer også et aktivt engasjement fra boligutviklere, som tør å satse på en ny, relativt ukjent boform. Norske boligutviklere har imidlertid vist begrenset interesse for boformen. Spurkland (2020) forklarer hvordan kommersielle boligtilbydere ofte opplever kollektive boformer som høyrisikoprojekter, noe som kan bidra til den lave interessen. Cook og Lislevand (2022) og Schmidt (2002) på sin side, peker på konservatisme og risikoaversjon i boligmarkedet som årsaker til tilbakeholdenheten overfor den nye boformen.

I de store byene flytter mange eldre til nye boligkomplekser med tilgjengelige boliger, ofte finansiert ved salg av deres eksisterende boliger. I distriktskommuner er dette imidlertid vanskeligere på grunn av lavere boligpriser. Ifølge Sørvoll og Løset (2017) er seniorer over 50 år regnet som et viktig markedssegment, men få utviklere anerkjenner dette. I deres studie kommer det frem at kun 4 av 53 bedrifter anser eldre med under gjennomsnittlig kjøpekraft som et viktig segment. Eldre med mindre kjøpekraft må derfor betraktes som en boligsosial utfordring, spesielt i mindre kommuner (Moe et al. 2020). Moe et al. (2020) understreker at dette setter søkelyset på behovet for andre og nye virkemidler på boligmarkedet. Byrådet i Oslo planlegger å satse på alternative og fremtidsrettede boformer i de kommende årene. I byrådsplattformen 2019-2023 understrekes det at boligreguleringer skal følge befolkningsveksten og inkludere varierte boligtyper over hele byen (Byrådsplattform, 2019-2023). Som en del av denne satsingen lanserte Plan- og bygningsetaten temaheftet «Sosiale boformer - boliger med deling og nabofellesskap» (Solberg, 2021). Heftet skal bidra til en felles forståelse av begreper og boligkonsepter, og gi råd basert på tidligere erfaringer, med håp om å inspirere til flere boliger med høy grad av deling (Solberg, 2021).

## 2.3. Sosial bærekraft

### 2.3.1. Generelt om sosial bærekraft

Begrepet «bærekraftig utvikling» ble først tydelig definert i Brundtlandkommisjonens rapport fra 1987, «Vår felles framtid», der det beskrives som en form for utvikling som imøtekommer dagens behov uten å gå utover fremtidige generasjoners muligheter (Brundtland, 1987). Bærekraft omfatter tre hoveddimensjoner: miljømessig, sosialt og økonomisk, som sammen danner fundamentet for FNs mål om å fremme et bærekraftig globalt samfunn. Bærekraftig utvikling har i økende grad blitt anerkjent til å også omfatte mer enn bare miljømessige aspekter, med økonomiske og sosiale dimensjoner som blir stadig mer fremtredende i både teori og politikk. Bramley og Power (2007) viser i sin litteraturgjennomgang til Polese og Stren (2000), som definerer sosial bærekraft slik:

*«development (and/or growth) that is compatible with harmonious evolution of civil society, fostering an environment conducive to the compatible cohabitation of culturally and socially diverse groups while at the same time encouraging social integration, with improvements in the quality of life for all segments of the population».*

Dempsey, Bramley, Power og Brown (2011) fremhever to hovedkomponenter innen sosial bærekraft; «social equity» og «sustainability of community». (Dempsey et al., 2011).

«Social equity», eller sosial rettferdighet, handler om lik tilgang og muligheter for alle til å engasjere seg i samfunnet. Dette inkluderer også arbeidet med å motvirke enhver form for sosial eller miljømessig ekskludering eller diskriminering (Dempsey et al., 2011). Tilgjengelighet er en sentral indikator for sosial rettferdighet, som måler hvor godt innbyggere kan få tilgang til kvalitetsboliger, så vel som samfunnsressurser som butikker, kulturtilbud og grønne områder. (Bramley et al., 2007).

«Sustainability of community», eller sosialt samhold, derimot, relaterer til samfunnets evne til å opprettholde sosial interaksjon og nettverk, og inkluderer elementer som samfunnsstabilitet, sikkerhet, stolthet over egen bydel og deltakelse i lokale kollektive aktiviteter. (Dempsey et al., 2011). Bramley, Dempsey, Power, Brown og Watkins (2009) og Dempsey et al. (2011) fremhever at sosial bærekraft på nabolagsnivå består av flere dimensjoner, inkludert beboernes interaksjon, aktiv samfunnsdeltakelse, samt en følelse av sikkerhet og stolthet over sitt nabolag. Disse elementene styrker det kollektive dagliglivet og er avgjørende for å oppnå et bærekraftig samfunn. Schmidt (2011) påpeker samtidig at sosial bærekraft også omfatter hvordan beboerne vurderer og opplever sitt eget bomiljø, samt hvordan dette kan vurderes med hensyn til demografisk sammensetning og beboernes flyttemønstre.

### 2.3.2. Sosial bærekraft i boligutvikling

I henhold til plan – og bygningsloven er det en grunnleggende målsetting å fremme en bærekraftig utvikling som kommer enkeltindividet, samfunnet og de kommende generasjonene til gode. Denne målsetningen gjenspeiles i den nasjonale boligpolitikken, som legger vekt på å styrke den sosiale bærekraften i boligmarkedet. Dette innebærer at



sosial bærekraft skal ha lik prioritet som de miljømessige og økonomiske faktorene med hensyn til boligbygging og utvikling av områder (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020).

Ruud (2010) trekker frem «sosial kapital» som et sentralt begrep i planlegging og utvikling av boligområder. Sosial kapital, definert av Office of National Statistics (ONS) som «nettverk fylt med delte normer, verdier og forståelser som fremmer samarbeid både innad og mellom grupper» (Fredrick Foxton, 2011), omfatter tre typer nettverk. Disse er *bonding*, som refererer til nære relasjoner mellom familie og venner, *bridging*, som beskriver mindre nære forbindelser, som kollegaer eller bekjente, og *linking*, som handler om relasjoner på tvers av ulike maktstrukturer, slik som relasjonen mellom tjenesteytere og klienter (Harper og Kelly, 2003). Sosial kapital anses å ha positive samfunnseffekter. Begrepet er derfor nært knyttet til begrepet sosial bærekraft, på den måten at sosial kapital bidrar til sosial inkludering, rettferdighet og deltakelse, som er kjerneelementer i et bærekraftig samfunn (Ruud, 2010). Schmidt (2014) påpeker at sosialt bærekraftige bomiljøer kan bidra til å redusere sosiale ulikheter ved å inkludere ulike grupper på boligmarkedet. Imidlertid kan sosial kapital i boligutvikling medføre utfordringer, særlig risikoen for sosial ekskludering. For eksempel kan sterke interne nettverk og høye bokostnader begrense tilgangen for andre grupper (Harper, 2002).

### **2.3.3. Sosial bærekraft i boligmarkedet**

Den nasjonale strategien «Bolig for velferd» (2014-2020) ble lansert med målsetningen om å sikre at alle skal ha et godt sted å bo, at personer med behov for tjenester skal få hjelp til å mestre boforholdet, og at den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020).

Kommunene har fått en stadig viktigere rolle i det boligsosiale arbeidet, med hovedansvar for å hjelpe vanskeligstilte inn på boligmarkedet og legge til rette for et velfungerende boligmarked. Deres oppgave inkluderer utvikling av attraktive lokalsamfunn over hele landet. Husbanken spiller en nøkkelrolle ved å forhindre at vanskeligstilte holdes utenfor boligmarkedet, og ved å bistå vanskeligstilte med å skaffe eller beholde en egnet bolig, hovedsakelig gjennom økonomisk og faglig støtte til kommunene. Husbanken forvalter ordninger som bostøtte, startlån, og tilskudd og lån til utleieboliger. Private utbyggere har også fått økt betydning, særlig gjennom etablering av flere utleieboliger, inkludert boliger for vanskeligstilte, ofte i samarbeid med kommunene (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020).

### **Samfunnsutfordringer i boligmarkedet**

Samfunnet vårt står overfor flere sosiale utfordringer, og boligmarkedet kan fungere som et strategisk virkemiddel for å adressere disse. Blant disse utfordringene er urbanisering, økende sosioøkonomiske ulikheter, økning i antall enkeltpersonshusholdninger, ensomhet, og en aldrende befolkning. Regjeringens strategi for boligsektoren (2021-2024) fremhever behovet for å utvikle tilgjengelige og skreddersydde boliger, som kan imøtekomme behovene til alle samfunnsgrupper, og på denne måten å oppnå inkludering og likestilling (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020).

### *Urbanisering*

Mer enn 80 prosent av Norges befolkning bor i byer og tettsteder, og denne andelen er stadig økende. Urbaniseringen har ført til økt innbyggertall i storbyene, en trend som forventes å fortsette (Regjeringen, 2021). Prisveksten på boliger har gjort det utfordrende for enkelte grupper, særlig unge voksne og lavinntektsfamilier, å ta del i boligmarkedet. Ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB) viser regionale framskrivninger at Norges befolkning vil vokse med 11 prosent frem til 2050. (SSB, 2024a) Denne veksten er imidlertid ujevnt fordelt geografisk. Befolkningen sentraliseres, med en særlig tydelig vekst på Østlandet og i de store byene. En konsekvens av denne sentraliseringen er en sterkere aldring i distriktene. Unge voksne flytter til sentrale strøk for jobb og utdanning og stifter familier der, mens de eldre blir igjen i rurale områder. Dette skaper en ubalanse i alderssammensetningen mellom sentrale og perifere områder, noe som kan føre til økte utfordringer knyttet til sosial isolasjon og tilgang til helsetjenester i landlige strøk. Samtidig må storbyene håndtere presset på boligmarkedet og infrastrukturen som følger med en økende befolkning (SSB, 2020).

### *En aldrende befolkning*

Den demografiske utviklingen i Norge, preget av en økende andel eldre og en synkende andel yrkesaktive, representerer en betydelig utfordring for den norske velferdsmodellen og lokaløkonomien. Prognoser indikerer at antallet eldre vil overstige antallet barn innen 2030, noe som krever omfattende tilpasninger i samfunnsstrukturen for å opprettholde bærekraftige velferds- og tjenestetilbud (Regjeringen, 2020). For å møte disse utfordringene har den norske regjeringen lansert eldrereformen «Felleskap og mestring – bo trygt hjemme» (Meld. St. 24 (2022-2023)). Reformens hovedmål er å tilpasse samfunnet bedre til de eldres behov, med særlig fokus på å bekjempe sosial isolasjon og helseproblemer, som ofte rammer denne befolkningsgruppen. Reformen understreker viktigheten av sosial interaksjon og aktiv deltakelse for å fremme livskvaliteten blant eldre. I denne sammenhengen foreslår reformen ulike strategier for å øke antallet tilgjengelige boliger tilpasset eldre, og legger vekt på utviklingen av sosiale boformer som kan styrke fellesskap og samhandling. Dette innebærer et styrket samarbeid mellom kommuner og private aktører for å utvikle eldrevennlige boliger. Tiltakene har som mål å integrere eldre bedre i samfunnet, redusere ensomhet og fremme aktivitet (Regjeringen, 2020; Boligformer for eldre - FHI; «Leve hele livet»).

### *Ensomhet*

Ensomhet representerer en stor folkehelseutfordring, som ikke bare rammer eldre, men også yngre befolkningsgrupper, inkludert studenter. Ensomheten blant unge økte særlig etter koronapandemien (Støa, Narvestad og Nielsen, 2022). I Norge har antall enkeltpersonshusholdninger økt betraktelig, og i 2023 var andelen 27 prosent (SSB, 2021). Bomønsteret kan bidra til økt ensomhet, særlig i boligkomplekser med små leiligheter og høy beboergjennomstrømning, hvor den sosiale kontakten mellom naboene ofte er begrenset. Hofstad (2015) argumenterer for at boligutvikling bør inkludere sterkere hensyn til folkehelse, og knytter dette til sosial bærekraft. Bofellesskap trekkes frem som en boform som kan motvirke ensomhet og tilrettelegge for en mindre stressende hverdag. (Schmidt, Kvinge, Nørve og Holm, 2013). Pilotprosjektet Grønneviken i Bergen, ledet av Bopilot, har fokusert på sosial bærekraftig boligutvikling ved å prioritere menneskelige behov, for å skape inkluderende og robuste lokalsamfunn, samt fremme sosial rettferdighet (Asplan Viak, 2020, sitert i Støa et al., 2022). Prosjektet illustrerer en innovativ tilnærming til boligutvikling, gjennom

implementeringen av deleløsninger. Støa et al. (2022) viser at slike løsninger kan fremme etablering av lokale nettverk, og styrke sosiale bånd, noe som er avgjørende for folkehelsen. Dette er særlig aktuelt for eldre og andre mindre mobile grupper, som kan ha stor nytte av å delta i fellesskapsorienterte aktiviteter (Moe, Hauge og Høyland, 2021). Prosjektet understreker dessuten betydningen av fellesarenaer, som kan tilrettelegge for økt beboer-engasjement knyttet til organisering og drift av nabolagene. Dette kan bidra til å styrke tilhørigheten til lokalmiljøet, og kan gi beboerne mulighet til å påvirke sine egne livsvilkår. Deleløsninger kan også føre til at beboerne nøyer seg med mindre privat areal, noe som kan redusere bo- og levekostnadene betydelig (Støa et al., 2022).

#### *Vanskeligstilte på boligmarkedet*

I Norge er boligstandarden generelt høy, og majoriteten av innbyggerne bor i eneboliger med et boareal som er større enn gjennomsnittet i mange andre land. Til tross for denne høye boligstandarden, opplever et betydelig antall husholdninger utilfredsstillende boforhold. Fordelingen av boliger blant befolkningen er også ujevn, noe som bidrar til sosiale ulikheter innen boligmarkedet.

Ifølge «Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)» fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet, er vanskeligstilte på boligmarkedet definert som personer som ikke selv evner å skaffe seg og beholde en tilfredsstillende bolig. Dette begrepet omfatter ikke en spesifikk gruppe, men gjelder individer og familier som møter betydelige utfordringer med å dekke sine boligbehov. Husholdninger med lav inntekt har mindre økonomisk handlingsrom, og er derfor mer sårbare på boligmarkedet, sammenlignet med andre husholdninger. Ifølge målemetoden som benyttes av Kommunal- og moderniseringsdepartementet, er lav husholdningsinntekt en sentral forutsetning for å bli klassifisert som vanskeligstilt på boligmarkedet. I 2019 var det innbyggere i 416 av 422 kommuner som oppfylte denne definisjonen. Andelen vanskeligstilte er størst i de sentrale områdene av landet, men problemet er ikke begrenset til storbyene. (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020).

#### **2.3.4. Det norske leiemarkedet**

I Norge har boligeierskap lenge vært forbundet med økonomisk sikkerhet og mulighet for verdioverføring mellom generasjoner, og det har derfor vært et politisk mål at så mange som mulig skal eie sin egen bolig (Regjeringen, 2020). Ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB) eier så mange som 76,3 prosent sin bolig per 24. januar 2024. (Statistisk sentralbyrå, 2024b) Selv om en stor andel av den norske befolkningen eier sine egne boliger, eksisterer det likevel et omfattende utleiemarked. Eiendom Norge indikerer at hele 75 prosent av befolkningen på et tidspunkt har vært leietaker, som tilsier en betydelig rotasjon i boligmarkedet (Boligbobla, 2023). På tross av høy eierandel forblir mange husholdninger leietakere hele sitt liv, og dette utgjør et vesentlig aspekt ved boligøkonomien. Det norske leiemarkedet er mangfoldig og består av et bredt spekter av leietakere, formet av deres individuelle livssituasjoner og økonomiske forhold. Blant de ulike gruppene finner man studenter, unge voksne, familier, eldre, samt innvandrere og internasjonale studenter eller arbeidstakere, og personer fra lavinntektsgrupper. Bakgrunnen for at folk velger å leie fremfor å eie egen bolig varierer. For noen er det et

bevisst valg, drevet av ønsket om større fleksibilitet i bosituasjonen, og å kunne frigjøre kapital for andre formål. For andre kan det være en nødvendighet, som følge av økonomiske begrensninger.

Det norske utleiemarkedet er sammensatt av ulike aktører, som faller inn under kategoriene privatpersoner, private utleie-virksomheter, offentlige utleiery, og studentsamskipnader. Privatpersoner utgjør enkeltpersoner, eller mindre husholdninger, som administrerer og leier ut et begrenset antall eiendommer. Ifølge en rapport fra Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR) eies over halvparten av alle utleieobjekter på det norske markedet av private husholdninger som besitter en ekstra bolig eller en seksjon tilknyttet deres primærbolig. Forskjellen privatpersoner og private utleievirksomheter ligger primært i skala; hvor grensen ofte går ved fem boenheter, der besittelse av fem eller flere enheter typisk kategoriseres som næringsvirksomhet. Private utleievirksomheter består videre av selskaper eller eiendomsforvaltere som håndterer en større portefølje av utleieenheter (Sandlie og Sørvoll, 2017). Offentlige utleiery inkluderer aktører som kommunale boligforetak og andre offentlige instanser som tilbyr boliger spesifikt rettet mot ulike målgrupper, som lavinntektsgrupper. Selv om det offentlige utgjør en mindre del av det totale antallet utleieboliger på markedet, representerer de likevel en viktig rolle. Eksempelvis forvalter Oslo kommune en omfattende portefølje med rundt 11 000 boliger tilgjengelige for utleie. Studentsamskipnadene, som fungerer som ideelle private aktører, tilbyr en av de viktigste velferdstjenestene til studenter gjennom tilgjengeliggjøring av studentboliger. Disse boligene er ment å fungere som et supplement til det private boligmarkedet og er avgjørende for å støtte studenter som søker rimelig bolig under utdanningen.

### **Utfordringer på det norske leiemarkedet**

Boligmarkedet har opplevd betydelige prisøkninger, spesielt i de større byene, hvor høye inngangskostnader gjør det vanskelig å kjøpe bolig. Støa et al. (2002) peker på nyere forskning som viser at boligmarkedet forsterker sosioøkonomiske ulikheter, spesielt i urbane områder hvor en stadig større del av befolkningen ikke har råd til å kjøpe egen bolig. Dette presser flere inn i et privat leiemarked preget av usikkerhet og høye kostnader (Aaberge & Stubhaug, 2018; Eiendom Norge, 2021; SSB, 2021; referert av Støa et al., 2002). Videre bidrar høye boligpriser til sosioøkonomisk og etnisk segregering i byområdene, der de med lav inntekt ikke har råd til å bo i fortettingsområder, noe som også hindrer mangfold i disse områdene (Asphjell et al., 2022, referert av Støa et al., 2002). Disse utfordringene har ledet til at flere mennesker søker til leiemarkedet, som ofte tilbyr suboptimale boforhold (Støa et al., 2022). Som tidligere nevnt har det norske leiemarkedet tradisjonelt vært dominert av småskalautleiery som tilbyr sekundærboliger eller sokkelboliger, noe som har skapt et fragmentert og kortsiktig utleietilbud, og igjen gjort det utfordrende for visse grupper å finne stabile boforhold (Sandlie og Sørvoll, 2017).

Mens de fleste leier for en kortere periode før de går over til å eie bolig, er det en andel av befolkningen som blir langvarige og ufrivillige leietakere. Disse individene kan ha vanskeligheter med å finne egnet bolig. Ifølge anslag fra Statistisk sentralbyrå (SSB) tilhørte omtrent 85 000 leietakere gruppen vanskeligstilte i 2019. Det er en tydelig korrelasjon mellom lav inntekt og høy leieandel, noe som bidrar til dårligere levekår i leiemarkedet sammenlignet med eiermarkedet (Kommunal- og

moderniseringsdepartementet, 2020). Dette har gitt et presserende behov i Norge for en mer stabil og langsiktig leiesektor som kan tilby tryggere boforhold, et behov som også er understreket i Solbergregjeringens boligsosiale strategi. Her fremheves blant annet nødvendigheten av å styrke leiesektoren for å sikre bedre boligtilbud til alle samfunnsgrupper (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020). Den nasjonale strategien for sosial boligpolitikk søker å forbedre forholdene for leietakere og sikre at leiemarkedet fungerer effektivt, både for kortvarige og langvarige leietakere, ved å tilby passende og tilgjengelige boliger for alle inntektsgrupper.

### **Utleieboliger med tilvisningsavtaler**

Kommunene har et ansvar for å sikre nødvendige helse – og omsorgstjenester, inkludert et tilfredsstillende boligtilbud. Likevel møter flere kommuner utfordringer med dette, spesielt i områder med høy befolkningstetthet og stigende boligpriser. Tilvisningsavtaler representerer en viktig strategi for å møte behovet for egnede utleieboliger for vanskeligstilte i Norge. Husbanken, en offentlig institusjon, spiller en sentral rolle i dette ved å tilby gunstige lånevilkår som skal motivere utbyggere til å inngå slike avtaler. Disse avtalene gir kommunene rett til å tildele leietakere til 40 prosent av boligene i et prosjekt, mens resten tilbys på det ordinære leiemarkedet. (Estate, 2022).

Formålet med tilvisningsavtalene er å hjelpe boligsøkere som trenger bistand fra kommunen for å finne en egnet bolig. Kommunen henviser boligsøkerne til disse boligene, men leieavtalen inngås direkte mellom utleier og boligsøker i henhold til husleielovens bestemmelser. Avtalene krever etterspørsel fra kommunen og vedtak i kommunestyret om fullmakt til å inngå avtalene. Finansiering fra Husbanken støtter prosjektet med lån inntil 50 års løpetid (jf. § 8-5. i Forskrift om lån fra Husbanken). I tilvisningsavtaler kan det gis ett års avdragsfrihet. Lån, eller lån og tilskudd, dekker inntil 85 prosent av prosjektkostnadene ved å oppføre boligene, kjøpe boligene, kjøpe aksjeselskap som eier boligene eller bygge om andre bygg til boliger. Dette muliggjør gjennomføringen av prosjekter som ellers ikke ville vært økonomisk lønnsomme for private utleieselskaper, men som likevel har samfunnsøkonomisk gevinst. (Samfunnsøkonomisk analyse AS, 2020). For å sikre finansiering må det etableres en rettighet på eiendommen om kommunal tilvisning i minst 20 år, samt en samarbeidsavtale mellom kommunen og utleieren. Husbanken stiller krav til profesjonell utleie med et langsiktig perspektiv, godkjennelse av garantier fra NAV, og husleien skal være basert på gjengs leie.

Modellen for tilvisningsavtaler gir flere fordeler. For det første øker den tilførselen av ordinære boliger til utleiemarkedet. For det andre gir modellen kommunene flere boliger tilgjengelig for ulike grupper, selv om de mest vanskeligstilte ikke alltid får plass. Dette frigjør andre kommunale boliger til de mest utsatte gruppene. For det tredje kombinerer modellen ordinære utleieboliger med kommunalt disponerte boliger, noe som bidrar til en blanding av leietakere og fremmer normalisering og integrering (Johannessen, 2016).

## 2.4. Eiendomsutvikling

Slik Leikvam og Olsson (2018) beskriver, er eiendomsutvikling en kompleks prosess, der et areal transformeres fra én tilstand til en annen, for å øke verdien, enten gjennom direkte verdistigning eller økt løpende avkastning (Leikvam og Olsson, 2018, s. 16-17). Ifølge forfatterne innebærer prosessen en rekke vurderinger, knyttet til blant annet markedssituasjonen, utviklingskostnader, potensial for verdistigning, samt forventede inntekter fra utleie eller salg. Videre må investorene vurdere risikoer knyttet til juridiske reguleringer og markedsdynamikk, som kan påvirke prosjektets kostnader og tidsramme (Leikvam og Olsson, 2018). Forfatterne peker videre på at verdiskaping i eiendomsutviklingsprosjekter ikke bare er et resultat av fysisk oppgradering, men også av den kompetansen og kapasiteten som investeres i prosjektet. Eiendomsutvikling spiller også en viktig rolle i samfunnet ved å bidra til forbedret levestandard og infrastruktur, noe som igjen kan styrke eiendomsutviklerens omdømme.

Eiendomsutvikling innebærer ikke bare boligbygging, men også en forpliktelse til å ta samfunnsansvar. For å oppnå suksess er private utviklere avhengige av å opprettholde gode relasjoner med både myndigheter og lokalsamfunn. Leikvam og Olsson (2018) fremhever at samfunnsansvar er en sentral strategi for å nå dette målet. Et eksempel på å ta samfunnsansvar er gjennom sosial boligbygging, som innebærer å tilby boliger til dem som ikke har tilgang til det ordinære boligmarkedet eller tilpasse leilighetsstørrelser til spesifikke målgrupper. Leikvam og Olsson (2018) påpeker at utbyggere forventes å ta samfunnsansvar når det gir økonomiske fordeler, både på kort og lang sikt. For å forbli konkurransedyktige må eiendomsutviklere, i likhet med andre næringsdrivende, balansere samfunnsansvar med økonomisk bærekraft.

### 2.4.1. Markedskartlegging og markedsanalyser

Leikvam og Olsson (2018) beskriver tre fremgangsmåter som kan benyttes for å få en forståelse av eiendomsmarkedet; trendanalyser, markedsundersøkelser og behovsanalyser. Ved å kombinere innsikt fra fortiden og nåtiden med fremtidsutsikter, kan fremgangsmåtene gi en helhetlig forståelse av markedet, og støtte beslutningsprosessene i eiendomsutvikling (Leikvam og Olsson, 2018).

**Trendanalyser** bruker matematiske metoder for å forutse fremtidige forbrukerpreferanser, og er særlig viktig i et samfunn med raske demografiske og sosioøkonomiske endringer. Videre påpeker Leikvam og Olsson (2018) at trendanalyser hjelper med å forstå hvordan nye bo – og livsstiltrender oppstår og raskt sprer seg fra større europeiske byer til Norge.

**Markedsundersøkelser** fokuserer på den nåværende situasjonen og hva kundene ønsker i øyeblikket. Disse undersøkelsene er ofte basert på kundenes tidligere valg under lignende forhold, og vurderer geografiske områder, hvordan kundene oppfatter dette området og spesifikke boligbehov.

**Behovsanalyser** kartlegger spesifikke gruppers behov og vurderer potensialet for å behandle disse behovene som et eget markedssegment. Leikvam og Olsson (2018) trekker frem eksempler som studenter, omsorgstrengende og andre grupper som trenger

kommunale eller offentlige boligløsninger. Disse analysene hjelper med å utvikle strategier for å møte de identifiserte behovene (Leikvam og Olsson, 2018).

## 2.4.2. Risikovurderinger

Innen eiendomsutvikling, kan begrepet risiko forstås på ulike måter. Hillson (2009) beskriver risiko som en type usikkerhet, der konsekvensene vil påvirke måloppnåelsen: «*Risk is, uncertainty that, if it occurs, will affect achievement of objectives*».

Med denne definisjonen, forstås ikke risiko som enhver usikkerhet, men som en usikkerhet som vil ha betydning for prosjektets evne til å oppnå sine mål. Innen eiendomsutvikling omtales risiko som både positiv og negativ, og eiendomsutviklere har ofte ulike holdninger til begrepet. Leikvam og Olsson (2018) påpeker at mange utviklere ser på risiko som en mulighet fremfor en trussel, og dermed som en potensiell fordel i prosjektet.

Geltner (2007) trekker frem fire risikofaktorer som er avgjørende å ta stilling til i ethvert eiendomsutviklingsprosjekt; planleggingsrisiko, finansieringsrisiko, markedsrisiko og byggekostnadsrisiko. Risikofaktorene inkluderer de viktigste usikkerhetsmomentene fra et prosjekts konseptfase til dets ferdigstilling.

**Planleggingsrisiko** innebærer usikkerheten rundt utformingen og håndteringen av reguleringsplaner, som kan påvirke både tidsrammer og kostnader for prosjektet. Verdien av eiendommen påvirkes direkte av reguleringsplanen, ettersom den setter rammer for hva slags bebyggelse og hvilket omfang prosjektet kan ha.

**Finansieringsrisiko** er knyttet til utfordringene ved å skaffe nødvendig kapital for å realisere et prosjekt, enten gjennom lån eller andre finansieringskilder. Dette forutsetter at prosjektet viser tilstrekkelig lønnsomhetspotensial for å tiltrekke seg nødvendig finansiering.

**Markedsrisiko** omfatter faktorer som prisutvikling, samt tilbud og etterspørsel i markedet. Den avgjørende faktoren er hva kundene er villige til å betale for det ferdige produktet, noe som påvirker prosjektets gjennomførbarhet.

**Byggekostnadsrisiko** handler om potensialet for kostnadsoverskridelser som følge av dårlig prosjektstyring eller uforutsette hendelser under byggeprosessen. Disse kostnadene kan variere betydelig avhengig av prosjektets konsept og kvaliteten på gjennomføringen.

For systematisk å identifisere og håndtere risikoer, fremhever Leikvam og Olsson (2018) bruken av verktøy som risikomatriser og risikoregistre. Disse verktøyene organiserer og visualiserer risikoene og mulighetene i et prosjekt. Sensitivitetsanalyser er et annet nyttig verktøy, da de avdekker hvordan økonomiske variabler - som endringer i inntekter eller kostnader - kan påvirke prosjektresultatene. I tillegg anvendes flermålsanalyser, som beskrevet av Jordanger (2007), for å håndtere beslutningsprosesser der ulike mål og kriterier kan være i konflikt. Denne metoden evaluerer flere alternativer opp mot et sett av kriterier for å rangere dem etter deres evne til å møte prosjektets målsetninger (Jordanger, 2007, sitert i Leikvam og Olsson, 2018).

### 2.4.3. Lønnsomhetsanalyser

I eiendomsutvikling er lønnsomhetsanalyser kritiske i vurdering av investeringsbeslutninger, spesielt i utleieprosjekter der målet er å maksimere avkastning over tid. Ifølge Leikvam & Olsson (2018) er det avgjørende å utføre grundige analyser som estimerer prosjektets forventede kostnader og inntekter, for å få en dypere forståelse av økonomiske muligheter og utfordringer som kan påvirke prosjektets levedyktighet.

**Nåverdimetoden** (NPV) er en sentral metode for å vurdere lønnsomheten av investeringer ved å diskontere fremtidige kontantstrømmer til deres nåverdi. Denne metoden beregner netto nåverdi (NNV), som er differansen mellom prosjektets samlede forventede inntekter og utgifter, diskontert til dagens verdi. En positiv NNV indikerer lønnsomhet, mens en negativ NNV tyder på at prosjektet ikke vil være lønnsomt. (Leikvam & Olsson, 2018). Diskonteringsrenten reflekterer investorens avkastningskrav og risikovurdering, og vil variere basert på ulike faktorer som markedsforhold, eiendommens unike egenskaper og investorers individuelle preferanser.

**Internrentemetoden** (IRR) er en annen metode brukt for å vurdere investeringens avkastning. IRR er rentesatsen som nullstiller netto nåverdi av et prosjekt. Dette gir et mål på prosjektets potensielle avkastning, og som gjør det mulig å sammenligne med andre investeringsalternativer. (Leikvam & Olsson, 2018)

**Yield**, eller direkteavkastningskrav, er et verktøy for verdsettelse av eiendomsinvesteringer. Det beregnes ved å dele netto leieinntekter med eiendommens markedsverdi, og gir et mål på forventet årlig avkastning. Denne avkastningen er imidlertid følsom for endringer i leieinntekter, driftskostnader og det generelle risikonivået, noe som gjør det til en dynamisk indikator. (Gundersen, 2009).

**Avkastningskrav** fungerer som en benchmark for forventet avkastning på investeringer, og er sentral i beslutningsprosessen for investeringer. Gundersen (2009) forklarer at avkastningskravet er subjektivt og varierer fra investor til investor, basert på deres risikovurderinger og alternative investeringsmuligheter.

## 2.5. Eiendomsforvaltning

NOU 2004:22 definerer eiendomsforvaltning som en omfattende praksis som inkluderer både forvaltningen av eiendommen som et fysisk objekt og forvaltningen av eiendomsretten. Forvaltningen av den fysiske eiendommen innebærer utnyttelse til spesifikke bruksformål, løpende drift, tilsyn, vedlikehold, reparasjoner, samt utbedringer og utvikling i tråd med endrede brukskrav og estetiske eller tekniske premisser. Videre omfatter forvaltningen av eiendomsretten ivaretagelsen av eiers rettigheter og plikter i henhold til norsk lov og inngåtte avtaler. Dette inkluderer også forholdet til leietakere, naboer, offentligheten og offentlige myndigheter.



### **2.5.1. Facility Management**

Facility Management (FM) er definert i henhold til NS-EN 15221-1 som den koordinerte og integrerte planleggingen, gjennomføringen og ledelsen av bygg og eiendommer med støtte – og servicefunksjoner som bidrar til effektiv måloppnåelse av virksomhetens kjerneoppgaver. Dette omfatter en helhetlig tilnærming til styring av eiendommer som strekker seg fra strategisk planlegging av eiendomsporteføljen til daglig drift og levering av tjenester til brukere og beboere. FM inkluderer også støttefunksjoner for brukervirksomheten, som omfatter anskaffelse og forvaltning av brukerutstyr som møbler og inventar, samt tjenester som resepsjon, sentralbord, IT-tjenester, kantinedrift, renhold, vakthold, sikkerhetstjenester og andre fellestjenester (NOU 2004: 22).

### **2.5.2. Forvaltning, Drift, Vedlikehold og Utvikling**

**Forvaltning** refererer til alle oppgaver knyttet til ledelse og administrasjon av en eiendom. Haugen (2008) beskriver forvaltning som arbeid som involverer leietakeradministrasjon, arealdisponering, forsikringsavtaler, økonomisk forvaltning med budsjett, regnskap og nøkkeltallsanalyse for årlige kostnader. Det inkluderer også administrativt ansvar med personalledelse, ansvar for helse, miljø og sikkerhet (HMS) og andre forhold regulert av lover og forskrifter.

**Drift** innebærer alle oppgaver knyttet til rutiner som er nødvendige for at bygget og dets tekniske installasjoner skal fungere funksjonelt, teknisk og økonomisk. Haugen (2008) beskriver drift som aktiviteter som omfatter løpende drift, planlegging av driftsoppgaver, og generelt tilsyn med bygningsdeler og installasjoner. Drift inkluderer også ressurser og tjenester som daglig benyttes for å tilfredsstille leietakernes behov. (Haugen, 2008).

**Vedlikehold** refererer til oppgaver som sikrer at bygningen og dens tekniske installasjoner opprettholder et fastsatt kvalitetsnivå og fungerer etter hensikten innenfor en gitt brukstid. Haugen (2008) beskriver vedlikehold som aktiviteter som opprettholder bygningens funksjon og verdi over tid.

**Utvikling** innebærer oppgaver knyttet til å forbedre og oppgradere en bygnings verdi i henhold til nye krav fra brukere, markedet og myndigheter. Dette inkluderer oppussing og fornying for å endre bygningens nåværende funksjon. Haugen (2008) understreker at utvikling innebærer arbeid for å tilpasse eiendommen til fremtidige behov og standarder.

### **2.5.3. Organisering av eiendomsforvaltning**

Haugen (2008) påpeker at eiendomsforvaltning er organisert på tre nivåer: strategisk, taktisk og operasjonelt nivå.

**På strategisk nivå** er eiendomsstrategien sentral. (NOU 2004:22) beskriver at formålet med eierskap av eiendom, samt hvilke eiendommer som anses som interessante, fastlegges her. Videre utformes fremgangsmåter for anskaffelse, forvaltning, utvikling og avhending av eiendom. Strategien inkluderer investeringsanalyser og økonomiske beregninger som danner grunnlaget for å etablere økonomiske mål for planleggingen på taktisk nivå. I tillegg omfatter strategien vedlikeholds- og utviklingsstrategier som

bestemmer om bygningene skal bevares med sine opprinnelige kvaliteter eller kontinuerlig oppgraderes.

**Det taktiske nivået** omfatter organisering og ledelse av den daglige eiendomsforvaltningen. Her følges eiendomsstrategien opp med konkret planlegging, operasjonelle mål og kriterier, organisering og ledelse av forvaltning, drift og vedlikehold, samt hensyn til miljøspørsmål, tilgjengelighet og sikkerhet (NOU 2004:22). Budsjett og overordnet økonomistyring, samt planlegging og ledelse av drift og vedlikehold, er sentrale kjerneoppgaver.

**På operasjonelt nivå** finner vi oppgaver knyttet til den daglige driften av eiendommen, med fokus på å bevare bygningens tekniske og estetiske kvaliteter, samt å oppfylle brukernes behov på best mulig måte. Dette inkluderer drifts- og vedlikeholdsoppgaver, som utføres av vaktmestere, renholdspersonell og servicepersonell (NOU 2004:22; Haugen 2008).

### **Eiendomsforvaltning i coliving – prosjekter**

Flere tidligere studier belyser både utfordringer og unike oppgaver knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av coliving, og bofellesskap for øvrig (Corfe, 2019; Jensen et al., 2022; Schmidt, 2002). Corfe (2019) fremhever flere utfordringer knyttet til administrasjon av fellesarealer og fasiliteter i coliving-prosjekter. En av de største utfordringene er håndteringen av slitasje og skader, spesielt i større fasiliteter og fellesarealer, noe som kan medføre betydelige kostnader. Som eksempler nevnes kino- og treningsrom. Økonomistyringen knyttet til vedlikehold av fellesområdene kompliseres ytterligere av lovgivningsmessige begrensninger, som hindrer overføring av disse kostnadene til leietakerne. Ifølge Husleieloven § 3-7 er det forbudt å inkludere variable avgifter, som forbruksartikler, rengjøring og andre tjenester, i det ordinære husleibeløpet. Dette setter også begrensninger for å inkludere kostnader knyttet til fellesareal, sosiale arrangementer og vedlikehold.

En viktig del i forvaltningen av coliving-prosjekter er administrasjon av beboerfellesskapet, som inkluderer organisering av fellesaktiviteter og opprettholdelse av et sterkt samhold blant beboerne. Schmidt et al. (2013) belyser i sin studie ulike tilnærminger til administrasjon av beboerfellesskap. For eksempel har Løren Torg i Oslo implementert en modell hvor et vertskap organiserer sosiale aktiviteter, hvilket bidrar til å skape et levende fellesskap. Vertskapet understreker betydningen av ildsjeler blant beboerne som kan bidra til det sosiale livet, men peker også på behovet for en ansatt som kan administrere dette på lang sikt. På den andre siden har Doyén i Eidsvoll en boligsameiemodell uten vertskap, hvor beboerne selv tar ansvar for fellesoppgaver gjennom ansvarslistene og en aktivitetskomité (Schmidt et al., 2013). Jensen et al. (2022) fant en generell enighet blant utviklerdrevne bofellesskap om at administrasjon av fellesskapet er avgjørende for effektiv drift. De påpeker imidlertid at graden av tilrettelegging og tjenester varierer både før og etter innflytting. Mens et omfattende fasilitetstilbud før innflytting kan by på både utfordringer og være ressurskrevende, er tilretteleggingen etter innflytting avgjørende for utviklingen av fellesskapet. Spesielt fremheves betydningen av en dedikert fellesskapsansvarlig for å styrke båndene mellom beboere og utleier, og sikre en positiv dynamikk i fellesskapet.

## 3. Metode

I dette kapitlet vil den metodiske tilnærmingen til studien og utgangspunktet for problemstillingen bli beskrevet nærmere. Innledningsvis presenteres selve forskningsdesignet, etterfulgt av en nærmere beskrivelse av de ulike metodiske verktøyene. Videre vil jeg redegjøre for de metodiske valgene jeg har gjort, fremgangsmåten for datainnsamling og dataanalyse, samt etiske avveininger tilknyttet disse. Avslutningsvis vil jeg diskutere min rolle som forsker og min tilknytning til et av forskningsprosjektene, opp mot oppgavens reliabilitet og validitet.

### 3.1. Forskningsdesign og anvendt metode

Johannessen, Tuft og Christoffersen (2021) beskriver forskningsdesign som den tidlige fasen i en studie, hvor man må velge hvem og hva som skal undersøkes, og hvordan undersøkelsen skal gjennomføres. Forskningsdesignet er avgjørende for planlegging og gjennomføring av studien. Datainnsamlingen, og konklusjonene som trekkes, er avhengig av forskningens rammeverk, datakrav, forskningsperspektiv og valg av metode for innsamling og analyse (Johannessen et al., 2021).

Formuleringen av masteroppgavens problemstilling og dens overordnede hensikt danner grunnlaget for valg av metodisk tilnærming. Jeg har valgt en kombinasjon av deskriptiv og eksplorativ studie, med en induktiv tilnærming, for denne oppgaven. Dette forskningsdesignet er valgt for å oppnå en grundig forståelse av fenomenet som studeres. Den deskriptive delen av studien vil beskrive eiendomsutviklernes eksisterende erfaringer med coliving, mens den eksplorative delen vil undersøke nye områder og aspekter ved coliving som tidligere har vært lite utforsket. En induktiv tilnærming betyr at teorier og konklusjoner vil bli formulert basert på de empiriske dataene som samles inn.

I samfunnsvitenskapelig metodikk er det vanlig å skille mellom to hovedtilnærminger: kvantitativ og kvalitativ metode. (Johannessen et al., 2021). Kvantitativ metode er karakterisert ved begrenset og selektiv informasjon som involverer strukturert datainnsamling med mange informanter, og fokuserer på å generere numeriske data (Johannessen et al., 2021). I motsetning er kvalitativ metode preget av dypere utforskning, hvor metoden vanligvis består av tekst, lyd og bilde. I kvalitativ forskning er datainnsamlingen åpen og tilpasset situasjonen, og sluttdataen fremstår i form av tekst, ofte innsamlet gjennom intervjuer eller observasjoner. En kombinert metode, som integrerer både kvantitative og kvalitative tilnærminger, kan brukes for å oppnå en mer helhetlig forståelse. (Johannessen et al., 2021)

Basert på oppgavens problemstilling og forskningsspørsmål, har jeg benyttet en kvalitativ metode. Ifølge Thagaard (2018) gir intervjuer dyptgående innsikter i informantenes personlige erfaringer, tanker og følelser, noe som er viktig for å forstå de komplekse og subjektive motivasjonene og erfaringene bak prosjektutviklingen. Kvalitative metoder er bedre egnet enn kvantitative metoder for å utforske slike spørsmål, som krever dybdeforståelse. Kvantitative undersøkelser, selv om de kan samle store datamengder og

gi deskriptive statistiske resultater, mangler ofte den nødvendige dybden for å forklare hvorfor bestemte fenomener oppstår (Tjora, 2017).

Ved å velge en kvalitativ tilnærming, kan forskeren engasjere seg direkte med informantene gjennom intervjuer eller fokusgrupper, noe som gir mulighet til å stille oppfølgingsspørsmål og utforske temaer i dybden etter hvert som de dukker opp under samtalen. (Tjora, 2017).

### **3.1.1. Casestudie**

I denne studien anvendes et komparativt casestudiedesign for å utforske og sammenligne tre forskjellige coliving-prosjekter, i en såkalt flercasestudie. Ifølge Johannessen et al. (2021) er flercasestudier med flere analyseenheter hensiktsmessig når målet er å sammenligne forskjellige tilfeller for å fremheve viktige mønstre og temaer.

Casestudier er ideelle for å undersøke enkeltprosjekter eller spesifikke fenomener, som Tjora (2021) påpeker, og er ofte valgt når forskeren ønsker å utforske detaljerte aspekter av et avgrenset forskningsområde. Thagaard (2018) definerer casestudier som intensive undersøkelser av et fåtall analyseenheter, noe som understreker metoden som er egnet for dyptgående analyse i kvalitativ forskning. Innenfor rammen av casestudier er valget av informanter kritisk, hvor en for liten informantgruppe kan utfordre muligheten for generalisering, mens en for stor gruppe kan gjøre det vanskelig å gjennomføre en grundig analyse, spesielt med tanke på tidsbegrensninger (Johannessen et al, 2021).

Sett i lys av dette, og den begrensede tilgjengeligheten av coliving-prosjekter i Norge, har jeg valgt ut tre caseprosjekter. Disse prosjektene representerer ulike aspekter ved coliving, inkludert forskjellige målgrupper, driftsmodeller og varierende tilbud i fellesarealer og fasiliteter. Tilgangen til detaljert informasjon og erfaringer fra de involverte prosjektene – både før, under og etter etableringen – har gjort det mulig å få en helhetlig forståelse av hvert caseprosjekts unike egenskaper og utfordringer, og på den måten sammenligne erfaringer.

I hver casestudie har analysen fokusert på følgende nøkkelområder:

- Eierskap: En kort redegjørelse av selskapet som eier og forvalter prosjektet.
- Prosjektbeskrivelse: En detaljert beskrivelse av prosjektet, som omfatter typer og størrelser på leilighetene, unike egenskaper, konseptbeskrivelse samt en oversikt over tilgjengelige fasiliteter og fellesarealer.
- Bakgrunn og strategi: En gjennomgang av bakgrunnen for utviklingen av prosjektet og strategien bak investering i coliving som boform.
- Økonomiske aspekter: Markedskartlegging og økonomiske vurderinger, herunder en redegjørelse for markedskartlegging og -analyse, med vekt på prosjektets målgruppe og markedsutsikter før igangsetting, samt erfaringer og lærdommer etter prosjektutvikling. Økonomiske vurderinger omfatter analyser og beslutningsprosessen bak investeringen, samt en redegjørelse for prosjektets lønnsomhet både før og etter etablering.

- Operasjonelle aspekter: En beskrivelse av driftsmodellen, med særlig fokus på tiltak og strategier som fremmer et sosialt fellesskap blant beboerne.

## **3.2. Datainnsamlingsmetode**

### **3.2.1. Litteraturstudie**

Litteraturstudiet er en avgjørende del av forskningsprosessen og bør utføres tidlig i studiet (Leedy og Ormrod, 2015). Denne datainnsamlingsmetoden har flere fordeler, inkludert evnen til å utvikle nye perspektiver og tilnærminger, samt å identifisere eventuelle hull i eksisterende forskning relatert til problemstilling og forskningsspørsmål.

Litteraturstudiet la grunnlaget for å kartlegge tidligere forskning, sentrale aktører og nøkkelbegreper innenfor temaet coliving. Både i de innledende fasene og underveis i studien har omfattende litteraturstudier vært avgjørende for å oppnå en dypere forståelse av coliving, både nasjonalt og internasjonalt.

Det teoretiske grunnlaget for studien ble bygget opp gjennom litteraturstudiet, hvor kildene ble valgt basert på egne søk, samt anbefalinger fra veileder og informanter. Kritisk vurdering og kildekritikk var avgjørende for å sikre påliteligheten og relevansen av kildene. For å finne passende og troverdig materiale, ble faglige databaser som Oria, NTNU's elektroniske samling av bøker og tidsskrifter, og Google Scholar brukt. I tillegg ble Google søkt for å finne relevante artikler, rapporter, lovgivning og tidligere studier relatert til coliving.

### **3.2.2. Dokumentstudier**

Ved å analysere eksisterende dokumenter kan man innhente informasjon og kunnskap om et spesifikt tema, utarbeidet på ulike tidspunkter og steder, med forskjellige formål. Dokumentene som brukes i dokumentanalyser kan være casespesifikke eller være forskningsdokumenter som rapporter, masteroppgaver og lignende (Tjora, 2021).

I denne studien har jeg gjennomført en dokumentanalyse som inkluderer en gjennomgang av casespesifikke dokumenter. Jeg har analysert resultatene fra en spørreundersøkelse utført av en ekstern aktør på vegne av ett av caseprosjektene, som fokuserte på beboernes opplevelser og tilfredshet. Dette dokumentet har vært essensielt for å forstå konteksten og utfordringene knyttet til det sosiale fellesskapet og aktivitetene blant beboerne.

Beboerundersøkelsen som det vises til i denne studien er gjennomført av Heime, på vegne av Frost Eiendom. Formålet har vært å kartlegge bomiljøet i Nærbyen 24/7. Undersøkelsen, som inkluderer svar fra 85 respondenter, belyser deltakermønstre og preferanser knyttet til det sosiale fellesskapet blant beboerne. Datainnsamling ble gjennomført via et spørreskjema på nett, som ble distribuert til samtlige beboerne i

Nærbyen 24/7. Spørreskjemaet inneholdt både lukkede spørsmål, som frekvensen av deltakelse i sosiale aktiviteter, og åpne spørsmål om årsakene til deltakelse.

### **3.2.3. Intervju**

Formålet med denne studien er å øke forståelsen og kunnskapen om coliving og de tilhørende erfaringene ulike eiendomsutviklere har med konseptet. For å oppnå dette har intervju blitt brukt som hovedkilde for datainnsamling, som har gitt innsikt i informantenes meninger, oppfatninger og erfaringer.

Intervjuer er en sentral metode for datainnsamling i kvalitativ forskning og kan struktureres på ulike måter, inkludert ustrukturerte, semistrukturerte og strukturerte intervjuer (Jacobsen, 2023). Strukturerte intervjuer har forhåndsformulerte spørsmål og gir klare svaralternativer. Semistrukturerte intervjuer tillater en mer fleksibel tilnærming, hvor spørsmålene ofte er i form av nøkkelord eller beskrivelser som gir intervjueren et utgangspunkt for videre spørsmål. Ustrukturerte intervjuer skaper en avslappet atmosfære der informantene fritt kan reflektere over sine meninger, holdninger og erfaringer (Jacobsen, 2023).

For denne studien ble semistrukturerte intervjuer vurdert som mest hensiktsmessige. Denne metoden tillater fleksibilitet i spørsmålsstillingen, noe som er nyttig for å samle sammenlignbare data samtidig som informantene får rom til å uttrykke seg fritt. I semistrukturerte intervjuer brukes en intervjuguide med forhåndsbestemte spørsmål som stilles i en bestemt rekkefølge, med mulighet for oppfølgingsspørsmål basert på informantenes svar. Dette sikrer at alle intervjuobjektene får de samme hovedspørsmålene, noe som er essensielt for sammenligning, samtidig som det gir mulighet for dypere utforskning av individuelle perspektiver.

### **Utvalg**

Litteraturstudiet avdekket gode eksempler på ulike eksisterende coliving-prosjekter, og for å få et solid sammenligningsgrunnlag ble tre forskjellige caseprosjekter valgt ut. Jeg vurderte det som mest hensiktsmessig å intervju prosjektledere eller daglige ledere, da disse sannsynligvis hadde mest kunnskap og informasjon relevant for min forskning. Informantene ble kontaktet via e-post, hvor jeg kort forklarte formålet med studien og ba om omtrent en time til intervjuet.

<b>Informant</b>	<b>Rolle</b>	<b>Caseprosjekt</b>	<b>Dato og varighet</b>	<b>Fremgangsmåte</b>
Informant 1	Strategi – og utviklingsdirektør	Nærbyen 24/7	07.02.24 47 minutter	Ansikt – til ansikt
Informant 2	Prosjektleder	Nærbyen 24/7	15.02.24 57 minutter	Ansikt – til ansikt
Informant 3	Daglig leder	Nærbyen 24/7	30.01.24 36 minutter	Ansikt – til ansikt
Informant 4	Eiendomsforvalter	Nærbyen 24/7	-	-
Informant 5	Partner/ Investering	Grunnsteinen	01.02.24 54 minutter	Teams
Informant 6	Direktør Forretningsutvikling	Møller Eiendom	22.03.24 41 minutter	Teams

*Tabell 1: Oversikt over intervjuobjekter.*

## **Gjennomføring**

Det ble utarbeidet to versjoner av intervjuguider som dekket de samme temaene, men med ulik grad av detaljering. Den enklere versjonen ble sendt til informantene på forhånd for å forberede dem uten å påvirke svarene deres, mens den mer detaljerte versjonen ble brukt under selve intervjuene (se vedlegg A, intervjuguide). Denne tilnærmingen var ment å minimere informantenes tolkning av spørsmålene og sikre mer autentiske svar. Intervjuguiden dekket temaer som selskapets bakgrunn, investeringsstrategi, marked og etterspørsel, økonomiske vurderinger, og spesifikke aspekter ved de enkelte caseprosjektene og deres drift. Bedriftene kunne velge hvem fra deres selskap som skulle delta i intervjuet, basert på hvem som var best egnet til å svare på spørsmålene. Antall intervjuobjekter varierte mellom de ulike casene.

Intervjuene ble gjennomført på en semistrukturert måte, med en intervjuguide med forhåndsbestemte spørsmål, men med rom for dyptgående samtaler og personlige refleksjoner fra informantene. Denne metoden ble valgt for å fremme en naturlig flyt i samtalen og øke muligheten for å hente frem personlige erfaringer relatert til coliving og utviklingsprosessen. Ifølge Tjora (2021) er det viktig å bygge tillit i intervjuene, spesielt ved å la respondentene dele sine tanker før man utforsker de mer utfordrende temaene, noe som også ble en viktig del av min tilnærming. Under intervjuene ble åpne spørsmål formulert for å fremme dialog og unngå enkle "ja" eller "nei" svar. Dette bidro til å utvide samtalen og sikre en grundigere forståelse av de undersøkte temaene.

Før hvert intervju ble respondentene informert om formålet med samtalen, hvordan dataene ville bli behandlet, og tillatelse til å gjøre lydopptak ble innhentet. Intervjuene startet med generelle spørsmål for å lette inn i samtalen før de mer substansielle spørsmålene, direkte knyttet til forskningsspørsmålene, ble stilt. Ved intervjuets slutt fikk informantene mulighet til å komme med sluttkommentarer og ble informert om at de kunne bli kontaktet for oppfølgingsspørsmål. Hvert intervju var planlagt til å vare omtrent en time for å gi nok tid til refleksjon og inngående diskusjon uten at det skulle oppleves som langdrygt.

Intervjuene ble tatt opp med lydopptaker for å sikre nøyaktig dokumentasjon og muliggjøre fullstendig transkribering av datamaterialet i etterkant. Dette tillot meg å gi full oppmerksomhet til informantene under intervjuet. Samtalene ble gjennomført en-til-en, med to intervjuer over Teams og de øvrige ansikt-til-ansikt. Denne blandingen av digitale og fysiske møter ble tilpasset basert på informantenes tilgjengelighet og preferanser.

### **3.3. Datahåndtering**

Etter gjennomføringen ble alle intervjuene transkribert for å lette analysen og sikre at ingen verdifull informasjon gikk tapt. Når datainnsamlingen er fullført, står man overfor en betydelig mengde ustrukturerte data. En viktig hensikt med kvalitativ dataanalyse er å redusere denne mengden ustrukturerte data til et håndterbart nivå (Johannessen et al. 2021). Systematisering innebærer å organisere datamaterialet slik at man får en oversikt. Jeg valgte å bruke en kategorisk inndeling for å organisere datamaterialet. Separate dokumenter ble opprettet for hvert intervju, og det ble vurdert som hensiktsmessig å kode informasjonen. Kodingen ble utført ved å bruke ulike fargekoder for temaene i problemstillingen og forskningsspørsmålene, med mål om å identifisere de viktigste funnene. Videre ble det gjennomført en sammenstilling av funnene på tvers av casene. Dette bidro også til å sammenligne svarene fra intervjuobjektene og vurdere dataen på en god måte.

### **3.4. Evaluering av metode**

#### **3.4.1. Reliabilitet**

Reliabilitet, eller pålitelighet, refererer til hvor konsekvent og pålitelig forskningen er i sin tilnærming til datainnsamling, valg og bearbeiding av data. Ifølge Thagaard (2018) handler det om hvordan forskeren dokumenterer og redegjør for prosessen som leder til utviklingen av data. Johannessen et al. (2021) forklarer at reliabilitet i forskning omfatter alle aspekter av datainnsamlingen, fra valg av data til de endelige funnene og deres bearbeidelse.

For å sikre pålitelighet og redusere sannsynligheten for feiltolkning, ble intervjuene tatt opp med lydopptak og transkribert umiddelbart etter gjennomføringen. Dette var spesielt



viktig for de intervjuene som ble gjennomført digitalt med kamera, hvor det kan være utfordrende å lese kroppsspråk og kommunikasjonen kan være mindre klar.

Johannessen et al. (2021) påpeker også at forskerens egne erfaringer og forventninger kan påvirke datainnsamlingen i kvalitativ forskning. For å minimere denne risikoen har jeg bevisst arbeidet for å presentere funnene uten å la mine personlige forventninger farge resultatene. Jeg har sørget for å skille mellom direkte utsagn fra informantene og mine egne tolkninger. I tillegg har jeg i litteraturstudiet prioritert kilder med høy troverdighet for å sikre påliteligheten av informasjonen som brukes.

### **3.4.2. Intern validitet**

Intern validitet, eller troverdighet, refererer til forskningsresultatenes gyldighet og hvorvidt det innsamlede datagrunnlaget er egnet til å besvare problemstillingen og de spesifikke forskningsspørsmålene (Thagaard, 2018). I kvalitative studier handler validitet om hvor godt forskerens funn og metoder gjenspeiler formålet med studien og den faktiske virkeligheten.

Informantutvalget i denne studien består hovedsakelig av prosjektledere, som har omfattende kunnskap om casene, men som også kan ha en tendens til å fremstille utsagnene sine i et positivt lys på grunn av egne interesser. Gitt mitt arbeidsforhold hos Frost Eiendom, som eier og drifter et av caseprosjektene i denne studien, er det spesielt viktig å vurdere utvalget av informanter kritisk. For å sikre en bredere innsikt har jeg inkludert flere caseprosjekter med varierte strategiske bakgrunner, forskjellige målgrupper og driftsmodeller. Selv om min tilknytning til Frost Eiendom potensielt kan ses som en begrensning, gir denne posisjonen også unik tilgang til førstehåndsinformasjon, noe som kan tilføre oppgaven ekstra dybde og nyanser.

### **3.4.3. Ekstern validitet**

Ekstern validitet, eller overførbarhet, beskriver muligheten for å anvende forskningsresultatene i andre sammenhenger enn det opprinnelige studieområdet (Johannessen et al., 2021). Dette dreier seg om evnen til å utvide forskningens beskrivelser, begreper, fortolkninger og forklaringer til å være relevante også for andre områder eller fenomener enn de som direkte er undersøkt.

For denne studien er målet å samle inn kunnskap som kan være nyttig i fremtidig boligutvikling, og i utviklingen av nye, innovative boformer. Selv om omfanget av casestudiet kanskje ikke er tilstrekkelig omfattende til å underbygge omfattende konklusjoner, kan innsiktene oppnådd fra studien likevel vise seg å være verdifulle for planleggingen av nye prosjekter innenfor lignende boformer.

### 3.5. Etske avveininger og personvern

Etikk dreier seg først og fremst om forholdet mellom mennesker og hva man kan og ikke kan gjøre mot hverandre (Johannessen et al., 2021). I forskning er etske vurderinger en forutsetning for metodisk tilnærming og datainnsamling. Det kreves nøye overveielse av de etske retningslinjer, i tråd med retningslinjer fra NTNU.

Etikk i forskning fokuserer på forholdet mellom individer og retningslinjer for hva som er akseptabelt og ikke. De forskningsetiske retningslinjene legger vekt på tre hovedhensyn:

- Informantens selvbestemmelse og autonomi
- Forskerens ansvar for å respektere informantens privatliv
- Forskerens forpliktelse til å unngå skade

For å sikre respekt for informantenes selvbestemmelse og kontroll over deres utsagn og deltakelse, ble samtykkeskjemaer og informasjonsskriv, i tråd med NSD-regler, brukt i intervjuene og datainnsamlingen. Informasjon om forskningen og intervjuguiden ble gitt på forhånd, slik at informantene kunne forberede seg og eventuelt konsultere kollegaer før intervjuet.

Som forsker har jeg gjort en bevisst innsats for å opprettholde en nøytral holdning, til tross for min bakgrunn i boligutleie, coliving, og utdanning innen eiendomsutvikling og -forvaltning. Jeg har vært oppmerksom på hvordan min egen erfaring kan påvirke utformingen av forskningsspørsmål og tolkningen av svarene, og forsøkt å minimere eventuelle skjevheter dette kunne medføre i forskningsarbeidet.

## 4. Empiri

Dette kapitlet presenterer studiens funn. Hvert delkapittel vil presentere de ulike caseprosjektene med empiriske funn. De tre caseprosjektene er Nærbyen 24/7 i Trondheim, Leva på Jessheim i Ullensaker og PiiR Harbitz Torg i Oslo.

### 4.1. Nærbyen 24/7

#### 4.1.1. Frost Eiendom

Frost Eiendom er et familieeid eiendomsselskap, etablert i 1943, og står i dag som Trondheims største private boligutleier – og forvalter. Selskapet har en portefølje på om lag 850 leiligheter som ligger sentralt i Trondheim, som forvaltes og leies ut, i tillegg til omtrent 20 000 kvadratmeter med kontor – og næringslokaler. Selskapet engasjerer seg også i utvikling av eiendom, med formål om fremtidig utleie, forvaltning, og salg. Frost Eiendom sin klare visjon er å tilby en bekymringsløs utleieopplevelse, med ordnede forhold og ting på stell, og å være en utleier med kundenes behov i fokus. Selskapet setter bærekraft høyt, og som boligutvikler er de like opptatt av folk som av bygninger, og byen, som de gjennom utbygging bidrar til å påvirke for mange år fremover. (Frost, 2024).

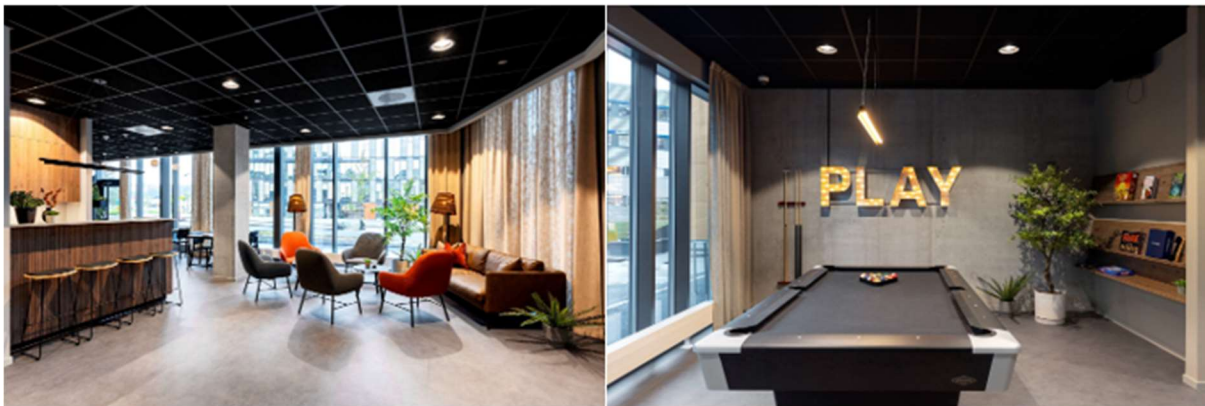
#### 4.1.2. Prosjektbeskrivelse

Prosjektet Nærbyen 24/7 ligger lokalisert på Sorgenfri i Trondheim, ca. 4 km utenfor Trondheim sentrum. Prosjektet sto ferdig i 2021, og består av totalt 157 leiligheter, som varierer fra 1 – roms til 3 – roms leiligheter. Leilighetene er fordelt på to boligblokker, hvor den ene blokken består av 1-roms leiligheter på 19 – 22 kvm, samt én 2-roms leilighet på 40 kvm, mens den andre blokken består av 2-roms leiligheter på 34 kvm og 3 – roms leiligheter på 62 – 65 kvm. Dette er det første coliving- prosjektet som sto ferdig i Trondheim.



Figur 2: Illustrasjonsbilde av Nærbyen 24/7.

Nærbyen 24/7 tilbyr til sammen 260 kvm med fellesarealer og fasiliteter tilgjengelig for alle beboere. Disse fellesarealene inkluderer en felles lobby med sittegruppe og gratis kaffe, et co - working område, et spillrom med biljard - og bordtennisbord, et filmrom, et fullt utstyrt felleskjøkken med plass til 12 personer, og felles vaskeri. Beboerne har også tilgang til et sykkelverksted i tilknytning til felles sykkelparkering, hvor det i tillegg finnes tre stk. el-sykler som beboerne fritt kan disponere. Av uteområder finnes det flere sittegrupper, bålpanne og en felles takterrasse, samt basketballbane og en tuftepark for utendørs trening.



Figur 3: Fellesareal - Lobby og spillrom.



Figur 4: Felleskjøkken.

### 4.1.3. Bakgrunn og strategi

Ifølge informant 1 ble mye av motivasjonen bak å utvikle et coliving – prosjekt påvirket av selskapets tidligere erfaringer, spesielt fra utviklingen av Voll Studentby i Trondheim. På den aktuelle tomten hvor Nærbyen 24/7 i dag ligger, forelå de samme reguleringsbestemmelsene som gjaldt ved regulering av Voll Studentby. Sentrale elementer i disse bestemmelsene inkluderte fellesarealer og deling. Den opprinnelige visjonen med Nærbyen 24/7 var derfor å skape en ny studentby med forbedrede fellesarealer.

Frost Eiendom hadde flere strategiske refleksjoner rundt fremtidige boligbehov for studenter og unge voksne. I 2016 gjennomførte de et rehabiliteringsprosjekt av Voll Studentby, inspirert av Ås Studentboliger, som har vært en pionér når det gjelder etablering av større studentkollektiv med fokus på fellesarealer og sosiale soner. Voll Studentby gikk fra et typisk kollektiv med felles bad og kjøkken, til kollektiv som huset syv personer med separate bad. Refleksjonen viste at kollektiv med egne bad var av stor verdi, og at standard og kvalitet ble stadig viktigere for studenter. Ås' studentboliger, med kollektiv for 14 personer, illustrerte hvordan større beboerantall kunne forbedre kvaliteten på fellesarealer. Informant 1 forklarer at Frost Eiendom oppdaget et stort potensial i å videreføre prinsippene om effektiv arealbruk til det nye prosjektet. For å kunne tilby boliger som både var økonomisk tilgjengelige og av høy kvalitet, ble deling av fellesområder ansett som en viktig del av konseptet. Videre forteller informant 1 at endringer i reguleringsbestemmelsene gradvis medførte større fleksibilitet, slik at det ikke lenger var påkrevd å fokusere utelukkende på studentboliger. Til tross for dette, ble det strategisk besluttet å utvikle et prosjekt med mange, mindre leiligheter. For å få dispensasjon til å bygge selve bygget, var de nødt til å integrere fellesarealer på bakkeplan. Informant 2 forteller at de ønsket å se på alternative boligløsninger, og Frost Eiendom identifiserte her et hull i markedet mellom det å bo i en vanlig hybel, og det å ha en egen leilighet. De så et potensial for å tilby mindre leiligheter med gode fellesarealer og fasiliteter, for de som søkte et alternativ til den tradisjonelle hybelen. Dette tilbudet var ment å møte et ønske fra det segmentet som verdsatte et større boareal enn hva en hybel eller kollektiv tilbyr, men som samtidig ikke har økonomi eller interesse for å investere i en større leilighet. Videre var selskapets mål å utvikle et

boligprosjekt de hadde stor tro på, og som informant 1 påpeker, ut fra et ønske om å tilby mer enn bare bolig- nemlig å skape et levende og bærekraftig fellesskap.

Bærekraft er en grunnleggende verdi i Frost Eiendom sin strategiske tilnærming, hvor fokuset ligger på å skape og utvikle gode bomiljøer for leietakere, gjennom attraktive boliger og fellesarealer. Informant 1 peker på en samfunnstrend med et økende antall enkeltpersonhusholdninger som en viktig driver for konseptutviklingen, hvor selskapet som utbygger har en visjon om å bidra til å møte denne samfunnsutfordringen. Denne strategiske tilnærmingen inkluderer også spørsmål om utforming av gode nabolag, samt fordeling av ansvar mellom kommune og utbygger. I denne sammenheng er målet, som påpekt av informant 1, ikke bare å tilby boliger, men å etablere levende og bærekraftige fellesskap hvor leietakere trives og ønsker å bli boende over lang tid.

#### **4.1.4. Økonomiske aspekter**

##### **Markedskartlegging og markedsvurderinger**

Frost Eiendom gjorde en grundig vurdering av etterspørselen og målgruppen for coliving – konseptet i forkant av prosjektutviklingen. Ettersom den opprinnelige tanken var å utvikle en ny studentby, hentet de i de innledende fasene inspirasjon fra innovative boligløsninger som Tietgenkollegiet i Danmark og Ås Studentboliger, som begge har prioritert fellesareal og sosiale soner. Ifølge informant 1 var disse eksemplene med på å understøtte et markedspotensial for et liknende prosjekt i Trondheim.

Selv etter at ideen om en ren studentby ble forlatt, forble målgruppen definert som studenter og unge voksne, spesifikt de i slutfasen av studiene eller overgangen til arbeidslivet, som ville dra nytte av en balanse mellom privatliv og sosial interaksjon. Informant 2 beskriver hvordan brukerundersøkelser blant beboerne i Voll Studentby bidro til å kartlegge både interessen for selve prosjektet, og de mest ønskede fellesarealene. For å oppnå optimal arealutnyttelse samtidig som man skaper tiltalende fellesområder, brukte Frost Eiendom mye tid på å vurdere hvordan de kunne optimalisere størrelsen på hver leilighet, uten å ofre leilighetens kvalitet og funksjonalitet. De sendte representanter fra selskapet til London og Amsterdam for å studere lignende prosjekter, noe som ga en økt forståelse for vellykkede tiltak og mulige utfordringer ved coliving-konseptet. Videre ble det besluttet å inkludere både ettroms -, toroms – og treroms – leiligheter i prosjektet. Denne strategien reflekterte både målet om å imøtekomme et bredt spekter av behov og preferanser blant potensielle leietakere, men også usikkerheten rundt mottakelsen av de minste leilighetstypene. Samtidig ble det lagt stor vekt på at ettromsleilighetene skulle være fullverdige leiligheter, med eget kjøkken og bad.

Ifølge informant 3 var det store forventninger knyttet til etterspørselen etter konseptet, spesielt med tanke på de inkluderte fasilitetene i husleien, til en pris som ikke oversteg kostnaden for et tradisjonelt kollektivrom. Etterspørselen møtte forventningene, men informant 3 tilskriver dette delvis den påvirkning som pandemien hadde hatt på mange personers opplevelse av ensomhet. Prosjektet sto ferdig i 2021, etter en periode preget av betydelig sosial isolasjon for store deler av befolkningen. I ettertid av prosjektets ferdigstilling har Frost Eiendom gjennomført flere beboerundersøkelser hvor resultatene har vist at fellesarealene benyttes både for private sammenkomster og felles aktiviteter blant beboerne.

## **Økonomiske vurderinger**

I forberedelsene til utviklingen av prosjektet utførte Frost Eiendom grundige risiko – og lønnsomhetsanalyser for å identifisere potensielle risikofaktorer og beregne prosjektets inntektspotensial. Informant 2 understreker at en sentral del av disse analysene var evaluering av etterspørselen og risikoen knyttet til muligheten for at ikke alle leilighetene ville bli utleid. De la til grunn at en utleiegrad på 80 prosent i det første driftsåret både var realistisk, og nødvendig for å oppnå økonomisk bærekraft. Selv om det ikke ble utarbeidet alternative scenarier til de opprinnelige økonomiske beregningene, utarbeidet selskapet en exit – strategi som involverte seksjonering av leilighetene med individuelle seksjoneringsnumre for å muliggjøre individuelle salg. Dette var en strategi som bidro til å redusere finansiell risiko.

Informant 3 rapporterer at prosjektet har vært fullt utleid fra oppstart og frem til nåværende tidspunkt, med en etterspørsel som har overgått forventningene. Til tross for den økonomiske suksessen, har ikke profitt vært hovedmotivasjonen; i stedet har fokuset vært på sosial bærekraft, og selskapets strategiske mål om å ta et samfunnsansvar som boligutvikler. Videre forteller informant 3 at selskapet gikk forsiktig ut ved fastsettelse av leiepris for de ulike leilighetene, og satte den litt under markedspris og hva de opprinnelig forventet å oppnå i leieinntekter. Dette forsiktige prisnivået ble valgt på grunn av usikkerhet knyttet til markedsresponsen på det nye konseptet, og hvorvidt fellesareal var noe beboerne var villig til å betale for. Selskapet var også spent på hvor stor «turnover», i form av beboergjennomstrømming, prosjektet ville ha. De antok at beboergjennomstrømmingen ville være størst i de minste leilighetene, og var forberedt på at beboerne ikke nødvendigvis ville bli boende lenge.

I dag ligger leieprisene i Nærbyen 24/7 på samme nivå som de tradisjonelle utleieleilighetene til Frost Eiendom. Observasjoner fra selskapet viser at beboerne generelt ikke viser vilje til å betale ekstra for tilgang til fellesarealer og fasiliteter. I stedet opplever de at mange leietakere blir positivt overrasket over disse tilleggene. Dette indikerer at selv om fellesfasilitetene blir verdsatt, oppfattes de mer som en uventet bonus enn som en faktor som øker leieprisene.

### **4.1.5. Operasjonelle aspekter**

Nærbyen 24/7 har en egen eiendomsforvalter som håndterer generell leietakeradministrasjon, inkludert kontraktsinngåelse og vedlikehold. Videre er det tilknyttet en egen vaktmester til prosjektet for daglige vedlikeholdsoppgaver og tilsyn av fellesarealene. Utover ordinær arbeidstid har en beboer rollen som vaktmesterassistent, hvor de primære arbeidsoppgavene er tilsyn og rydding av fellesareal og fellesfasiliteter. Ifølge informant 3 har Nærbyen 24/7 noe høyere kostnader knyttet til daglig drift sammenlignet med de tradisjonelle utleieprosjektene som selskaper besitter, herunder spesielt tilsyn og renhold av fellesarealene. For å opprettholde renhold av fellesarealer benyttes vasketjenester fra eksterne leverandører.

Fellesarealene og de felles fasilitetene er organisert etter prinsippet om fri bruk, hvor beboerne har ubegrenset tilgang til områdene døgnet rundt. De ulike fellesarealene kan benyttes individuelt, hvor hvert rom kan bookes dersom beboerne ønsker å reservere det for seg selv. Bookingen skjer gjennom appen Heime, som også fungerer som et verktøy for kommunikasjon, planlegging og deltakelse i felles arrangementer. Frost Eiendom har etablert klare retningslinjer for bruk av fellesarealene som beboerne må følge, spesielt med tanke på å opprettholde renhold og opprydding etter bruk.

## **Sosialt fellesskap**

Informant 3 og 4 har belyst både strategiene selskapet har brukt for å fremme sosial interaksjon og etablere et fellesskap blant beboerne, samt hvilke utfordringer de har møtt i denne prosessen. Organisering og tilrettelegging av fellesarrangementer har hovedsakelig vært initiert både av eiendomsforvalter, av beboerne selv og eksterne aktører som Heime. Til tross for mye tilrettelegging forteller informantene om utfordringene ved å opprettholde et aktivt og engasjert fellesskap over tid. Selskapet hadde store forventninger til det sosiale miljøet, inspirert av eksempler de hadde sett i London og Amsterdam. Likevel har ikke de forventede resultatene blitt oppnådd, noe som har understreket behovet for ytterligere investeringer i ressurser dedikert til sosiale aktiviteter. Informant 2 understreker viktigheten av tilstrekkelige ressurser for å kunne opprettholde regelmessige fellesarrangementer, noe som er avgjørende for å realisere potensialet for et levende fellesskap. Det har vært forsøkt å engasjere beboerne, uten stort hell. Hyppige utskiftninger blant beboerne utgjør en vedvarende utfordring for å opprettholde et aktivt fellesskap, idet kontinuerlige endringer i beboersammensetningen kan forstyrre både kontinuiteten og engasjementet i fellesskapsaktivitetene.

Fra beboerundersøkelsen gjennomført av Heime kommer det frem at 60 prosent av respondentene ikke har deltatt i noen aktiviteter arrangert av Heime, mens 40 prosent har deltatt. Dette tyder på en viss motvilje knyttet til sosiale aktiviteter hos en stor andel av beboerne. Når det gjelder ønsket frekvens for sosiale aktiviteter med naboer, viser resultatene at kun 3 personer ønsker å delta ukentlig, 30 personer månedlig, 30 personer kvartalsvis, og 22 personer enda sjeldnere enn dette. 87 prosent av respondentene foretrekker at aktivitetene gjennomføres på kveldstid i helgene. Blant årsakene til ønsket om å delta i fellesaktiviteter, var de mest fremtredende å bli kjent med naboene (59 respondenter), å ha en mer spennende hverdag (41 respondenter), å få med seg viktig informasjon (22 respondenter), og ønsket om å bidra til et bedre bomiljø (63 respondenter). Endelig viser undersøkelsen at en stor andel av respondentene, 56 personer, har meldt seg inn i en aktivitetsgruppe i Heime, mens 29 personer ikke har gjort det. Samlet sett indikerer beboerundersøkelsen en interesse blant beboerne for å delta i fellesaktiviteter, og et ønske om å bidra til et godt bomiljø. Likevel er det betydelige utfordringer knyttet til å engasjere en større andel av beboerne i disse aktivitetene.



## 4.2. Leva

### 4.2.1. Grunnsteinen

Grunnsteinen er et eiendomsselskap med base i Oslo, som utvikler og forvalter utleieboliger. Selskapet ble stiftet i 2017 av fire grunneiere, og eies i dag i fellesskap av de samme grunneierne og Fastighets AB Balder, et av Nordens største eiendomsselskaper. Grunnsteinen har en eiendomsportefølje med prosjekter beliggende på Jessheim, i Asker og på Furuset i Oslo. Prosjektene varierer mellom å være under oppføring, eller å være ferdigstilt og tilgjengelig for utleie. Gjennom sine prosjekter skiller selskapet mellom to distinktive boligkonsepter, "Leva" og "Hjemom". Mens «Hjemom» representerer den tradisjonelle modellen med utleie av nye og moderne leiligheter, er «Leva» et coliving – konsept som skiller seg ut ved å tilby gode fellesarealer og sosiale møteplasser for beboerne, hvor ulike fasiliteter inngår i leieavtalen.

I kjernen av Grunnsteinens virksomhetsfilosofi ligger et dypt forankret engasjement for å skape mer enn bare boliger; de ønsker å skape hjem. Dette målet ønsker de å oppnå gjennom profesjonell utvikling, langsiktig planlegging, god forretningsdrift og ikke minst – ved å bruke hjertet like mye som hjernen. (Grunnsteinen, 2024).

### 4.2.2. Prosjektbeskrivelse

Prosjektet Leva på Jessheim i Ullensaker er Grunnsteinen sitt første Leva – prosjekt. Prosjektet ble lansert i januar 2024, beliggende i et veletablert boligområde ca. 5 minutters gange fra Jessheim sentrum. Prosjektet består av 89 leiligheter, fordelt på 2 – og 3-roms leiligheter fra 45 – 58 kvadratmeter.

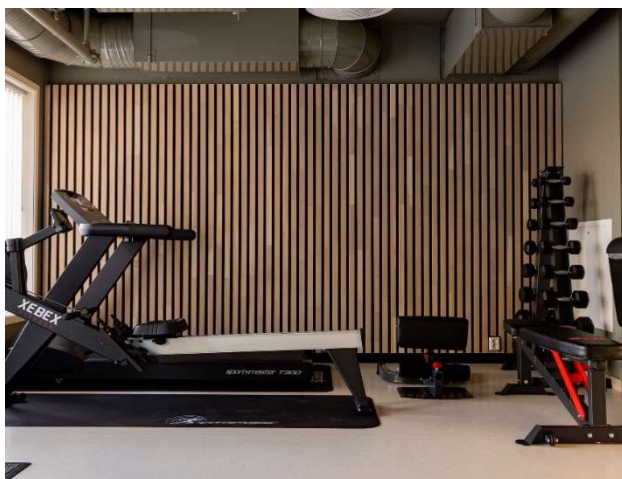


Figur 5: Illustrasjonsbilde av Leva Jessheim Park.

Leva tilbyr et bredt spekter av fellesarealer og fasiliteter fordelt på 250 kvadratmeter, bestående av en resepsjon med dagligstue, et selskapsrom, et storkjøkken, arbeidsrom, trimrom og to gjesteværelser som beboerne kan disponere til overnattingsgjester. Videre har prosjektet et velpleid, parkmessig uteområde.



Figur 6: Felleskjøkken og storstue.



Figur 7: Treningsrom.

### 4.2.3. Bakgrunn og strategi

Grunnsteinens motivasjon for å utvikle et coliving-prosjekt ble drevet av et ønske om å påta seg samfunnsansvar, og å bidra til å møte de sosiale og økonomiske utfordringene i boligsektoren. Informanten forteller at en sentral drivkraft bak investeringen i Leva var den nasjonale boligsosiale strategien fra 2021, der regjeringen introduserte en tilvisningsmodell designet for å integrere sosialt – og økonomisk vanskeligstilte grupper inn i mer tradisjonelle og stabile boforhold. I tillegg til å imøtekomme boligbehovene til vanskeligstilte grupper, fremhever informanten de utfordringene vi ser som følge av de demografiske endringene i samfunnet, spesielt den stadig økende andelen eldre innbyggere, ofte referert til som "eldrebølgen". Dette har ført til et behov for flere boliger

tilrettelagt for eldre, slik at de kan fortsette å bo hjemme så lenge som mulig. Informanten poengterer en utfordring, som oppstår når de eldre oppmuntres til å bo hjemme, i stedet for på eldreheim og sykehjem, samtidig som mange eldre har hjem som ikke er tilrettelagt for deres behov.

Ullensaker kommune kunngjorde en tilvisningsavtale i samarbeid med Husbanken, rettet mot å adressere boligproblematikken blant eldre som bor under forhold som ikke lenger er passende. Informanten forteller at Grunnsteinen inngikk en avtale med Husbanken og Ullensaker kommune om utvikling av et boligprosjekt sentralt i Jessheim. Her ble de utfordret til å finne alternativer som tilrettela for at eldre kunne bo hjemme lenger. Utviklingen av Leva-konseptet ble initiert da en av selskapets eiere deltok på flere seminarer, hvor blant annet Selvaag Pluss sin boligmodell ble presentert. De hentet inspirasjon fra dette konseptet, men ønsket å tilby utleieleiligheter som et alternativ til de tradisjonelle selveierleilighetene. Dette begrunner informanten med at de ønsket å legge til rette for eldre som kanskje satt med negativ bytteverdi etter salg av gamle eneboliger, og som ikke hadde råd til å kjøpe nye selveierleiligheter, men som ønsket å oppgradere fra en gammel enebolig til en moderne og tilrettelagt leilighet. Med støtte fra Husbanken, og gjennom tilvisningsavtalen med Ullensaker kommune, ble Leva realisert. Tilvisningsavtalen har i ettertid blitt utvidet til generelt å omfatte eldre, utover den opprinnelige målgruppen eldre i uegnede boliger.

Grunnsteinens overordnede strategi har vært rettet mot sosial bærekraft, med et klart mål om å tilby kvalitetsboliger tilpasset den eldre delen av befolkningen. Denne strategien er motivert av et ønske om å oppnå offentlige besparelser, ved å legge til rette for at eldre kan bo lenger i sine egne hjem, med støtte fra blant annet hjemmetjenesten, for å unngå å belaste syke – og aldershjem.

#### **4.2.4. Økonomiske aspekter**

##### **Markedskartlegging og markedsvurderinger**

I forkant av prosjektutviklingen gjennomførte Grunnsteinen grundige analyser for å kartlegge målgruppens behov og ønsker knyttet til coliving-prosjektet. Informanten rapporterer at de innhentet innsikt og statistisk grunnlag fra Danmark, hvor seniorboliger har en langt større utbredelse enn i Norge. Målgruppen for Leva ble definert som personer i alderen 50 til 70 år og eldre.

De analysene som Grunnsteinen gjennomførte i forkant, skulle sikre at prosjektet både møtte markedets behov og samfunnsmessige mål. De innhentet relevant informasjon ved å studere vellykkede seniorboligkonsepter i Norge som Selvaag Pluss og Doyén, hvor suksessen til disse prosjektene bidro til å styrke Grunnsteinens forventninger til etterspørselen for deres eget prosjekt. Informanten påpeker videre at det, fra et samfunnsperspektiv, er ønskelig at eldre frigjør sine tradisjonelle boliger til fordel for yngre generasjoner. Dette skaper et behov for nye boligløsninger for eldre.

Under evalueringen av etterspørsel og preferanser hos målgruppen, ble beliggenhet identifisert som en viktig faktor. Dette inkluderte tilgangen til tjenester og andre fasiliteter, samt nærheten til ulike servicefunksjoner. Innsikten fra andre seniorboligkonsept ga indikasjoner på hvilke fasiliteter som ville være mest fordelaktig for beboerne. Informanten understreker at en vesentlig del av analysearbeidet omfattet utviklingen av en detaljert plan for utformingen av leilighetene, med fokus på å skape leiligheter hvor eldre kan bo hjemme så lenge som mulig.

### **Økonomiske vurderinger**

I vurderingen av det økonomiske aspektet ble investeringskostnadene og de forventede leieinntektene nøye analysert. Grunnsteinen utarbeidet et driftsbudsjett med en klar målsetning om å generere positiv kontantstrøm fra andre driftsår. Informanten påpeker at finansieringsordningen fra Husbanken, i forbindelse med tilvisningsavtalen, var avgjørende for å sikre tidlig økonomisk levedyktighet i prosjektet. Uten denne ordningen ville prosjektets levedyktighet vært betydelig svekket, hovedsakelig på grunn av høye finansieringskostnader som potensielt kunne ha negativ innvirkning på kontantstrømmen. I lønnsomhetsanalysen ble kostnadene knyttet til etablering av fellesarealer fremhevet som betydelige. Imidlertid forventer selskapet at leietakerne i Leva vil ha en lengre boperiode enn leietakerne i selskapets tradisjonelle boligprosjekter, noe som potensielt vil gi reduserte drifts- og administrasjonskostnader.

Videre forteller informanten at utvikling av en exit – strategi var avgjørende for å sikre alternative handlingsveier, dersom prosjektet ikke oppnådde de forventede suksesskriteriene. Til tross for sterk tro på prosjektets suksess, anså Grunnsteinen det som nødvendig å utforske alternative scenarier for å maksimere eiendomsverdien. Beliggenhet ble fremhevet som en viktig suksessfaktor, hvor en dårlig beliggenhet ville ha negativ innvirkning på investeringskostnadene, uavhengig av exit – strategi. Som påpekt av informanten, defineres ikke investeringskostnaden ene og alene av kontantstrømmen, men også av potensialet for langvarig verdiøkning av eiendommen.

Leietakerne i Leva betaler i dag markedspris for sine leiligheter. I leieprisen er det imidlertid tillagt et ekstra beløp på kr. 1.200, - til 1.600, - avhengig av leilighetens størrelse, som er ment å dekke drifts- og finansieringskostnader knyttet til fellesarealene. Dette skal sikre at alle beboerne har tilgang til, og kan nyte godt av, de tilbudte fasilitetene og fellesskapet som definerer Leva.

### **4.2.5. Operasjonelle aspekter**

Leva har sin egen boligforvalter som håndterer hele utleieprosessen og de tilknyttede administrative oppgavene. Dette inkluderer håndtering av leiekontrakter, organisering av visninger, samt koordinering av inn - og utflyttinger og beboerhenvendelser. Informanten forteller at prosjektets driftsmodell er nøye utformet for å møte beboernes behov, og for å fremme et sosialt og aktivt bomiljø. En sentral del av driftsmodellen er implementering av en egen husvertrolle. Husverten fungerer som en mellomperson mellom boligforvalter og beboerne. I tillegg til å organisere og koordinere sosiale aktiviteter, bistår husverten med mindre tjenester for beboerne. Informanten forteller at husverten, som er fulltidsansatt, er lokalisert i prosjektets resepsjonsområde. Arbeidsoppgavene inkluderer

blant annet å organisere fellesmiddager og andre sosiale arrangementer som quiz- og spillekvelder, i tillegg til å skape et sosialt og trivelig bomiljø på dagsbasis.

Informanten påpeker at driftskostnadene til selskapets ulike utleieprosjekter varierer betydelig avhengig av konsept. Dette blir tydelig når man sammenligner Hjemom, et konsept som hovedsakelig tilbyr utleieboliger uten ansvar for fellesarealer, med Leva, hvor forvaltningen også omfatter drift og vedlikehold av fellesområder. Driften av Leva inkluderer regelmessig rengjøring og tilsyn av fellesarealene, samt erstatning av skadede eller defekte inventar, noe som medfører høyere driftskostnader i sammenligning med tradisjonelle utleieprosjekter. For teknisk vedlikehold engasjerer Grunnsteinen eksterne vaktmestertjenester for daglig drift og tilsyn, mens en teknisk ansvarlig i selskapet har ansvaret for å utarbeide vedlikeholdsplaner og budsjettere for fremtidige oppgraderinger og reparasjoner.

## **Sosialt fellesskap**

Informanten forteller om positiv erfaring med både bruken av fellesarealer og opprettholdelsen av det sosiale fellesskapet. Mens oppslutningen rundt fellesaktivitetene har vært noe variabelt, understreker informanten at dette vurderes innenfor en tidsramme på under et halvt års drift, noe som gir et begrenset erfaringsgrunnlag. Ifølge informanten benytter nesten samtlige beboere fellesarealene jevnlig. For administrasjon av fellesarealene og organisering av sosiale arrangementer benytter Leva appen Heime. Gjennom Heime har det blitt opprettet ulike aktivitetsgrupper som beboerne kan bli medlem av, noe som har bidratt til å øke engasjementet og fellesskapsfølelsen blant beboerne.

## **4.3. PiIR**

### **4.3.1. Møller Eiendom**

Møller Eiendom ble grunnlagt i 1995 og har base i Oslo. Selskapet, som opprinnelig var en del av MøllerGruppen, ble i 2014 etablert som en egen virksomhet, under eierskap av familieselskapet Aars AS. Selskapet har en portefølje på om lag 100 eiendommer, som strekker seg over Norge, Sverige og Baltikum, og som dekker mer enn 502 000 kvadratmeter. Selskapets strategiske fokus har historisk vært rettet mot bileiendom, men i nyere tid har de ønsket å satse på en fremtidig vekst gjennom kjøp og utvikling av sentrale eiendommer innen andre segmenter. Visjonen er å utvikle knutepunkter der flere generasjoner kan leve sammen i harmoniske omgivelser, og Møller Eiendom skal eie og utvikle fremtidens eiendomskonsepter.

Kjernen i Møller Eiendoms filosofi er deres grunnverdier: å være åpen og ærlig, initiativrik, omtenksum og tydelig. Disse verdiene danner fundamentet for selskapets drift og er ment å inspirere til en ledende rolle innen bærekraftig eiendomsutvikling. (Møller Eiendom, 2024).

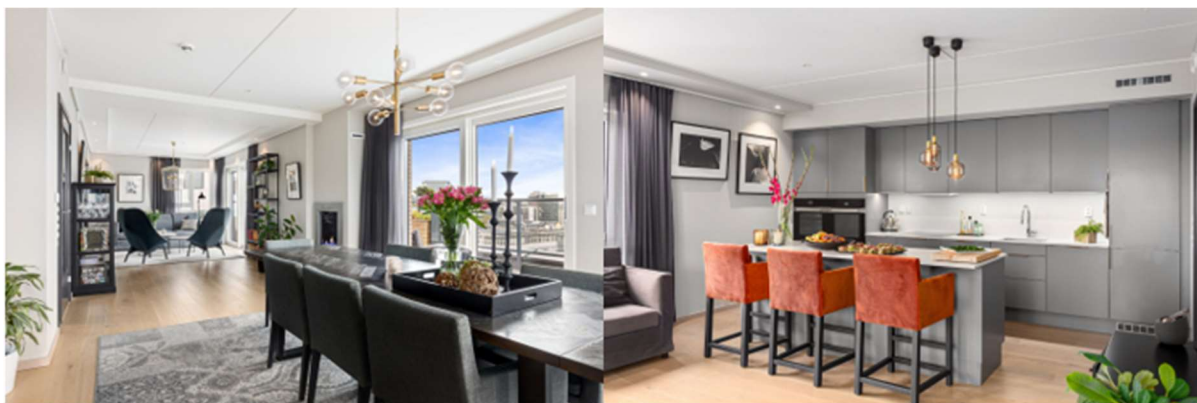
### 4.3.2. Prosjektbeskrivelse

PiiR sto ferdig i 2020 og er et coliving- prosjekt beliggende på Harbitz Torg på Skøyen i Oslo. Prosjektet består av 62 unike leiligheter og huser i dag omkring 100 beboere. Leilighetene varierer i størrelse og utforming, hvor de minste leilighetene er hybelleiligheter på 24 kvm, og den største leiligheten er på 136 kvm.

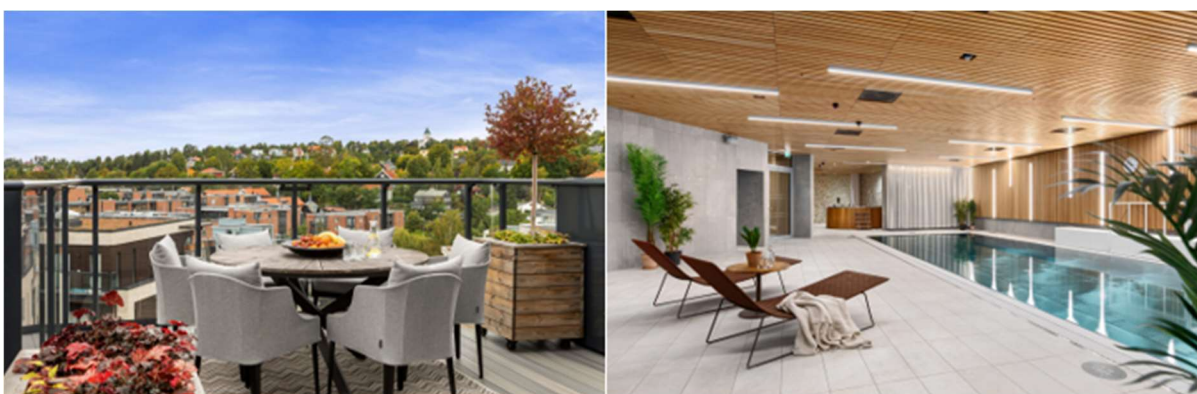


*Figur 8: Fasadebilde PiiR Harbitz Torg.*

Beboerne i PiiR får tilgang til en rekke fellesområder og fasiliteter, blant annet en romslig og fullt utstyrt toppleilighet med stor, solrik terrasse. Leiligheten fungerer som et sosialt samlingspunkt for beboerne, der det organiseres ulike fellesaktiviteter som middager, vinkvelder og filmkvelder. I tillegg kan leiligheten leies ut til private arrangementer hvis beboerne trenger mer plass. Videre inkluderer fasilitetene to takterrasser med flere møblerte soner og grill, et treningssenter og et mini-spa med motstrømsbasseng, boblebad, finsk sauna, og infrarød sauna. PiiR tilbyr også en gjesteleilighet som kan leies ut til overnattingsgjester. Videre har beboerne tilgang til to el-sykler.



Figur 9: Fellesleilighet.



Figur 10: Felles takterasse og svømmebasseng/ spa-område.

### 4.3.3. Bakgrunn og strategi

Informanten fra Møller Eiendom forteller at det er en rekke faktorer som spiller inn når de ser på hvilke prosjekter og konsepter selskapet skal engasjere seg i. Beslutningsprosessen påvirkes av blant annet tilgjengeligheten til egnede tomter, eksisterende reguleringsplaner og prosjekters lønnsomhetspotensial. Videre fremhever informanten selskapets engasjement i samfunnsansvar og byutvikling som en vesentlig faktor for utviklingsbeslutninger, hvor selskapet ønsker å utvikle prosjekter som vil gi en samfunnsøkonomisk verdi. Gjennom ulike markedsvurderinger identifiserte Møller Eiendom et udekket behov i boligmarkedet for den eldre generasjonen. Sammen med den demografiske utfordringen som det norske samfunnet står overfor, «eldrebølgen», og et økende behov for alderstilpassede boliger, så selskapet en mulighet i å utvikle et coliving – prosjekt tiltenkt denne generasjonen. Informanten forteller at med innføring av eldrereformen «Leve hele livet» i 2018 har både private og offentlige aktører fått et klarere mandat til å jobbe mot et mer aldersvennlig Norge. Det har lenge vært et mål, både for nåværende og tidligere regjeringer, at eldre skal bo i eget hjem så lenge som mulig. For å realisere dette må det enten gjøres tilpasninger i eget hjem, eller så man skape gode, tilrettelagte løsninger i nye utviklingsprosjekter, forteller informanten. Møller Eiendom deltok i Flokeprogrammet, et initiativ ledet av Æra Innovasjonsstudio, hvor over tjue aktører fra ulike sektorer samlet seg for å utforske og utvikle mulige løsninger for et

aldersvennlig samfunn. Dette samarbeidet var en sentral komponent i utviklingen av PiiR.

Strategien bak konseptet til PiiR er drevet av en visjon om å skape et hjem for livet, hvor beboerne skal nyte komfort, samvær og meningsfylte aktiviteter i et støttende fellesskap. Informanten forteller at prosjektet markerer en betydelig innovasjon for selskapet, hvor de har hatt muligheter til både å eksperimentere og å lære fra feil. Dette har bidratt til en kontinuerlig forbedring av tilbudet. Videre fremhever informanten at dette prosjektet har vært et skritt i retning av innovativ boligbygging, med et sterkt fokus på fellesskap og inkludering, som reflekterer både de kommersielle og samfunnsøkonomiske potensialene i en tid der befolkningsaldring gir nye muligheter for boligutvikling.

#### **4.3.4. Økonomiske aspekter**

##### **Markedskartlegging og markedsvurderinger**

Møller Eiendom brukte mye tid på å vurdere markedet og etterspørselen etter et slikt konsept, spesifikt rettet mot en eldre målgruppe. Fra starten av hadde de en klar strategi om å utvikle et konsept som fremmet et mer aldersvennlig samfunn, med fokus på å tiltrekke seg aktive, godt voksne beboere.

Informanten beskriver selskapets skepsis til mottakelsen av et rent utleieprosjekt for denne spesifikke målgruppen, noe som delvis kan tilskrives den utbredte kulturen for boligeierskap i Norge. Det å eie bolig i Norge er ikke bare vanlig, men støttes også av fordelaktige skatteregler, som påpekt av informanten. Dette var spesielt relevant i vurdering av etterspørselen, ettersom prosjektet rettet seg mot eldre og seniorer – gjerne ressurssterke, etter å ha opparbeidet seg store boligformuer gjennom nærmest 30 år med kontinuerlig prisoppgang i boligmarkedet. En stor andel av denne demografiske gruppen er gjeldfri, og nyter i tillegg godt av gode pensjoner etter en sterk inntektsutvikling. Informanten fremhever at dette gjør dem til ideelle kunder for nye seniorboliger med tilleggstjenester. Selskapet gikk flere runder med overveielser angående salg eller utleie av leilighetene, hovedsakelig på grunn av usikkerheten rundt målgruppens preferanser for leie i stedet for eierskap av bolig.

Etter prosjektets ferdigstilling har etterspørselen vært stor, og konseptet har vist seg å appellere til en bredere målgruppe enn selskapet først forventet. Informanten forteller at både barnefamilier og midlertidige arbeidsinnvandrere har uttrykt sin interesse. Videre fremheves det at PiiR har en stadig voksende liste med interessenter, noe som ikke bare bekrefter etterspørselen – men som også inspirerer selskapet til å utforske ytterligere muligheter innenfor dette feltet.

##### **Økonomiske vurderinger**

Selskapet gjennomførte flere analyser knyttet til investering og lønnsomhet, spesielt med tanke på integrering av kostnadskrevende fellesarealer. Svømmebassenget og en prøvebolig for potensielle leietakere trekkes frem som de mest kostnadskrevende fasilitetene i prosjektet. Før prosjektutviklingen av PiiR ble det allerede bestemt og



forberedt for et svømmebasseng i bygget. Derfor ble beslutningen om å inkludere et basseng i PiiR tatt uavhengig av lønnsomhetsvurdering. Imidlertid ble det ansett som naturlig å integrere dette som en fasilitet beboerne fikk tilgang til. Selv om drift av svømmebassenget medfører økte kostnader, ble det også vurdert som en verdifull fasilitet som kunne tiltrekke seg leietakere. Videre opplyser informanten at det ikke ble gjennomført spesifikke risikoanalyser før prosjektet, men selskapet var forberedt på å selge leilighetene individuelt dersom prosjektet ikke oppnådde suksess.

Informanten påpeker at dette prosjektet, som har vært et pionérprosjekt for Møller Eiendom, har vist at det ikke finnes en universell løsning som passer for alle. Realiseringen av prosjektet har derfor krevd betydelig mer i form av både menneskelige og økonomiske ressurser, sammenlignet med tradisjonelle utviklingsprosjekter. Møller Eiendom vurderer ikke suksessen av PiiR ene og alene av direkte økonomisk avkastning, men også av prosjektets evne til å forbedre livskvaliteten for beboerne, og oppfylle, eller overgå, deres forventninger. Videre, til tross for at ingen formelle analyser knyttet til vedlikehold av fellesarealer ble utført, har vedlikeholdskostnadene vært sammenlignbare med tradisjonell utleie. Ifølge informanten er dette delvis takket være et sterkt fellesskap blant beboerne som behandler fellesarealene som sitt eget eie.

Formålet og strategien bak prosjektet har vært å utvikle et boligalternativ hvor eldre kan bo livet ut. Informanten forteller at de har opplevd en svært lav turnover av beboere, med få utflyttinger og kun 5 prosent ledighet over en treårsperiode. Dette har resultert i lavere administrative kostnader, spesielt knyttet til leietakeradministrasjon.

Prosjektets leiepriser ligger noe høyere i sammenligning med tradisjonelle utleieleiligheter. Likevel inkluderer husleien tilgang til fellesarealer og alle fasiliteter, slik at den totale leiekostnaden er lavere når man tar hensyn til de tilgjengelige tjenestene og fasilitetene. Dette underbygger konseptets mål om at man skal få valuta for pengene. Som informanten forklarer PiiR:

*«PiiR handler om mer enn bare bolig, det handler om å investere i et økosystem som tilbyr trygghet, fellesskap og en plan for aldring».*

Selskapet hadde en forventning om at dette perspektivet ville tillate en høyere leiepris, hvor markedets betalingsvilje ville reflektere verdien av tilbudet.

#### **4.3.5. Operasjonelle aspekter**

PiiR har en dedikert boligforvalter som administrerer utleieprosessen, samt håndterer de administrative oppgavene relatert til forvaltning, drift og vedlikehold av bygningen. Videre har prosjektet en vaktmesteravtale med Møller Eiendomsservice, som lar beboerne kjøpe tilleggstenester etter eget behov. I tillegg til boligforvalteren har PiiR ansatt en egen nabovert, som skal fungere som et bindeledd mellom boligforvalter og beboerne. Naboverten jobber fulltid, og er til stede i bygget på hverdager innenfor vanlig arbeidstid. Denne rollen har som hovedoppgave å skape et levende fellesskap gjennom organisering av ulike aktiviteter, blant annet fellesmiddager, turer og utflukter. Videre skal naboverten tilby personlige tjenester, eksempelvis ved å være en besøkssvenn eller bistå med postoppbevaring. I tillegg til naboverten bor det også 4 studenter i PiiR. Disse

har en nøkkelrolle i å tilby praktisk hjelp og sosial støtte for de eldre beboerne. Ifølge informanten har denne driftsmodellen minimert behovet for generell leietakeradministrasjon, spesielt med tanke på potensiell konflikthåndtering. Nærheten til beboerne, både gjennom naboverten og studentene, og den kontinuerlige dialogen, bidrar til en rask løsning på eventuelle konflikter. Informanten understreker at denne driftsmodellen har vært avgjørende for prosjektets suksess, hvor spesielt rollen til naboverten har vært uvurderlig. Grensen mellom nabovertens rolle og boligforvalterens rolle er nøye definert for å sikre at førstnevnte fokuserer på å bygge et fellesskap blant beboerne, uten å belastes av beboernes personlige leietakerhistorikk.

Fellesarealene er strategisk plassert i byggets toppetasje, hvor tanken har vært å maksimere følelsen av merverdi for beboerne. Disse fellesarealene, herunder toppleiligheten og takterrassene, er åpen for alle og tilgjengelig for fri bruk, men de kan også reserveres ved spesielle anledninger. Svømmebassenget, samt resten av spa – området, har fastsatte tider hvor det kun kan benyttes av beboerne, og utover dette er området også åpent for andre.

### **Sosialt fellesskap**

Informanten forteller at det er lagt opp til beboermøter hvor alle beboerne kan delta etter ønske. Disse møtene fungerer som plattform for diskusjon av relevante emner og planlegging av sosiale arrangementer. Slik gis beboerne mulighet til å delta i beslutningsprosesser angående aktiviteter, noe som bidrar vesentlig til å styrke samhørigheten og fellesskapet innenfor PiiR. Videre forteller informanten om et fastlagt program med aktiviteter for beboerne, gjennomført tre ganger i uken, hvorav én av disse inkluderer en fellesmiddag. I tillegg arrangeres det ukentlige utflukter eller turer. Oppslutningen om disse aktivitetene er stor, med deltakelse fra flertallet av beboerne.

## 5. Diskusjon

I dette kapitlet vil funnene fra empirikapitlet bli diskutert i lys av studiens teoretiske rammeverk. Som nevnt tidligere er oppgavens problemstilling:

*Hvilke erfaringer har eiendomsutviklere med boformen coliving?*

Kapitlet er strukturert i henhold til forskningsspørsmålene, som lyder:

1. *Hva var bakgrunnen for utviklernes beslutning om å utvikle et coliving-prosjekt?*
  - a) *Hvilke vurderinger ble gjort i forkant?*
2. *Hvordan er de ulike prosjektene utformet og driftet?*
3. *Hvordan fungerer prosjektene med hensyn til sosial bærekraft?*

## **5.1. Bakgrunn for utviklernes investering i coliving – prosjekter**

I det følgende vil jeg drøfte mitt første forskningsspørsmål:

*Hva var bakgrunnen for utviklernes beslutning om å utvikle et coliving-prosjekt?*

I kapitlet drøftes utviklernes motivasjon for å utvikle coliving-prosjektene. Først diskuteres den strategiske motivasjonen til utvikling av prosjektene, inkludert utviklernes perspektiver knyttet til samfunnsnytte og ideen om sosial bærekraft. Siden drøftes utviklernes vurderinger i forkant av prosjektutviklingen.

### **5.1.1. Hva var bakgrunnen for utviklernes beslutning om å utvikle et coliving-prosjekt?**

Informantene understreket at samfunnsansvar er en vesentlig del av deres strategiske tilnærming til coliving-prosjektene. Dette engasjementet er imidlertid ikke bare filantropisk, men også strategisk, da det på sikt kan føre til økonomisk gevinst gjennom forbedret omdømme. Ved å engasjere seg aktivt i boligsosialt arbeid, kombinerer utviklerne kommersielle interesser med samfunnsansvar, noe som kan styrke deres tillit og rykte. Jacobsen og Thorsvik (2014) forklarer hvordan etablering av et godt omdømme er en strategi som eiendomsutviklere kan bruke for å oppnå legitimitet og tillit i sine omgivelser. De definerer omdømme som en organisasjons planmessige visning av hvem de er, hva de står for, og hva de representerer, med formål om å styrke omgivelsenes bilde av, og tillit til organisasjonen. Et godt omdømme kan dermed øke utviklernes konkurransefortrinn, i et marked hvor tillit er en viktig faktor.

Videre trekker utviklerne frem ønsket om å kartlegge etterspørselen og levedyktigheten til coliving i Norge. Ambisjonen om å være blant de første til å introdusere coliving-konseptet, kan gi eiendomsutviklere et konkurransefortrinn. Imidlertid krever dette en nøye avveining av fordeler mot risikoer og investeringsbehov, i et lite utforsket marked. Flere informanter uttrykte at en positiv mottakelse av coliving-konseptet ville kunne føre til flere tilsvarende prosjekter i fremtiden. Til tross for at fortjeneste ikke var den primære drivkraften bak prosjektene, hadde utviklerne som mål å etablere suksessfulle coliving-konsepter som på sikt kunne skaleres opp og bli mer lønnsomme. Som tidligere beskrevet, påpeker Leikvam og Olsson (2018) at verdiskaping i eiendomsutviklingsprosjekter også består av kompetansen og kapasiteten som investeres. Slik kompetanse kan bidra til å styrke aktørenes omdømme, og reflektere deres samfunnsansvar.

### **Sosial bærekraft som strategi**

Alle eiendomsutviklerne rapporterte at deres strategi bak coliving – prosjektene først og fremst knyttet seg til deres samfunnsengasjement, og ønsket om å bidra til sosiale og økonomiske samfunns mål. Denne motivasjonen springer ut fra de mange utfordringene i

dagens boligmarked, hvor leietakere ofte møter høye leiepriser, dårlig boligkvalitet og korte leiekontrakter. Disse problemene skaper en usikker boligsituasjon for mange, og coliving-konseptet er utviklernes svar på disse utfordringene. I tillegg ønsket utviklerne å adressere samfunnsutfordringer som urbanisering, ensomhet, eldrebølgen og vanskeligstilte grupper. Utviklerne påpekte hvordan de ønsket å fremme sosial bærekraft, og å skape gode bomiljøer for sine leietakere. Sosial bærekraft har blitt et stadig viktigere mål innen eiendomsutvikling, og innebærer å sikre at prosjektene ikke bare oppfyller økonomiske og miljømessige mål, men også forbedrer livskvaliteten til beboere (Kommunal – og moderniseringsdepartementet, 2020). I coliving-prosjekter innebærer sosial bærekraft utviklingen av boliger og nærområder som gir beboerne de nødvendige forutsetningene for å leve et godt liv.

Prosjektene Nærbyen 24/7, Leva og PiiR adresserer ulike samfunnsutfordringer, slik som demografiske endringer, eldrebølgen og ensomhet. Grunnsteinen og Møller Eiendom har som mål å forbedre bosituasjonen for eldre, ved å skape bomiljøer som kan imøtekomme denne gruppens behov. Informanten fra Grunnsteinen påpeker at boligprosjekter som Leva har potensial til å avlaste det offentlige, ved å legge til rette for at eldre kan bo lenger i sine hjem. Dersom eldre bor hjemme lenger, vil det føre til betydelige samfunnsøkonomiske besparelser, gjennom reduserte kostnader i forbindelse med helse- og omsorgstjenester. Dette reflekterer regjeringens eldrereform (Meld. St. 24 (2022-2023)), der målet er å tilpasse samfunnet bedre til de eldres behov og bekjempe sosial isolasjon og helseproblemer, gjennom tilpassede boliger. Grunnsteinen har også en målsetting om å hjelpe vanskeligstilte grupper, gjennom et samarbeid med Husbanken. Frivillig sosial boligbygging utgjør en essensiell del av dette ansvaret (Leikvam og Olsson, 2018). Imidlertid er det nødvendig å holde leieprisene lave, for å sikre tilgjengelighet for lavinntektsgrupper, dersom det ikke tilbys ytterligere subsidier eller støtteordninger. Dette reiser spørsmål om hvorvidt coliving representerer en løsning for vanskeligstilte, dersom offentlig støtte ikke tilbys.

Frost Eiendom på sin side, ønsker å redusere ensomhet blant studenter og unge voksne, ved å utforme arealer som oppmuntrer til sosialt samvær. Ensomhet representerer både et personlig problem og et samfunnsproblem, og aleneboende unge og eldre er de som opplever mest ensomhet. Coliving og andre sosiale boformer, blir trukket frem som en mulig løsning på dette problemet. Ifølge Solberg (2021) kan sosiale boformer redusere ensomhet, blant annet gjennom sosiale aktiviteter og fellesarealer som legger til rette for samhandling mellom beboerne. Det er imidlertid usikkert i hvilken grad bofellesskap appellerer til aleneboende unge og eldre. Erfaringer fra Danmark viser som tidligere nevnt at bofellesskap gjerne tiltrekker seg ressurssterke personer med høy sosioøkonomisk status.

### **5.1.2. Hvilke vurderinger ble gjort i forkant av utviklingen?**

#### **Økonomiske vurderinger**

Den største forskjellen mellom coliving og tradisjonelle utleieleiligheter er inkluderingen av fellesarealer og fellesfasiliteter. Det er særlig viktig å vurdere kostnadene forbundet med drift og vedlikehold av disse arealene. Spurkland (2020) beskriver kollektive

boformer som høyrisikoprojekter, nettopp på grunn av de økonomiske utfordringene knyttet til etablering og vedlikehold av fellesarealer. Møller Eiendom trakk frem at svømmebasseng og prøvebolig var spesielt kostnadskrevenne fasiliteter. Corfe (2019) understreker at håndteringen av slitasje og skader er spesielt krevende for store fellesarealer. Vedlikehold av fellesarealer begrenses dessuten av lovgivningsmessige faktorer. Husleieloven § 3-7 forbyr nemlig inkludering av variable kostnader i husleien, noe som begrenser muligheten for å overføre vedlikeholdskostnader til leietakerne.

Fellesarealer og felles fasiliteter representerte dermed en stor økonomisk usikkerhet i alle prosjektene. Det ble fremhevet at håndtering av kostnadene forbundet med disse arealene, samtidig som man opprettholder konkurransedyktige leiepriser, utgjør en betydelig økonomisk utfordring. Imidlertid er alle prosjektene rene utleieprosjekter, noe som gir utviklerne en viss fleksibilitet til å justere leieprisene i samsvar med markedets etterspørsel. Pris-fleksibiliteten kan redusere risikoen forbundet med oppstarten av slike prosjekter, da utviklerne kan tilpasse seg markedsforholdene underveis. Dersom markedet viser seg villig til å betale mer enn forventet, kan leieprisene justeres opp for å øke inntektene. Og i perioder der det er vanskelig å tiltrekke seg leietakere, kan prisene settes ned for å øke etterspørselen.

I vurderingen av prosjektenes lønnsomhet og gjennomføringsevne, evaluerte både Frost Eiendom og Møller Eiendom investeringskostnadene og de forventede leieinntektene. Leieinntektene ble vurdert med utgangspunkt i en forventning om umiddelbar etterspørsel. Grunnsteinen, derimot, understreket nødvendigheten av en tilvisningsavtale fra Husbanken for å kunne realisere prosjektet. Som tidligere nevnt, er tilvisningsavtalen utformet for å motivere utviklere til å inngå avtaler som ikke nødvendigvis er økonomisk levedyktige, men som har samfunnsøkonomisk nytte (Samfunnsøkonomisk analyse AS, 2020). Tilvisningsavtalen har muliggjort langsiktig økonomisk avkastning for Grunnsteinen, gjennom gunstige lånevilkår. Imidlertid kan vanskeligstilte som kundegruppe påvirke prosjektets attraktivitet negativt. Når kommunen har rett til å tildele leietakere til 40 prosent av boligene i et prosjekt gjennom tilvisningsavtaler, kan det føre til at prosjektet oppfattes som mindre attraktivt for andre kundegrupper. Videre har erfaringer fra Leieboerforeningen, i samarbeid med boligaktørene Utleiebolig AS og Grunnsteinen, vist at utleie av boliger med kommunale tilvisningsrettigheter ofte fører til økt slitasje og behov for omfattende oppfølging (Leieboerforeningen, 2019). Dette medfører høyere forvaltningskostnader, og de gunstige lånevilkårene og fordelene ved Husbankfinansiering blir derfor avgjørende for å opprettholde lønnsomheten i slike prosjekter.

Både Møller Eiendom og Grunnsteinen forventer at leietakerne i deres prosjekter vil ha en lengre boperiode enn i tradisjonelle boligprosjekter. Denne forventningen har flere fordeler som kan rettferdiggjøre de høye kostnadene forbundet med utvikling og vedlikehold av fellesarealer. Lengre boperioder kan redusere drifts- og administrasjonskostnader over tid, ettersom færre inn- og utflyttinger medfører mindre slitasje og lavere kostnader knyttet til utleieprosessen. Ved å legge til rette for at beboerne kan bo lenge, kan coliving-prosjekter oppnå en høyere grad av sosial bærekraft, noe som er i tråd med de overordnede målene til både Møller Eiendom og Grunnsteinen. Initiale investeringer i fellesarealer og tjenester kan derfor være økonomisk fordelaktige på lang sikt, både for eiendomsutviklerne og samfunnet som helhet.

## Risikovurderinger

Et gjennomgående tema blant informantene var usikkerheten knyttet til etterspørsel og betalingsvilje for coliving-leiligheter, som ble forklart med at konseptet fortsatt er relativt nytt. Både Møller Eiendom og Frost Eiendom uttrykte imidlertid høye forventninger til etterspørselen i forkant, og Frost Eiendom begrunnet dette med de inkluderte fasilitetene i husleien, til en pris som ikke oversteg leieprisen for en tradisjonell utleieleilighet. Til tross for optimismen, vedvarte usikkerheten knyttet til mottakelsen av coliving-konseptet. Denne usikkerheten ble ytterligere forsterket av den generelt lave kjennskapen til kollektive boformer i Norge, en faktor som understøttes av en undersøkelse utført av Prognosesenteret (2020), som viste at kun 16 prosent av et gitt utvalg kjente til, eller hadde hørt om, bofellesskap. Som tidligere nevnt viser studier at lignende tilfeller er observert i USA, hvor Williams (2005) peker på at lav kjennskap til bofellesskap gjør det utfordrende å forutsi etterspørselen etter slike boformer. Som en respons på denne usikkerheten, utviklet alle tre aktørene såkalte «exit-strategier» som blant annet inkluderte muligheten for seksjonering av leilighetene for individuelt salg. Dette gir en fleksibilitet til å tilpasse seg markedets respons og minimere økonomisk risiko. Frost Eiendom forsøkte i tillegg å redusere denne usikkerheten ved å inkludere både ett-, to- og treroms leiligheter, for å kunne imøtekomme leietakernes ulike behov.

Selv om det var utfordrende å forutsi etterspørselen, vurderte alle utviklerne risikoen som håndterbar. Mange utviklere ser risiko som en mulighet snarere enn en trussel, og dermed som en potensiell fordel i prosjektet (Leikvam og Olsson, 2018). Risikoen ved å introdusere et nytt konsept i et lite utforsket marked var til stede, men utviklerne så dette som en sjanse til å lære mer om markedet for coliving i Norge.

## 5.2. Utforming og drift av coliving – prosjekter

I det følgende kapitlet drøftes mitt andre forskningsspørsmål:

*Hvordan er de ulike prosjektene utformet og driftet?*

Som forklart, søker coliving som boform å oppnå en mer sosial hverdag for beboere. Fellesarealer spiller en viktig rolle i tilretteleggingen for sosial interaksjon, ved at de inviterer til både uformelle og formelle møter og aktiviteter. I det følgende diskuterer jeg hvordan fellesarealer er utformet i de ulike prosjektene. Videre vil jeg se på de forskjellige driftsmodellene som er anvendt i prosjektene, for å forstå hvordan de påvirker bruken og opplevelsen av coliving.

### **5.2.1. Fellesarealer**

Fra teorien ser vi at designprinsipper som fremmer sosial interaksjon er avgjørende i utviklingen av coliving og tilsvarende kollektive boformer. Beck (2019) trekker frem den fysiske rom-utformingen som svært viktig, der man må ta hensyn til både private behov, og behov for fellesskap. Jensen et al. (2022) fremhever semiprivate områder, og overganger mellom private og felles områder, som viktige elementer for å skape et miljø som oppfordrer til samhandling. Forfatterne poengterer imidlertid at selv om utformingen av sosiale rom er et middel for sosial interaksjon, har det ikke alltid den tiltenkte effekten på det sosiale fellesskapet. For eksempel, undersøkte Torres-Antonini (2001) sammenhengen mellom design og sosial interaksjon, og observerte at selv om design økte mulighetene for sosial interaksjon, virket deltakernes atferd ut til å være relativt upåvirket av dette.

De ulike prosjektene har flere tilsvarende romløsninger, blant annet felles kjøkken og oppholdsrom, som skal fungere som samlingspunkt, hvor beboerne kan lage mat sammen, dele måltider og knytte sosiale bånd. Imidlertid er det også forskjeller i utformingen av fellesarealene, noe som reflekterer de ulike målgruppene for hvert prosjekt. Informantene i Frost forteller at de hentet inspirasjon fra lignende prosjekter i europeiske storbyer når de planla romutformingen. Tiltakene deres innebærer plasseringen av sosiale soner ved inngangspartier, og åpne fellesarealer med store vinduer, som gjør bruken av arealene synlig for forbipasserende. Tanken er at synet av mennesker som samles, og deltar i felles aktiviteter, skal motivere andre til å være med. Videre er alle beboernes postkasser plassert nær lobbyen og spill-rommet, i et forsøk på å påvirke beboerne til å gå innom fellesarealene jevnlig. Grunnsteinen og Møller Eiendom har valgt en noe annen strategi, der beboerne ikke trenger å passere fellesarealene på vei til sine leiligheter. Grunnsteinen har ikke gjort aktive tiltak knyttet til romløsninger, men heller forsøkt å lage fellesarealer som respekterer valgfri sosialisering, der beboerne kan velge om de ønsker å være sosiale eller ikke.

### **5.2.2. Driftsmodell**

Forvaltning, drift og vedlikehold av coliving – prosjekter krever en mer kompleks administrasjon sammenlignet med tradisjonell utleie, for å sikre både vedlikehold av fellesarealer og opprettholdelse av et sosialt fellesskap blant beboerne.

Vi har sett at alle prosjektene har en boligforvalter som er ansvarlig for den generelle forvaltningen av bygget og administrasjonen av leietakere. Frost Eiendom har engasjert en beboer i rollen som vaktmesterassistent, som holder tilsyn med fellesarealene utover ordinær arbeidstid, i tillegg til en vaktmester som er tilgjengelig på bygget på dagtid. For Frost Eiendom sin del, utgjør ikke denne forvaltningen betydelige merkostnader, sammenlignet med forvaltningen av tradisjonell utleie. Grunnsteinen og Møller Eiendom har valgt en mer omfattende driftsmodell, som i tillegg til boligforvalteren inkluderer en nabovert, som har ansvar for å tilrettelegge for det sosiale fellesskapet. Utover dette har Møller Eiendom innleide vaktmestertjenester og fire studenter som bidrar med praktisk hjelp og sosial støtte for beboerne. Det er naturlig å tro at denne sammensetningen av driftsroller sikrer høy kvalitet på tjenestene og et godt sosialt miljø. Imidlertid kan den omfattende forvaltningsstrukturen vi ser hos PiiR, utfordre prosjektets økonomiske



bærekraft. Forvaltningsstrukturen kan medføre betydelige driftskostnader, som kan være utfordrende å dekke uten tilstrekkelig innteksstrøm.

## **Ildsjeler**

Engasjerte beboere, ofte referert til som "ildsjeler", som tar ansvar for vedlikehold og organisering av aktiviteter, kan bistå i å avlaste den formelle forvaltningsstrukturen. I PiiR ser vi hvordan beboerne behandler fellesarealene som sitt eget og bidrar aktivt til vedlikeholdet. Spørsmålet er imidlertid om denne modellen er bærekraftig i praksis, da det i stor grad avhenger av beboernes motivasjon og evne til å delta i vedlikehold og organisering av aktiviteter. Erfaringer fra ulike prosjekter har vist varierende grad av suksess med beboerengasjement. Frost Eiendom har for eksempel opplevd betydelige utfordringer med å få beboerne til å organisere aktiviteter. Dette peker på en generell usikkerhet ved modellen, da det er umulig å garantere at nye beboere vil være villige til å ta initiativ og ansvar.

## **Nabovert**

Grunnsteinen har opplevd nabovertens rolle som svært viktig, både for å møte den enkelte beboers behov, og for å fremme et sosialt og aktivt bomiljø. Møller Eiendom på sin side, forteller at naboverten har vært den viktigste suksessfaktoren for prosjektet med hensyn til det sosiale fellesskapet. For eldre representerer dessuten naboverten en trygghet, ved at den eldre opplever å få hjelp og selskap når vedkommende har behov for det. Trygghet er et sentralt element i begrepet sosial bærekraft, og vi ser i coliving-prosjektene hvordan de eldre opplever økt trygghet som følge av det sosiale fellesskapet og tilstedeværelsen av en husvert. Også Jensen et al. (2022) fremhever betydningen av en dedikert fellesskapsansvarlig - som et vertskap - for å fremme fellesskapsfølelse og tilrettelegge for aktiviteter. I motsetning til PiiR og Leva, har Nærbyen 24/7 ikke ansatt en nabovert. Deres driftsmodell er basert på at «ildsjeler» og beboere selv skal ta initiativ. Det sosiale fellesskapet hviler dermed på skuldrene til den enkelte beboer, og vedkommendes kapasitet til å organisere felles aktiviteter. Som vi har sett, har beboernes engasjement i Nærbyen 24/7 på mange måter uteblitt. Hvorvidt det sosiale fellesskapet ville blitt styrket av en husvert, er verdt å ta i betraktning i videreutviklingen av coliving - konseptet.

Frost Eiendom hadde opprinnelig forestilt seg at boligforvalteren skulle opprettholde det sosiale miljøet i Nærbyen 24/7. Imidlertid kan det være utfordrende for en boligforvalter å oppnå samme nivå av sosialt engasjement som en nabovert. Boligforvaltere, som også har administrative oppgaver, kan oppfattes som autoritetsfigurer, noe som kan skape en barriere for sosial interaksjon blant beboerne. Møller Eiendom fremhever derimot fordelene ved å ha en dedikert nabovert som ikke er involvert i beboernes personlige leietakerhistorikk. Dette kan bidra til en mer avslappet og uformell atmosfære, hvor beboerne føler seg friere til å delta i sosiale aktiviteter uten å bekymre seg for at personlige forhold blir blandet med administrative saker. Det kan derfor argumenteres for at en nabovert kan være bedre egnet til å fremme sosialt engasjement i et coliving-prosjekt. En nabovert kan lettere bygge relasjoner basert på likeverd og gjensidig interesse, noe som er essensielt for å skape et levende og inkluderende fellesskap.

### **5.2.3. Tilrettelegging for sosial interaksjon**

Informantene forteller at fellesarealene i de ulike prosjektene skal legge til rette for sosial interaksjon og et mangfold av fellesaktiviteter.

Størrelsen på et bofellesskap spiller en avgjørende rolle i å fremme sosiale interaksjoner. Forskning viser at store bofellesskap kan føre til anonymitet og redusert kjennskap mellom beboerne, noe som reduserer sannsynligheten for sosial interaksjon i hjemmemiljøet (Baum & Valins, 1977; Fischer et al., 1977). Nærbyen 24/7, med sine 157 enheter, illustrerer denne utfordringen, hvor anonymiteten kan ha bidratt til begrenset sosialt engasjement blant beboerne. I kontrast viser erfaringer fra PiiR, med 62 enheter, og Leva, med 89 enheter, at mindre bofellesskap ofte fremmer sterkere sosiale fellesskap. Den mindre størrelsen på disse prosjektene gjør det lettere for beboerne å bli kjent med hverandre, noe som fremmer hyppigere og mer meningsfulle sosiale interaksjoner. Studier viser at mindre private rom oppmuntrer til større sosial interaksjon, da beboerne tilbringer mer tid i fellesområder (Fromm, 1991). Som nevnt, understreker Williams (2006) at beboere med studioleiligheter og begrensede fasiliteter bruker fellesområdene mer enn de med større leiligheter. Imidlertid viser resultatene fra Nærbyen 24/7 at beboerne i ettromsleiligheter i liten grad bruker fellesarealene, noe som står i kontrast til dette.

Kontinuitet i aktiviteter og arrangementer trekkes frem som betydningsfullt for å bygge et sterkt fellesskap. I PiiR har de innført regelmessige beboermøter, der alle beboerne kan delta om de ønsker. Disse møtene skaper en arena for å diskutere aktuelle temaer og planlegge sosiale tiltak, noe som styrker fellesskapsfølelsen og sikrer at alle har mulighet til å bidra. Videre arrangeres det faste fellesmiddager én dag i uken, samt ukentlige utflukter og turer. Som Jarvis (2015) påpeker, er slike felles hensikter avgjørende for å opprettholde fellesskap. Samtidig viser funnene at deltakelsen i fellesskapet varierer, og at noen beboere omgås i større grad enn andre. For noen kan fellesarealene og de sosiale aktivitetene skape en følelse av fellesskap og gjensidig støtte, mens for andre kan interessen for fellesskapet være mindre. Og mens enkelte kan foretrekke å delta flittig i nettverksbyggende aktiviteter, kan andre foretrekke en mer tilbaketrukket livsstil. Informant 4 fra Frost Eiendom forteller at enkelte nyinnflyttede ikke er særlig interessert i fellesskapet, og noen er nesten likegyldige til fellesskapsløsningene. Williams (2006) påpeker at, til tross for at man legger til rette for sosial interaksjon, er man avhengig av beboernes egen vilje og interesse til å ta del i fellesskapet, samt deres positive holdninger til sosiale interaksjoner, for å lykkes. Fra et økonomisk perspektiv er det åpenbart viktigere for en utvikler å få leid ut boligene enn at leietakerne deltar i det sosiale fellesskapet. Dette reiser spørsmål om hvor mye deltakelse i fellesskapet man skal forvente av beboerne.

#### **Aldershomogene miljøer**

Grunnsteinen og Møller Eiendom har bevisst lagt til rette for aldershomogene miljøer, hvor muligheten for generasjonsveksling og sosiale stimuli på tvers av aldersgrupper ikke er tilstedeværende. Jeg har beskrevet hvordan en heterogen gruppesammensetning anses som positivt i bosammenheng, og hvordan den sosiale kapitalen kan styrkes når man bringer sammen mennesker med ulike perspektiver, meninger og erfaringer

(Harper, 2002). Lawton (1979) forklarer hvordan at et aldershomogent miljø kan begrense eksponeringen for ulike sosiale stimuli, og mangle dynamikken som er nødvendig for et rikt og variert sosialt liv. Eterspørselen etter boligene i Leva og PiiR, samt den positive mottakelsen blant beboerne, tyder imidlertid på at de eldre foretrekker å bo med sin egen aldersgruppe. Det samme kommer frem i Novas rapport «Eldres boligønsker og bosituasjon» (2023), der flertallet av de eldre (75+) forteller at de foretrekker bofellesskap med folk i samme alder, fremfor bofellesskap med folk i ulik alder. Også i casestudien til Moe (2019), som undersøker to bofellesskap med eldre, rapporterer flertallet av beboerne at bofellesskap fungerer best når det består av mennesker som er i en relativt lik situasjon i livet. Beboerne peker særlig på roen, strukturen og det sosiale samspillet som et aldershomogent miljø gir. Aldersblandede fellesskap har også i forskning vist seg å ha enkelte negative konsekvenser. Blant annet forklarer Labit (2015) hvordan generasjonskonflikter kan oppstå når forskjellige aldersgrupper - med ulike preferanser og behov - deler samme boareal. Eldres behov for å bo med andre eldre, kan imidlertid også forklares av helt åpenbare grunner. Som Moe, Hauge og Høyland (2021) forklarer, er yngre, yrkesaktive mennesker på jobb på dagtid - den tiden de eldre ønsker å være aktive og sosiale. Det er ikke utenkelig at de eldres holdning til å bo med andre aldersgrupper, ville endret seg dersom yngre mennesker ville vært til stede i bofellesskapet også på dagtid.

### **5.3. Coliving med hensyn til sosial bærekraft**

I det følgende kapitlet drøftes mitt siste forskningsspørsmål:

*Hvordan fungerer prosjektene med hensyn til sosial bærekraft?*

I kapitlet diskuterer jeg hvordan de ulike prosjektene fremmer sosial bærekraft gjennom sine driftsmodeller og utforming av fellesarealer, samt hvilken innvirkning disse tiltakene har hatt. Som vi har sett, legger teorien om sosial bærekraft til grunn to hovedkomponenter: sosialt samhold - «sustainability of community» og sosial rettferdighet - «social equity». (Dempsey et al., 2011).

#### **5.3.1. Sosialt samhold**

Ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB, 2021) er de mest ensomme i samfunnet unge og enslige, samt aleneboende eldre. Coliving-konsepser er spesielt utformet for å fremme fellesskap og sosial interaksjon, og kan dermed bidra til å redusere ensomhet. Alle informantene forteller om tilrettelegging av felles aktiviteter for beboerne. Regelmessige aktiviteter skaper forutsigbarhet og stabilitet i sosiale relasjoner, noe som bidrar til å skape tilhørighet og samhold. Både Grunnsteinen og Møller Eiendom forteller om hvordan fellesarealer og felles aktiviteter har bidratt positivt til det sosiale miljøet. I begge prosjektene er det tilrettelagt for et sterkt og langvarig sosialt fellesskap, med mål om at beboerne skal bli boende lengst mulig. Stabiliteten i beboergruppen, vist gjennom den minimale utskiftningen av beboere, skaper grunnlag for utviklingen av nære relasjoner og et godt sosialt fellesskap. Fellesskapsfølelsen i PiiR kommer også til uttrykk gjennom

beboernes egne initiativ for å vedlikeholde fellesarealene. Denne innsatsen indikerer et felles engasjement blant beboerne for å ivareta og verdsette de sosiale sonene.

I kontrast til dette har Nærbyen 24/7 opplevd et begrenset sosialt engasjement blant beboerne, til tross for flere sosiale tiltak. Så mange som 60 prosent av beboerne har som nevnt ikke deltatt på noen aktiviteter. Mangelen på deltakelse i sosiale aktiviteter forklarer informantene med at nordmenn kan være noe tilbakeholdne i sosiale sammenhenger. En annen mulig årsak kan være mangelen på en fast koordinator eller nabovert som ivaretar det sosiale fellesskapet, slik vi har sett at gjøres i de andre coliving-prosjektene. Bedre organisering av felles aktiviteter vil sannsynligvis kunne øke deltakelsen, selv om interessen for ukentlige aktiviteter i Nærbyen 24/7 rapporteres å være tilnærmet fraværende, og interessen for månedlige aktiviteter er lav. Til tross for den manglende interessen for organiserte aktiviteter, uttrykker en stor andel av beboerne et ønske om å bli kjent med sine naboer og bidra til et bedre bomiljø. Motsetningen mellom lav deltakelse i felles aktiviteter og høy interesse for å utvikle personlige relasjoner fremstår som noe uforklarlig. En mulig forklaring kan imidlertid være beboernes tilbakeholdenhet overfor sosiale sammenkomster, samtidig som de har et sterkt behov for en-til-en relasjoner – muligens som følge av deres opplevelse av ensomhet i hverdagen.

Boenhetenes størrelser i Nærbyen 24/7 - der halvparten er ettroms, 19 kvadratmeters leiligheter - fremmer dessuten kortvarige opphold og resulterer i hyppige utskiftninger av beboere. Dette legger grunnlag for kortvarige vennskap, og gjør det vanskelig å etablere et varig og sterkt fellesskap. Det har blitt forsøkt å engasjere beboere i organiseringen av arrangementer, men dette har også blitt utfordret av den høye gjennomstrømningen av beboere. Det kan imidlertid tenkes at det kan oppstå mindre grupper og nettverk innad i beboergruppen, noe som kan være positivt for de involverte, men samtidig negativt for de ekskluderte. Videre ser man Nærbyen 24/7 ser man hvordan fellesarealene oftere brukes av beboerne til sammenkomster med egne venner og bekjente, snarere enn til interaksjon med andre beboere. Dette kan skyldes at studenter og unge voksne ofte har et stort nettverk utenfor bostedet. Imidlertid kan det også være resultat av få kjennskap internt i bofellesskapet, som følge av stadige ut- og innflyttinger.

Det kan diskuteres hvorvidt kortvarige opphold nødvendigvis hindrer etableringen av et fellesskap. Den sosiale tilbakeholdenheten som trekkes frem av informantene, kan åpenbart være til hinder for etableringen av sosiale fellesskap. I større og mer urbane byer i utlandet, kan det antas å eksistere en høyere grad av åpenhet og fordomsfrihet, noe som gjør det lettere for mennesker å komme i kontakt og etablere fellesskap. I slike kontekster vil kanskje ikke kortvarige opphold være like hindrende for utviklingen av sosiale fellesskap.

Tilvisningsavtaler, som ligger til grunn i Leva, representerer en annen utfordring for det sosiale fellesskapet, ettersom kommunen får rett til å tildele 40 prosent av leietakerne. Dette kan inkludere en bred og uforutsigbar gruppe leietakere, noe som kan skape bekymringer for potensielle utfordringer og konflikter i det sosiale fellesskapet. Informanten fra Grunnsteinen uttrykker usikkerhet knyttet til mangelen på kontroll over hvem som flytter inn, og hvordan dette kan påvirke den sosiale dynamikken. I kontrast har Frost Eiendom og Møller Eiendom friheten til å velge sine egne leietakere. Denne friheten gir dem muligheten til å velge beboere som viser ekstra engasjement for coliving-konseptet, noe som kan styrke det sosiale fellesskapet. Imidlertid må man også

vurdere de etiske og sosiale implikasjonene av en slik utvelgelsesprosess. Ved å velge leietakere basert på deres engasjement for coliving-konseptet, kan prosjektene risikere å ekskludere mindre ressurssterke grupper som også kunne ha dratt nytte av de sosiale fordelene ved coliving. Tilvisningsavtaler kan bidra til sosial rettferdighet ved å sikre at en andel av boligene er tilgjengelige for vanskeligstilte grupper, noe som kan fremme en mer inkluderende samfunnsstruktur. På den annen side kan denne inkluderingen utfordre utviklingen av en heterogen og konfliktfri fellesskapsfølelse.

### **5.3.2. Sosial rettferdighet og inkludering**

Den norske regjeringens boligstrategi for 2021–2024 representerer en strategisk endring ved å gjøre leieboliger til et tryggere og mer attraktivt alternativ. Et sentralt mål i denne strategien er å gjøre boliger tilgjengelige for ulike sosiale grupper og redusere sosial ulikhet ved å tilby økonomisk tilgjengelige boliger til lavinntektsgrupper. En del av coliving-konseptet innebærer nettopp økonomisk tilgjengelighet, med mål om å inkludere en diversifisert gruppe beboere. Imidlertid viser forskning at coliving ofte tiltrekker seg ressurssterke individer med høy sosial og kulturell kapital (Jakobsen og Larsen, 2019), noe som kan utfordre målet om sosial rettferdighet. Labit (2019) støtter ideen om at bofellesskap kan bidra til inkludering av vanskeligstilte, men påpeker behovet for nye styringsformer og initiativer. Dette kan inkludere økt offentlig støtte, for eksempel gjennom Husbanken, for å sikre at prosjektene ikke bare tiltrekker seg ressurssterke individer, men også gir muligheter for lavinntektsgrupper til å delta.

Grunnsteinen har som nevnt forsøkt å møte utfordringen med sosial inkludering ved å inngå tilvisningsavtaler. Dette sikrer at en del av beboerne kommer fra lavinntektsgrupper, som ellers ville hatt begrenset tilgang til slike boliger. Frost Eiendom har som mål å utvikle levende og bærekraftige fellesskap gjennom å fremme gode bomiljøer og nabolag som legger til rette for sosial interaksjon. Dette gjøres ved å styrke båndene mellom beboerne, gjennom etablering av attraktive fellesområder og organisering av fellesaktiviteter. Disse tiltakene kan åpenbart bidra til å skape en følelse av inkludering. Imidlertid er det avgjørende at slike initiativer også tar hensyn til inkludering for å sikre at alle samfunnsgrupper, uavhengig av økonomisk eller sosial bakgrunn, har mulighet til å delta og dra nytte av disse fellesskapene. Møller Eiendom har lagt vekt på at deres prosjekt skal tilby mer enn bare boliger; de skal være en integrert del av et større fellesskap som gir fordeler både for beboerne og for lokalsamfunnet. Informanten fra Møller Eiendom påpeker at dette kan fremme sosial inkludering, og bidra til et sammenkoblet samfunn. Imidlertid kan det stilles tvil ved Møller Eiendoms innsats knyttet til integrering, ettersom PiiR primært henvender seg til ressurssterke grupper. Ved å fokusere på en demografisk gruppe med høy sosioøkonomisk status, risikerer prosjektet å ekskludere mindre ressurssterke beboere. Denne strategien bidrar til å forsterke eksisterende sosiale forskjeller, snarere enn å redusere dem.

En betydelig utfordring med hensyn til sosial rettferdighet i coliving-prosjektene er leieprisnivået. Både Leva, PiiR og Nærbyen 24/7 opererer med leiepriser som enten ligger på nivå med, eller overgår, markedsprisen for tradisjonelle utleieleiligheter. Denne prisstrukturen skaper økonomiske barrierer som ekskluderer lavinntektsgrupper og undergraver målet om sosial inkludering, som innebærer lik tilgang til boliger uavhengig

av økonomisk status. Selv om coliving-konseptet, med sitt fokus på fellesarealer og sosial interaksjon, har potensial til å fremme sosial bærekraft, vil ikke denne gevinsten kunne realiseres dersom høye leiepriser ekskluderer deler av befolkningen.

### 5.3.3. Sosial kapital

Sosial kapital betegner som nevnt tillitsfulle relasjoner, og inkluderende, sterke sosiale fellesskap, og utgjør en sentral komponent i utviklingen av et sosialt bærekraftig samfunn. Coliving som boform, med sine uformelle møteplasser og organiserte sosiale aktiviteter, kan styrke den sosiale kapitalen både gjennom både *bonding* og *bridging*.

Funn fra de ulike caseprosjektene viser at de i stor grad har løsninger som fremmer sterkere relasjoner, tillit og nettverk mellom beboerne. Dette er spesielt tydelig i både Leva og PiiR, hvor det rapporteres om et sterkt sosialt fellesskap og høy deltakelse i fellesskapsorienterte aktiviteter. I PiiR, hvor beboerne spiser middag sammen én dag hver uke, legges det til rette for å bygge nære relasjoner. Slike fellesmiddager, og andre sosiale aktiviteter for øvrig, fremmer både *bonding*, altså styrking av eksisterende relasjoner, og *bridging*, der nye relasjoner etableres og beboernes sosiale nettverk utvides. Selv i Nærbyen 24/7, til tross for utfordringer knyttet til det sosiale fellesskapet, er det et tydelig ønske om naborelasjoner. I beboerundersøkelsen gjennomført av "Heime" svarte om lag 70 prosent av beboerne at deres motivasjon til å delta i fellesaktiviteter var å bli kjent med naboene. Dette indikerer at til tross for varierende grad av sosial interaksjon, er ønsket om sosial kapital gjennom naboskap til stede i alle prosjektene. Bruken av applikasjonen "Heime", som benyttes både i Nærbyen 24/7 og Leva, kan også være en måte å styrke den sosiale kapitalen på. Aktivitetsgruppene som organiseres via denne applikasjonen spiller en viktig rolle i å skape nettverk og gode relasjoner mellom beboerne.

Til tross for disse positive aspektene, påpeker Harper (2002) at sterk sosial kapital kan ha ekskluderende effekter ved å begrense tilgang til utenforstående og isolere bestemte grupper. For eksempel kan en homogen målgruppe med mange likhetstrekk, resultere i at fellesskapet blir mindre mottakelig for nye og ulike beboere, noe som kan skape en følelse av utenforskap blant dem som ikke passer inn i den eksisterende sosiale strukturen. Den sosiale kapitalen kan styrkes ved å inkludere nabolaget i prosjektets aktiviteter. PiiR og Leva, som har egne naboverter, har et stort potensial for å bidra til bedre naboskap, ved å arrangere aktiviteter som også inkluderer nabolaget. Nabovertene kan fungere som katalysatorer for slik inkludering, noe som igjen kan styrke den sosiale kapitalen i lokalsamfunnet. For Nærbyen 24/7 er dette en større utfordring, da ansvaret for organiseringen av aktiviteter i stor grad ligger på beboerne selv, noe som kan begrense den sosiale kapitalens vekst.

## 5.4. Coliving, eller ikke?

Resultatene viser at hvert prosjekt legger hver sin mening i begrepet coliving, med utgangspunkt i behovene og ønskene til de ulike markedssegmentene. Nærbyen 24/7 kommer på mange måter nærmest definisjonen til Iberdrola (u.å.), der korte opphold for unge, urbane voksne står sentralt. Imidlertid møter ikke Nærbyen 24/7 helt den sosiale

meningen med coliving, som innebærer nære relasjoner, og samarbeid mellom beboerne. Møller Eiendom og Grunnsteinen valgte en tilnærming som ikke tar hensyn til det fleksible elementet ved coliving, men valgte tvert om å forsøke å skape et trygt og stabilt hjem for eldre, hvor de kan bo livet ut. Eldre ønsker gjerne et stabilt hjem, med et personlig preg og med hjemlige omgivelser, noe som ikke støtter coliving-konseptets idé om fleksibilitet og kortvarige opphold. På denne måten har Møller og Grunnsteinen valgt en noe utradisjonell form for coliving. Videre skiller alle prosjektene seg fra Iberdrolas definisjon når det gjelder leiepriser, der lave leiepriser - som er ment å inkludere flere grupper - ikke har blitt prioritert tilstrekkelig av utviklerne. Den viktigste fellesnevneren for coliving gjelder imidlertid tilretteleggingen for et sosialt fellesskap (Corfe, 2019), noe som også har vært grunntanken i alle prosjektene.

## 5.5. Fremtiden til coliving i Norge

Som tidligere nevnt er det en sterk tradisjon for boligeierskap i Norge. Historisk sett har den norske befolkningen bodd spredt - med store avstander mellom boligene - som følge av landets geografiske utstrekning og lave befolkningstetthet. Det urbane bylivet, med tettbygde boligstrøk, representerer relativt sett en ny boform for nordmenn. Ønsket om frittliggende, separate boliger kan fortsatt observeres, blant annet ved nordmenns verdsettelse av avsidesliggende hytter i rolige og fredelige omgivelser. Disse tankene kan ses i sammenheng med funnene fra Prognosesenterets undersøkelse (2020), som viser at kun én av fire respondenter uttrykker en positiv holdning til det å dele rom og fasiliteter med andre. Schmidt (2002) påpeker at mange nordmenn har motstridende følelser når det gjelder individuell frihet og sosialt fellesskap, og at det finnes en kulturell motvilje mot urban og tett bosetting. Dette kan være en forklaring på nordmenns ambivalente holdninger til bofellesskap. Når det gjelder den eldre befolkningen, forteller Novas rapport (2023) at de fleste eldre ikke ønsker å bo i en bolig med tilknyttede fellesarealer, selv om noen kunne tenke seg dette på sikt.

Motviljen knyttet til bofellesskap blant eldre, forklarer Schmidt (2002) også med det at eldre gjerne assosierer bofellesskap med studentkollektiver og unge mennesker. Dersom eldre gjøres bedre kjent med coliving som konsept - som noe som kan imøtekomme deres behov med hensyn til både privatliv og sosialt liv - er det grunn til å tro at fordommene mot bofellesskap kan endres. Slik sett kan det være manglende informasjon som er årsaken til den lave etterspørselen etter coliving, heller enn egenskapene til boformen i seg selv, slik som Spurkland (2020) påpeker. For å oppnå positiv markedsutvikling knyttet til eldre og bofellesskap, forklarer Moe et al. (2021) hvordan ressurssterke eldre som etablerer gode bofellesskap kan bidra til å skape økt åpenhet for slike boformer. Forfatterne poengterer også at deling av erfaringer fra pilotprosjekter er en viktig del av markedsutviklingen av boformen. Når det gjelder tilgangen til bofellesskap for de mindre ressurssterke eldre, peker Moe et al. (2021) særlig på kommunenes ansvar for å initiere bofellesskap-prosjekter, sørge for økt bruk av utleieboliger, og koble sammen beboere og aktører med felles interesse for boformen. Private utbyggere bør også bli mer bevisst på de eldres behov, og tørre å satse på nye boligformer for denne vanskeligstilte gruppen. Til tross for at seniorer utgjør et stort markedssegment, oppgir kun en brøkdel av bedrifter at de anser eldregruppen som et

viktig segment (Sørvoll og Løset, 2017). Mine funn tyder imidlertid på at eldre kan være svært fornøyd med boformen coliving, noe som indikerer et større markedsbehov.

Coliving representerer et bidrag for å inkludere den mindre ressurssterke befolkningen i gode boligløsninger, noe som bidrar til sosial bærekraft. Som funnene viser, kan flere statlige og kommunale tiltak spille en rolle for den økonomiske levedyktigheten til coliving-prosjekter. Husbankens finansieringsordninger og tilvisningsavtaler, som nevnt av informanten fra Grunnsteinen, gir betydningsfull økonomisk støtte gjennom gunstige lånevilkår. Lokale reguleringer kan også ha stor innvirkning på utviklingen av coliving-prosjekter. Kommuneplanens arealdel, både i Asker og i Trondheim, samt Plan - og bygningsetaten i Oslo, fremmer ulike aspekter ved sosiale boformer. Asker kommune tillater etablering av sosiale boformer med fellesarealer direkte tilknyttet til boligene. (Asker kommune, 2022) I kontrast kan leilighetsnormen i Oslo begrense muligheten for å utvikle små leiligheter, som ofte er sentrale i mange coliving-konsepter (Plan - og bygningsetaten i Oslo, 2013).

Vi har sett at driftskostnadene til coliving-prosjektene særlig knytter seg til fellesarealer og fellesfasiliteter. Leietakerne har ikke vist seg å være villige til å betale ekstra for å dekke disse kostnadene, noe som medfører økt finansieringsrisiko for utviklerne. Dette utfordrer lønnsomheten til coliving-prosjektene og utviklernes motivasjon for å tilby denne boligløsningen. Realisering av coliving-prosjekter vil dermed være avhengig av ekstern støtte, blant annet fra kommunene og statlige finansieringsordninger. For å redusere kostnadene til drift av coliving-prosjekter påpeker som tidligere nevnt Vestbro et al. (2010) at det kan være effektivt å skreddersy servicetilbudet til en spesifikk befolkningsgruppe, noe som kan forenkle både etableringen og driften av bofellesskap. Dette vil imidlertid begrense tilgangen til bofellesskapet for andre demografiske grupper, og dermed utfordre ideen om en rettferdig tilgang til kvalitetsboliger (Dempsey et al. 2011). Likevel kan det være at denne tilnærmingen er nødvendig i norsk sammenheng, ikke bare for å redusere driftskostnadene, men også for å øke etterspørselen hos den eldre befolkningsgruppen, som jeg har forklart ofte foretrekker et homogent sosialt miljø.

Et sentralt begrep innen coliving er som kjent fleksibilitet, noe som innebærer at beboere raskt kan flytte ut når de ønsker det. Mens dette begrepet har vist seg å være viktig for å tiltrekke seg beboere i utlandet (Bergan et al., 2019), kan det tyde på at norske innbyggere verdsetter trygghet og fellesskap høyere enn fleksibilitet. Disse begrepene kan derfor være mer effektive i norsk markedsføring av boformen enn begrepet «fleksibilitet».



## 6. Konklusjon

Formålet med denne studien var å undersøke potensialet til coliving innenfor boligutvikling, og å oppnå en dypere forståelse av hvordan coliving kan bidra til å forme fremtidens boligmarked i Norge. Jeg har utforsket drivkrefter bak utviklingen av coliving og identifisert metoder for å fremme sosial interaksjon og styrke det sosiale fellesskapet. Problemstillingen for studien var:

*«Hvilke erfaringer har eiendomsutviklere med utvikling av boformen coliving?»*

Eiendomsutviklernes primære motivasjon var å bidra til sosiale og økonomiske samfunns mål ved å skape boliger som fremmer sosial interaksjon og fellesskap. Dette initiativet var en respons på utfordringer som urbanisering, ensomhet, eldrebølgen og boligmarkedets press på vanskeligstilte grupper. Alle prosjektene er utformet med det mål å fremme sosial interaksjon og styrke fellesskapet blant beboerne, noe som kan bidra til å adressere den samfunnsutfordringen som ensomhet representerer.

Selv om sosial bærekraft var en sentral del av prosjektene, avdekket resultatene utfordringer knyttet til realiseringen av dette målet. En sentral utfordring er at ingen av prosjektene tilbyr leiepriser under markedsnivået for tradisjonelle utleieleiligheter, noe som ekskluderer lavinntektsgrupper og vanskeliggjør sosial inkludering. Dette understreker behovet for statlig støtte, slik som tilvisningsavtaler, for å fremme sosial bærekraft. I tillegg ser vi en motvilje blant beboerne til å betale ekstra for fellesarealer, noe som påpeker nødvendigheten av å holde leieprisene lave for å sikre tilgjengelighet og inkludering. Lave leiepriser er avgjørende for å oppnå sosial rettferdighet, men dette øker samtidig den økonomiske usikkerheten knyttet til drift og vedlikehold av fellesarealer. For å møte denne usikkerheten kan tilvisningsavtaler med statlige organer - som Husbanken - være en løsning. Slike avtaler gir forutsigbarhet og gunstige lånevilkår, noe som gjør det mer attraktivt å utvikle prosjekter med fellesarealer. Disse avtalene sikrer stabile leieinntekter, men kan samtidig utfordre den sosiale dynamikken dersom de tilviste leietakernes verdier ikke harmonerer med fellesskapets verdier.

Driftsmodeller som legger til rette for sosial interaksjon er avgjørende for coliving-prosjekter. Selv om engasjerte beboere kan være verdifulle, er det utfordrende å forvente at de vil påta seg ansvaret for kontinuitet i fellesaktiviteter. Bruken av en nabovert, som organiserer aktiviteter og fremmer sosial interaksjon, har vist seg å være en viktig suksessfaktor.

I et fremtidsperspektiv bør coliving-prosjekter ta hensyn til demografiske forskjeller knyttet til beboeres ønsker og behov ved å bo i et coliving-bofellesskap. Studien tyder på at eldre målgrupper har størst nytte av coliving, da de ofte søker trygghet og sosialt fellesskap gjennom godt naboskap, noe som også reflekteres i flere danske studier hvor bofellesskap hovedsakelig har vært rettet mot eldre. Unge mennesker ser derimot ut til å ofte finne sine sosiale nettverk på andre arenaer, som jobb eller studie. Tidligere forskning og funn i denne studien antyder at store fellesskap kan føre til anonymitet og redusert kjennskap mellom beboerne. Dette indikerer at fremtidige coliving-prosjekter bør satse på mindre beboerfellesskap. Videre viser studien at høy beboergjennomstrømming og kortsiktige leieforhold svekker fellesskapet og vanskeliggjør etableringen av varige relasjoner. Ved å fokusere på langvarige opphold og utvikling av

sterke sosiale nettverk, kan coliving-prosjekter bidra til å løse utfordringer som ensomhet og behovet for sosialt samhold i det norske boligmarkedet.

## **6.1. Forslag til videre forskning**

Videre forskning bør undersøke hvordan man kan oppnå stabilitet i bofellesskap over tid. Caseprosjektene som er undersøkt i denne studien er relativt nye, og det vil være spesielt interessant å se på hvorvidt funnene om sosialt fellesskap, gjelder over lengre perioder. En kvantitativ spørreundersøkelse kan bidra til å samle et bredere spekter av opplevelser, ved å innhente erfaringer fra beboerne om deres opplevelser med boformen. Det er også behov for mer forskning knyttet til eldre og coliving. Det norske boligmarkedet står overfor flere utfordringer, særlig med tanke på en aldrende befolkning. Dette skaper behov for nye og innovative boformer som er tilpasset den eldre demografiske gruppens spesifikke behov og preferanser. Imidlertid er ytterligere forskning nødvendig for å optimalisere boformen, med et særlig fokus på hvilke fellesarealer som gir merverdi for den eldre demografiske gruppen. Beboerundersøkelser kan være nyttige for å forstå eldre beboeres preferanser, behov og utfordringer. Dette vil gi innsikt i hvordan fellesarealene best kan utformes for å støtte sosial interaksjon og trivsel blant eldre. I tillegg kan det være interessant å sammenligne coliving med andre boformer for eldre, for å identifisere hva som fungerer best.

## Referanser

- Asker kommune. (2022). *Bestemmelser Kommuneplanens arealdel 2022-2034*. Hentet fra Asker kommune:  
<https://www.asker.kommune.no/contentassets/6fbcdcf0dac14102982b8231f62e8c52/kommun>
- Beck, A. F. (2019). *What is co-housing? Developing a conceptual framework from the studies of Danish intergenerational co-housing*. Hentet fra Taylor & Francis:  
<https://doi.org/10.1080/14036096.2019.1633398>
- Bergan, T. L.-M. (2020). *Coliving housing: home cultures of precarity for the new creative class. Social & Cultural Geography*. Hentet fra  
<https://doi.org/10.1080/14649365.2020.1734230>
- Bramley, G. &. (2009). *Urban Form and Social Sustainability: The Role of Density and Housing Type. Environment and Planning B: Planning and Design*. Hentet fra Sage Journals:  
<https://doi.org/10.1068/b33129>
- Bramley, G. D. (2009). *Social sustainability and urban form: evidence from five British cities*. Hentet fra SageJournals: <https://doi.org/10.1068/a4184>
- Brundtland, G. H. (1987). *Vår felles framtid*. Oslo: Tiden norsk forlag.
- Casier, C. (2023, Februar 10). *The coliving market as an emergent financialized niche real estate sector: a view from Brussels*. Hentet fra Taylor & Francis:  
<https://doi.org/10.1080/02673037.2023.2176833>
- Chan, K. (2020). *Is co-living an alternative housing option for young adults in Hong Kong?* Hong Kong: The University of Hong Kong.
- Choi, J. (2004). *Evaluation of community planning and life of senior cohousing projects in northern European countries*. European planning studies.
- Cook, T. &. (2022). *Modeller for fellesskap*. Hentet fra Idunn:  
<https://doi.org/10.18261/plan.54.3.8>
- Corfe, S. (2023, 05 10). *Co-Living: A Solution to the Housing*. Hentet fra  
<https://thinkhouse.org.uk>: <https://thinkhouse.org.uk/site/assets/files/1885/smf0219.pdf>
- Czischke, D. (2018, Juni 20). *Collaborative housing and housing providers: towards an analytical framework of multi-stakeholder collaboration in housing co-production*. Hentet fra Taylor & Francis: <https://doi.org/10.1080/19491247.2017.1331593>
- Dempsey, N. B. (2011). *The social dimension of sustainable development: Defining urban social sustainability*. Hentet fra Wiley Online Library: <https://doi.org/10.1002/sd.417>
- Durett, C. (2005). *Senior Co-housing: A Community Approach to Independent Living*. Habitat Press.
- Franck, K. A. (1989). *New households, new housing*. New York:: Van Nostrand Reinhold.
- Fromm, D. (1991). *Collaborative Communities. Cohousing, Central Living and Other New Forms of Housing with Shared Facilities*. New York: Van Nostrand Reinhold.

- Fromm, D. (2000). *American cohousing: The first five years*. *Journal of architectural and planning research*,. Hentet fra JStor: <https://www.jstor.org/stable/43030530>
- Fromm, D. (2012). *Seeding community: Collaborative housing as a strategy for social and neighbourhood repair*. . Hentet fra Built Environment: <https://www.ingentaconnect.com/content/alex/benv;jsessionid=7paimrslaaj42.x-ic-live-01>
- Frost Eiendom. (2023, 05 02). *Frost Eiendom - Nærbyen 24/7*. Hentet fra <https://www.frost.no>: <https://www.frost.no/no/om-naerbyen/>
- Geltner, D. M., Miller, N., & Clayton, J. &. (2007). *Commercial real estate : analysis & investments*. Cengage Learning.
- Grundström, K. &. (2023). *What we share: covert commoning in Swedish coliving?*. Hentet fra Idunn: <https://doi.org/10.18261/njus.3.1.3>
- Gundersen, N. (2009). *Verdsettelse av næringseiendom*. Hentet fra Idunn: <https://doi.org/10.18261/ISSN1504-2871-2009-02-03>
- Harper, R. &. (2003). *Measuring social capital in the United Kingdom*. Office for National Statistics.
- Harper, R. (2002). *The measurement of social capital in the United Kingdom*. . Office for National Statistics.
- Haugen, T. I. (2008). *Facility management - forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av bygninger*. Tapir akademisk forlag.
- Hillson, D. (2019). *Managing Risk in Projects*. London: Routledge.
- Hofstad, H. (2021). *Sosialt bærekraftige lokalsamfunn - en litteraturstudie*. Oslo: By- og regionforskningsinstituttet NIBR, OsloMet - storbyuniversitetet.
- Hofstad, H., & Hanssen, G. S. (2015). *Kompakt byutvikling – muligheter og utfordringer*. Oslo: Universitetsforlaget AS.
- Haavind. (2023). *Nye boligmodeller og nye boformer*. Haavind.
- Iberdrola. (u.å.). *What is coliving?* Hentet fra Iberdrola: <https://www.iberdrola.com/talent/coliving>
- Jacobsen, D. &. (2019). *Hvordan organisasjoner fungerer*. Fagbokforlaget.
- Jacobsen, D. I. (2023, 05 01). *Kvalitative intervjuer og observasjoner*. Hentet fra <https://www.uio.no>: <https://www.uio.no/studier/emner/jus/afin/FINF4002/v12/Metode.kval.intervjuer.pdf>
- Jakobsen, P. &. (2018). *'An alternative for whom? The evolution and socio-economy of Danish cohousing'*. Hentet fra Taylor & Francis: <https://doi.org/10.1080/17535069.2018.1465582>
- Jensen, J. O. (2022). *Fællesskabsorienterede boformer: Erfaringer fra bofællesskaber etableret af developere*. Aalborg: Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet.

- Jensen, O. J. (22, September 1). *Kortlægning og analyse af bofællesskaber i Danmark*. Hentet fra Aalborg Universitet: <https://vbn.aau.dk/en/publications/kortl%C3%A6gning-og-analyse-af-bof%C3%A6llesskaber-i-danmark>
- JLL. (u.å.). *Coliving*. Hentet fra JLL: <https://www.jll.co.uk/en/industries/coliving>
- Johannessen, A. T. (2021). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. Abstrakt.
- Johannessen, K. (2016). *Et boligsosialt kinderegg? Modell for bygging av utleieboliger uten tilskudd*. Hentet fra Idunn: <https://doi.org/10.18261/ISSN1504-3045-2015-06-08>
- Kommunal- og distriktsdepartementet. (2004). *Velholdte bygninger gir mer til alle, NOU 2004: 22*.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2022). *Utredning om sosial bærekraft og planbestemmelser om boligsammensetning*. Oslo: Oslo Economics.
- Lang, R. C. (2018). *Collaborative housing research (1990–2017): A systematic review and thematic analysis of the field*. Hentet fra <https://doi.org/10.1080/14036096.2018.1536077>
- Lang, R. C. (2020). *Collaborative housing research (1990–2017): A systematic review and thematic analysis of the field*. Hentet fra Taylor & Francis: <https://doi.org/10.1080/14036096.2018.1536077>
- Lawton, M. P. (1973). *The psychology of adult development and aging*. Washington, DC: American Psychological Association.
- Leedy, P. D. (2015). *Practical research. Planning and design*. Boston: MA: Pearson.
- Leieboerforeningen. (2019). *Utredning om det norske leiemarkedet*. Kommunal- og moderniseringsdepartementet.
- Leikvam, G. &. (2018). *Eiendomsutvikling*. Fagbokforlaget.
- Lietaert, M. (2010). *Cohousing's relevance to degrowth theories*. Hentet fra ScienceDirect: <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2009.11.016>
- Liven, A. T. (2020). *Coliving-en økende trend: hvor går skillet på coliving og cohousing, og hvorfor har aktørene tro på en fremvekst av coliving i Norge? (*. Ås: Norwegian University of Life Sciences, Ås.
- McCamant, K. &. (1989). "Cohousing in Denmark." *In New Households. New Housing, edited by K. A. Frank and S. Ahrentzen*. New York: Van Nostrand Reinhold.
- McCamant, K. &. (2011). *Creating cohousing: Building sustainable communities*. Canada: New Society Publishers.
- McCamant, K. (1994). *Cohousing : a contemporary approach to housing ourselves*. California: Ten Speed Press.
- Moe, E. H. (21, Juni 15). *Bofellesskap – et bidrag til økt livskvalitet for eldre?* Hentet fra Tidsskrift for boligforskning: <https://www.idunn.no/doi/10.18261/issn.2535-5988-2021-01-04>
- Moe, E., Høyland, K., & Denizou, K. &. (2020). *Bo hele livet. Nye bofellesskap og nabolag for gammel og ung*. SINTEF akademisk forlag.

- Nest Copenhagen. (u.å.). *Nest is more than just a co-living; it's a vibrant and diverse community*. Hentet fra Nest Copenhagen: <https://www.nestcopenhagen.dk/>
- Nova Rapport 8/23. (2023). *Eldres boligønsker og bosituasjon - En undersøkelse blant hjemmeboende over 75 år*. OsloMet – storbyuniversitetet.
- Nyheter, E. (2022). *Tilvisningsavtalene – en lite utforsket samarbeidsmodell mellom offentlige og private aktører*. Hentet fra Estate Nyheter: <https://www.estatenyheter.no/tilvisningsavtalene-en-lite-utforsket-samarbeidsmodell-mellom-offentlige-og-private-aktorer/352760>
- Nyheter, E. (2023). *Leilighetshoteller – avgiftspliktig eller unntatt fra avgift*. Hentet fra Estate Nyheter: <https://www.estatenyheter.no/leilighetshoteller-avgiftspliktig-eller-unntatt-fra-avgift/364602>
- Oslo kommune. (2021, Februar 22). *Hvordan bor vi i fremtiden?* Hentet fra ByplanOslo: <https://magasin.oslo.kommune.no/byplan/hvordan-bor-vi-i-fremtiden>
- Pepper, S. &. (2019). *Co-Living as an Emerging Market: An Assessment of Co-Living's Long-Term Resiliency*. Massachusetts: Massachusetts Institute of Technology.
- Plan - og bygningsetaten i Oslo. (2013). *Norm for leilighetsfordeling (leilighetsnormen)*. Hentet fra Oslo kommune: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/planer-normer-og-veiledere/kommunale-normer/#toc-4>
- Prognosesenteret. (2020). *Boform*. Future Living Oslo: Prognosesentret AS.
- Prognosesenteret. (2020, Mars 30). *Er nordmenn modne for co-living?* Hentet fra Prognosesenteret: [https://blogg.prognosesenteret.no/er-nordmenn-modne-for-co-living?utm\\_source=CON-TEXT&utm\\_medium=external-link](https://blogg.prognosesenteret.no/er-nordmenn-modne-for-co-living?utm_source=CON-TEXT&utm_medium=external-link)
- Regjeringen. (2020). *Leve hele livet — En kvalitetsreform for eldre. Meld. St. 15 (2017–2018)*. Regjeringen.
- Regjeringen. (2021, Oktober 20). *Godt bymiljø og bærekraftige byer*. Hentet fra Regjeringen: <https://www.regjeringen.no/no/tema/klima-og-miljo/klima/innsiktsartikler-klima/bymiljo-og-barekraftige-byer/id2344800/>
- Ruud, M. E. (2010). *Indikatorer for sosial bærekraft til bruk i planlegging og utvikling av boligområder*. Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning.
- Samfunnsøkonomisk Analyse. (2020). *ANALYSE AV ERFARINGER OG PRAKSIS KNYTTET TIL TILVISNINGS- OG TILDELINGSAVTALER*. Hentet fra Samfunnsøkonomisk Analyse: <https://www.samfunnsokonomisk-analyse.no/nye-prosjekter/2020/11/3/analyse-av-erfaringer-og-praksis-knyttet-til-tilvisnings-og-tildelingsavtaler>
- Sandlie, H. &. (2017). *Et velfungerende leiemarked?* Hentet fra Idunn: <https://doi.org/10.18261/issn.2464-3076-2017-01-0>
- Sandlie, H. C. (2023, 05 02). *Et velfungerende leiemarked? Tidsskrift for velferdsforskning*.
- Schmidt, L. (1991). *Boliger med nogo attåt : nye bofellesskap i et historisk perspektiv*. Hentet fra Nasjonalbiblioteket: <https://www.nb.no/items/40947a871afe39ffb3505cd19aa4e84c?page=7>

- Schmidt, L. (2002). *Nye boliger med "nogo attåt"*. Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning.
- Schmidt, L. (2014). *Kompakt by, bokkvalitet og sosial bærekraft*. Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning.
- Schmidt, L. H. (2013). *BOLIG+ Nye boligløsninger for eldre og folk flest*. Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning.
- Sharma, R. &. (2019). *Co-Living- Redefining Urban Rental Living*. Cushman and Wakefield Research.
- Solberg, O. E. (2021). *Temahefte for prosjekt Nye boligkvaliteter: Sosiale boformer - boliger med deling og nabofellesskap*. Oslo: Plan- og bygningsetaten i Oslo.
- Spurkland, G. G. (2020). *Kollektive boformer, bokkvalitet og innovasjon i det norske boligmarkedet*. Oslo: Universitetet i Oslo.
- SSB. (2021, Mai 7). *Blir vi stadig mer ensomme?* Hentet fra Statistisk sentralbyrå: <https://www.ssb.no/sosiale-forhold-og-kriminalitet/artikler-og-publikasjoner/blir-vi-stadig-mer-ensomme>
- SSB. (2024a, Juni 5). *Nasjonale befolkningsframskrivninger*. Hentet fra Statistisk sentralbyrå: <https://www.ssb.no/befolkning/befolkningsframskrivninger/statistikk/nasjonale-befolkningsframskrivninger>
- SSB. (2024b, Januar 24). *Boforhold, registerbasert*. Hentet fra Statistisk sentralbyrå: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/bolig-og-boforhold/statistikk/boforhold-registerbasert>
- SSB. (2024). *Befolkningen - hvor mange bor det i Norge?* Hentet fra Statistisk sentralbyrå: <https://www.ssb.no/befolkning/faktaside/befolkningen>
- Statistisk Sentralbyrå. (2020). *Voksende byer og aldrende bygder*. Hentet fra Statistisk Sentralbyrå: <https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/voksende-byer-og-aldrende-bygder>
- Statistisk sentralbyrå. (2023, September 22). *Familier og husholdninger*. Hentet fra Statistisk sentralbyrå: <https://www.ssb.no/befolkning/barn-familier-og-husholdninger/statistikk/familier-og-husholdninger>
- Støa, E. N. (2022). *På vei mot en sosialt bærekraftig tredje boligsektor: Medvirkning og sosial miks i to pilotprosjekter i Boligstiftelsen i Trondheim*. Hentet fra Idunn: <https://doi.org/10.18261/tfb.5.1.2>
- Sørvoll J. & Løset, G. K. (2017). *Samfunnsvirkninger av boligpolitikk. Boligsatsinger og samfunnsutvikling i ti norske distriktskommuner*. Oslo: Oslo Metropolitan University - OsloMet: NOVA.
- Thagaard, T. (2018). *Systematikk og innlevelse - en innføring i kvalitative metoder*. Fagbokforlaget.
- The Collective. (u.å.). *Discover a better way of living*. Hentet fra The Collective: <https://www.thecollective.com/>
- Tjora, A. (2017). *Kvalitative forskningsmetoder i praksis*. Oslo: Gyldendal.

- Trondheim kommune. (2023). *Sluttbehandling. Bestemmelser og retningslinjer KPA 2022*. Hentet fra Trondheim kommune: <https://drive.google.com/file/d/12vivhqdsn3bEkWIAzub27lf9JvvZRnNd/view>
- Tummers, L. (2017). *Understanding co-housing from a planning perspective: why and how?* Hentet fra Taylor & Francis: <https://www.taylorfrancis.com/chapters/edit/10.4324/9781315659886-12/understanding-co-housing-planning-perspective-lidewij-tummers>
- Vestbro, D. U. (2002). *From collective housing to cohousing—a summary of research*. . Hentet fra JSTOR: <https://www.jstor.org/stable/43030534>
- Vestbro, D. U. (2010). *Living together-cohousing ideas and realities around the world: proceedings from the International Collaborative Housing Conference in Stockholm 5-9 May 2010*. Stockholm: Division of Urban and Regional Studies, Royal Institute of Technology in collaboration with Kollektivhus NU,.
- Vestbro, D. U. (2012). *Saving by sharing—collective housing for sustainable lifestyles in the Swedish context*. . Hentet fra Digitala Vetenskapliga Arkivet: <https://www.diva-portal.org/smash/record.jsf?pid=diva2%3A578189&dswid=-6516>
- Williams, J. (2005). *Sun, surf and sustainable housing—cohousing, the Californian experience*. Hentet fra Taylor & Francis: <https://doi.org/10.1080/13563470500258824>
- Williams, J. (2006). *Designing Neighbourhoods for Social Interaction: The Case of Cohousing*. Hentet fra Taylor & Francis: <https://doi.org/10.1080/13574800500086998>
- Williams, J. (2008). *Predicting an American future for cohousing*. Hentet fra ScienceDirect: <https://doi.org/10.1016/j.futures.2007.08.022>
- Aaberge, R. &. (2018, September 14). *Formuesulikheten øker*. Hentet fra SSB Analyse 2018/18: Formuesulikhet i Norge 1995–2016: <https://www.ssb.no/inntekt-og-forbruk/artikler-og-publikasjoner/formuesulikheten-oket>



## VEDLEGG A.

### **Intervjuguide til masteroppgave 2024:**

### **Hva påvirker investeringsbeslutninger innenfor coliving?**

#### **Generelle spørsmål**

1. Hva er din stillingstittel, og ditt ansvarsområde?
2. Hvor lenge har du jobbet i bedriften?
3. Utdanning/ kompetanse fra området

#### **Coliving**

1. Hvordan definerer du coliving?
2. Hvordan skiller du coliving fra andre typer prosjekter?
3. Oppfatter du en generell interesse for coliving blant eiendomsbesittere/ eiendomsutviklere?

#### **Bedriftens strategier og forretningsområde**

1. Kan du fortelle om bedriftens coliving - prosjekter, og din rolle i utviklingen/ prosjektet?
2. Hva har utløst bedriftens interesse for konseptet coliving?
3. Bakgrunnen for at dere velger å satse på denne type prosjekt?
4. Hvilke faktorer avgjør hva dere skal bygge/ utvikle? (innspill fra meglere, konkurrenter, markedsanalyser, reguleringsplan etc.)?

#### **Markedskartlegging**

1. Hvordan vurderer du tilbudet og etterspørselen for coliving i dagens og fremtidens boligmarked?
2. Oppfatter du en generell etterspørsel fra leietakere og er det forventet å være en langsiktig etterspørsel?
3. Hvilke tanker hadde dere om leiepris og etterspørsel i forkant av prosjektutviklingen?

#### **Investering**

1. Hva fikk selskapet til å investere i coliving?
2. Hvilke fordeler kan oppnås ved investering i coliving? Både kortsiktige og langsiktige fordeler.
3. Hva er risikoen forbundet med investering i coliving? Både kortsiktig og langsiktig risiko.
4. Hvilke analyser og vurderinger ble gjort ved beslutning om å investere i coliving - prosjektet? Hvilke faktorer spilte inn?
5. Hvordan vurderer du økonomien og lønnsomheten i prosjektet?

6. Er lønnsomheten i samsvar med de kalkyler dere laget i forkant av prosjektutviklingen?
7. Hvordan vil du vurdere lønnsomheten i slike boligprosjekter kontra mer tradisjonelle leilighetsbygg?

## **Coliving – prosjektet**

1. Hva er målgruppen for deres coliving - prosjekt? Har dere rettet dere mot en bestemt målgruppe?
2. Hva kjennetegner dette prosjektet med tanke på konsept, utforming og leilighetstyper?
3. Hvilke fasiliteter og hvilke typer fellesareal har prosjektet? Hvor mye blir disse brukt?
4. Hvilke utfordringer møtte dere ved realisering av de felles fasilitetene?
5. Ble interessenter inkludert i prosessen med tanke på utvikling av fellesareal etc.?
6. Hva er utfordringen med å bygge og tilby slike boformer? (f.eks. attraktivitet)
7. Hva må coliving - konsepter tilby for å være konkurransedyktige i forhold til tradisjonelle utleieleiligheter?
8. Hvordan velger dere ut leietakere? er utvelgelsesprosessen annerledes med tanke på å forsøke å skape et fellesskap?
9. Er det noe dere har fått høre at mangler eller noe dere kommer til å droppe i fremtidige prosjekter med samme konsept?

## **Drift og organisering**

1. Er det høyere drifts - og vedlikeholdskostnader sammenlignet med tradisjonelle utleieleiligheter?
2. Blir leieprisene høyere på grunn av fellesareal? Leiepris, felleskostnader inkludert i leiepris, etc.
3. Hvilken driftsmodell benytter dere?
4. Hvordan er ansvaret fordelt mellom eiendomsbesitter og driftsansvarlig? outsorcer dere noe drift?
5. Bidrar beboere i noe av den daglige driften?

## **Avslutningsvis**

1. Hvilke hindringer og utfordringer legger føringer for at dere skal bygge flere tilsvarende prosjekter? (tomtetilgang, regulering, lovverk, etterspørsel/ interesse etc)?
2. Suksessfaktorer når det gjelder investeringer i coliving - prosjekter?

