



# MASTEROPPGAVE

En sammenlignende studie av prisutvikling på nye og eldre leiligheter i Bergen.

A comparative study of property price development for new and older apartments in Bergen.

**Malin Birkeland Bruu og Emilie Maila Tomren Solheim.**

Master i Areal og eiendom

Fakultet for ingeniør- og naturvitenskap - Institutt for byggfag.

Veileder: Børge Aadland, Sjur Kristoffer Dyrkolbotn og Carolyn Ahmer.

Innleveringsdato: 22.mai 2020

# FORORD

Denne oppgaven markerer slutten på vår tid som studenter ved Høgskolen på Vestlandet, og masterstudiet Areal og eiendom. Oppgaven ble gjennomført våren 2020 og utgjør 30 studiepoeng.

Vi ser tilbake på disse to årene som spennende, morsomme og til tider utfordrende. Dette semesteret har vi hatt muligheten til å fordype oss i et valgfritt tema, noe som har vært svært lærerikt. Nå er vi i mål og fornøyd med det endelige resultatet. Vi vil rette en stor takk til veilederen vår Børge Aadland, sammen med biveilederne våre Sjur Kristoffer Dyrkolbotn og Carolyn Ahmer, som har vært behjelpelig gjennom hele prosessen. Deres gode innspill og konstruktive tilbakemeldinger har vært verdifulle for gjennomføringen av oppgaven.

Videre ønsker vi å takke alle styreledere og eiendomsめglere som lot seg intervju i en travel hverdag. Uten dere hadde det ikke vært mulig å gjennomføre denne oppgaven slik vi ønsket.

Tilslutt ønsker vi å takke familie og venner for støtte og oppmuntring gjennom et krevende semester.

Bergen, mai 2020

Malin Birkeland Bruu & Emilie Maila Tomren Solheim

# SAMMENDRAG

Ved valg av problemstilling og tematikk ønsket vi å se nærmere på noe som var dagsaktuelt, men som også interesserte oss. Valget falt på eiendomsmarkedet og boligens prisutvikling. Formålet med denne masteroppgaven er å undersøke sammenhengen mellom prisutvikling på eldre og nye leiligheter. Med bakgrunn i dette er det valgt ut ett eldre og ett nyere boligområde, for fire av Bergens bydeler. Dette er boligområder med tilsvarende like kvaliteter, for å kunne undersøke hvordan alder spiller inn på prisutvikling.

Følgende hovedproblemstilling og underproblemstillinger undersøkes:

*Hvordan har prisutviklingen vært på nye leiligheter etter ferdigstillelse sammenlignet med eldre leiligheter?*

*I: I hvilken grad kan prisutvikling indikere hvor lenge en leilighet ansees som ny?*

*II: Hvilke tiltak kan påvirke prisutviklingen på en slik måte at leiligheten ansees for ny i en lengre periode?*

Oppgaven bygger på metodetriangulering. Ved bruk av kvantitativ metode er det samlet inn data i form av eiendomstransaksjoner fra 2005 til utgangen av 2019. Videre har kvalitativ metode vært viktig for å besvare oppgavens underproblemstillinger. Dette i form av intervjuer av eiendomsmeglere og styreledere i de utvalgte boligområdene.

Før studiens start hadde vi noen tanker om hva utfallet av studien ville være, men underveis i oppgaven kunne funnene våre indikere noe annet enn vi først antok. For oss gjorde dette at oppgaven ble mer interessant og spennende.

Studien avdekker at det er en forskjell i prisutviklingen på nye og eldre leiligheter, hvor denne er høyere for de eldre leilighetene. Dette forutsatt at de har utført tilstrekkelig vedlikehold og utvikling, i form av å tilpasse seg nye krav og forventninger til en bolig. Videre kan man ut fra oppgavens resultater se en sammenheng ved at leiligheter mister sin status som «ny» etter ni år.

# ABSTRACT

When choosing our topic and focus of investigation, we wanted to take a closer look at something we find interesting and that is relevant for today. We chose to investigate the real estate market and property price development. The purpose of this master's thesis is to examine the relationship between older and new apartments. With this in mind, we selected one older and one newer suburban residential area, in four of Bergen's surrounding districts. These are residential areas with similar qualities and access to amenity, this to be able to examine how age contribute to the development in housing prices.

The following main question and secondary question are examined:

*How has the development in property prices been for new apartments after completion compared to older apartments?*

*I: To what extent can price development indicate how long an apartment is considered new?*

*II: What measures can affect the development in price in such a way that the apartment is considered new for a longer period?*

The thesis is based on mixed-methods. Using a quantitative method, retrospective data was collected from property transactions dating back from 2005 through 2019. Furthermore, qualitative methodology has been an important tool for the task of answering the thesis secondary questions, in which consist of interviews with real estate agents and head of the resident association in the selected residential areas.

Before beginning on this thesis, we had some thoughts on what the outcome of the study would be, but along the way, our findings indicated something different than we first assumed. For us, this made the thesis even more interesting and exciting.

The thesis reveals that there is a difference in the price development of new and older apartments, in which favors the older apartments. This is on the premise that the properties have been given the necessary adapting to new requirements and expectations of a residential. Furthermore, based on the results of the thesis, there is a connection in that apartments lose their status as «new» after nine years.

# INNHALDSFORTEGNELSE

---

Forord	I
Sammendrag	II
Abstract	III
Innholdsfortegnelse	IV
Figurliste	VI
Tabelliste	VII
1 INNLEDNING .....	1
1.1 Bakgrunn for oppgaven.....	1
1.2 Problemstilling .....	1
1.3 Avgrensing.....	2
1.4 Oppgavens oppbygning .....	2
2 TEORI .....	4
2.1 Pris .....	4
2.1.1 Prisdannelse.....	4
2.1.2 Oppfattelse av pris.....	6
2.2 Verdsettelse.....	7
2.2.1 Nærmere om verdsettelse av leiligheter og sammenligningsmetoden .....	9
2.2.2 Hedonisk metode.....	10
2.3 Bygg- og eiendomsforvaltning .....	12
2.3.1 Begrepsavklaring .....	12
2.3.2 Verdibevarende vedlikehold.....	14
2.4 Borettslag og eierseksjonssameier .....	15
2.5 Ytre påvirkninger.....	18
2.5.1 Boligbobler.....	18
2.5.2 Finanskrisen .....	19
2.5.3 Andre økonomiske kriser.....	21
3 METODE.....	23
3.1 Metodevalg .....	23
3.2 Kvantitativ metode .....	24
3.2.1 Valg ved datainnsamling .....	25
3.2.2 Innhenting og behandling av datagrunnlag .....	31
3.2.3 Validitet og relabilitet.....	32
3.3 Det kvalitative intervju.....	33
3.3.1 Valg av informanter.....	33
3.3.2 Gjennomføring.....	34
3.3.3 Validitet og relabilitet.....	35

4 EMPIRI.....	38
4.1 Den kvantitative empirien.....	38
4.1.1 Salgstall.....	38
4.1.2 Spesielt for datainnsamling i Åsane.....	45
4.1.3 Avvik i salgstall.....	45
4.2 Den kvalitative empirien.....	51
4.2.1 Eiendomsmeglere.....	51
4.2.2 Styreledere.....	54
5 ANALYSE OG DRØFTING.....	64
5.1 Fyllingsdalen.....	64
5.2 Åsane .....	68
5.3 Laksevåg .....	70
5.4 Fana .....	74
5.5 Oppsummering .....	76
5.5.1 Nye boligområder sammenlignet mot hverandre .....	76
5.5.2 Sammenligning av nye og eldre boligområder.....	78
5.5.3 Påvirkning av andre byggeprosjekter.....	80
6 KONKLUSJON.....	82
6.1 I hvilken grad kan prisutvikling indikere hvor lenge en leilighet ansees som ny?.....	82
6.2 Hvilke tiltak kan påvirke prisutviklingen på en slik måte at leiligheten ansees for .....	83
ny i en lengre periode?	
6.3 Hvordan har prisutviklingen vært på nye leiligheter etter ferdigstillelse.....	83
sammenlignet med eldre leiligheter?	
7 AVSLUTTENDE REFLEKSJONER .....	85
Litteraturliste .....	86
Vedlegg	
Vedlegg 1: Tabeller over innhentet data	
Vedlegg 2: Oversikt over 3-roms og 4-roms leiligheter i Åsane	
Vedlegg 3: Godkjenning fra NSD	
Vedlegg 4: Intervjuguider	

# FIGURLISTE

Figur 1: En grafisk illustrasjon av markedslukevekt (Egenprodusert) **s.4**

Figur 2: Tilbudskurven på kort sikt (Egenprodusert) **s.5**

Figur 3: Illustrasjon som viser sammenhengen mellom vedlikehold og utvikling av kvalitetsnivå over tid. Kilde: S.Bjørberg (2010) **s.14**

Figur 4: Illustrasjon som viser sammenheng mellom verdi og avkastning over tid. Kilde: Hentet fra B. Aadlands forelesing "Investering i næringseiendom". **s.15**

Figur 5: Oversiktsbilde over J.L Mowinkelsvei borettslag og Hamre borettslag. Kilde: Egenprodusert/Google Earth **s.28**

Figur 6: Oversiktsbilde over Åmundsleitet borettslag og Sameiet Åmundslia 3. Kilde: Egenprodusert/ Google Earth **s.29**

Figur 7: Oversiktsbilde over Grønntulien borettslag og Sameiet Lyderhornslie 125. Kilde: Egenprodusert/ Google Earth **s.29**

Figur 8: Oversiktsbilde over Solåsen terrasse og Ulsmåg borettslag. Kilde: Egenprodusert/ Google Earth **s.30**

Figur 9: Grafisk fremstilling av prisutviklingen i J.L Mowinkelsvei - 2005 og Hamre - 1970. **s.64**

Figur 10: Grafisk fremstilling av prisutviklingen i J.L Mowinkelsvei - 2005 og Hamre - 1970 i kortere intervaller. **s.65**

Figur 11: Grafisk fremstilling av prisutviklingen i Åmundslia - 2005 og Åmundsleitet - 1975. **s.68**

Figur 12: Grafisk fremstilling av prisutviklingen i Åmundslia - 2005 og Åmundsleitet - 1975 i kortere intervaller. **s.68**

Figur 13: Grafisk fremstilling av prisutviklingen i Lyderhornslie - 2004 og Grønntulien - 1976. **s.71**

Figur 14: Grafisk fremstilling av prisutviklingen i Lyderhornslie - 2004 og Grønntulien - 1976 i kortere intervaller. **s.71**

Figur 15: Grafisk fremstilling av prisutviklingen i Solåsen terrasse - 2013 og Ulsmåg - 1970. **s.74**

Figur 16: Grafisk fremstilling av prisutviklingen i Solåsen terrasse - 2013 og Ulsmåg - 1970 i korte intervaller. **s.74**

Figur 17: En sammenligning av prisutviklingen i de nye boligområdene i Fyllingsdalen, Åsane og Laksevåg. **s.76**

Figur 18: Grafisk fremstilling av prisutviklingen sett i treårsperioder. **s.78**

# TABELLISTE

Tabell 1: Første utkast til kriterier til borettslag og eierseksjonssameier **s.26**

Tabell 2: Andre utkast til kriterier til borettslag og eierseksjonssameier **s.27**

Tabell 3: Eksempel hentet fra Grøntulien - 1976s salgstill **s.31**

Tabell 4: Oversikt over prisutvikling og gjennomsnittlig kvadratmeterpris per kvartal i J.L. Mowinckelsvei - 2005 og Hamre - 1970 **s.39**

Tabell 5: Oversikt over prisutvikling og gjennomsnittlig kvadratmeterpris per kvartal i Åmundslia-2005 og Åmundsleitet - 1975 **s.41**

Tabell 6: Oversikt over prisutvikling og gjennomsnittlig kvadratmeterpris per kvartal i Lyderhornslie - 2004 og Grøntulien - 1976 **s.43**

Tabell 7: Oversikt over prisutvikling og gjennomsnittlig kvadratmeterpris per kvartal i Solåsen terrasse - 2013 og Ulsmåg - 1970 **s.44**

Tabell 8: Avvik i august 2005 i Hamre - 1970 **s.45**

Tabell 9: Avvik i september 2010 i Hamre - 1970 **s.46**

Tabell 10: Avvik i oktober 2016 i Hamre - 1970 **s.46**

Tabell 11: Avvik i april 2019 i Hamre - 1970 **s.46**

Tabell 12: Avvik i oktober 2019 i Hamre - 1970 **s.47**

Tabell 13: Avvik i April 2012 i Åmundsleitet - 1975 **s.47**

Tabell 14: Avvik i mai 2015 i Åmundsleitet - 1975 **s.48**

Tabell 15: Avvik i januar 2009 i Lyderhornslie - 2004 **s.48**

Tabell 16: Avvik i april og mai 2016 i Lyderhornslie - 2004 **s.48**

Tabell 17: Avvik i januar og februar 2010 i Grøntulien - 1976 **s.49**

Tabell 18: Avvik i januar, februar og mars 2013 i Ulsmåg - 1970 **s.49**

Tabell 19: Avvik i november 2014 og mars 2015 i Ulsmåg - 1970 **s.50**

Tabell 20: Avvik i juni 2016 i Ulsmåg - 1970 **s.50**

Tabell 21: Avvik i mars og april 2018 i Ulsmåg - 1970 **s.50**



# 1 INNLEDNING

## 1.1 Bakgrunn for oppgaven

Eiendom og boligkjøp er noe som engasjerer og opptar de fleste på et tidspunkt i livet. Også media har et stort fokus på dette temaet, og det florerer av artikler knyttet til ulike aspekter ved eiendom. Samtidig som at prisutviklingen på eiendom styres av lånebetingelser og kjøpekraft, uttaler Høyskolelektor ved Handelshøyskolen BI, Nina Helene Ronæs, til Privatmegleren at kjøperne lar seg styre av følelser (Privatmegleren, u.å). Eiendom Norge viser til at prisutviklingen på boliger i 2019 har vært moderat, og kun økt med 2,6 prosent sammenlignet med 2018 (2020). Prisveksten har vært lik de to foregående årene, noe som gjør dette til den lengste perioden med moderat prisvekst siden man begynte å dokumentere dette i Norge, uttaler Eiendom Norge i en pressemelding (2020). I 2019 ble det igjen satt en ny rekord i omsetning av boliger med 2,8 prosent, og sammenligner man antall boliger som ble lagt ut på markedet i 2018 mot 2019 har dette økt med 2,6 prosent (Eiendom Norge, 2020). Hvordan prisutviklingen er på bolig og da særlig leiligheter, som er et voksende segment i dagens eiendomsmarked, vil eksempelvis være vesentlig når man skal vurdere eiendom som investeringsobjekt.

Inspirasjon til oppgaven ble hentet fra en forelesning i Arealøkonomi våren 2019. Vi ønsket å skrive om noe som var dagsaktuelt og som engasjerte oss, og valget falt derfor på prisutvikling på eiendom. For oss virket det interessant å undersøke hvordan prisutviklingen på eldre og nye boliger hadde vært i forhold til hverandre, og om salgsprisen på bolig gir en indikasjon på hva kjøper anser for å være nytt. Med bakgrunn i dette har vi utformet problemstillingen vår samt to delproblemstillinger.

## 1.2 Problemstilling

Oppgavens formål er å se på prisutviklingen på eldre boliger opp mot nye boliger. Med bakgrunn i dette vil følgende problemstilling undersøkes:

*Hvordan har prisutviklingen vært på nye leiligheter etter ferdigstillelse sammenlignet med eldre leiligheter?*

Med utgangspunkt i dette, er det videre utarbeidet to underproblemstillinger. Hensikten med disse er å konkretisere oppgavens tema og for å underbygge problemstillingens resultat. Følgende underproblemstillinger er utarbeidet:

*1: I hvilken grad kan prisutvikling indikere hvor lenge en leilighet ansees som ny?*

For å kunne sammenligne nye og eldre boliger, er det nødvendig å ha en oppfatning av når en bolig ikke lenger er en ny bolig. Formålet med dette forskningsspørsmålet er å prøve å finne en sammenheng som kan si noe om dette, ved da å ta utgangspunkt i hvordan prisendringen har vært.

*II: Hvilke tiltak kan påvirke prisutviklingen på en slik måte at leiligheten ansees for ny i en lengre periode?*

Det er ønskelig å se hvilke faktorer som kan ha påvirket prisutviklingen, for eksempel ved å vurdere i hvilken grad vedlikehold kan ha bidratt til verdibevaring. Med bakgrunn i dette forskningsspørsmålet vil det undersøkes hvilke tiltak som kan påvirke prisutviklingen, og i hvilken grad dette kan påvirke.

### 1.3 Avgrensning

For å få klart frem studiens ramme, følger en konkret avgrensning av oppgaven. I forhold til geografisk avgrensning vil det bli sett nærmere på fire bydeler i Bergen. Disse er Fyllingsdalen, Åsane, Fana og Laksevåg. Bakgrunnen for valg av disse, er at det er ønskelig å se på områder som befinner seg i ulike deler av Bergen. Dette er også områder med ulikt eiendomsmarked og varierende prisklasser. På grunn av tidsrammen, ble det ikke aktuelt å se på alle Bergens bydeler. Innenfor hver bydel er det videre valgt ut et ett eldre og ett nyere boligområde, som har lik nærhet til servicetilbud som kollektivtransport og dagligvare, men også nærhet til barnehage og skole. Vi vurderer også at leilighetene som sammenlignes er av omtrent samme størrelse. Studien vil med dette være et casestudie, men den vil også trolig kunne kaste lys over denne tematikken i andre byer i Norge. Dette med bakgrunn i at vi vil se på utviklingen av pris, og ikke pris i seg selv. For å spesifisere den tematiske avgrensingen, er det verdt å nevne at analysering av tallmaterialet ikke vil bygge på eiendomstransaksjoner som går lenger tilbake i tid enn til 2005.

### 1.4 Oppgavens oppbygging

I kapittel 1 vil oppgavens problemstilling presenteres, samt bakgrunnen for valg av tema. Videre vil det fremgå hvordan vi har valgt å avgrense oppgaven.

Teorien som vil ligge til grunn for oppgavens forskning, fremgår videre i kapittel 2. Det vil her bli sett på relevant teori, som blant annet utgangspunktet for prisdannelse, ytre påvirkninger på pris, verdsetting av fast eiendom og bygg- og eiendomsforvaltning.

I kapittel 3 fremgår det metodiske grunnlaget for oppgaven. Det vil bli sett nærmere på bakgrunnen for valg av metode, før vi går inn på kvantitativ og kvalitativ metode. Det vil også bli gjort rede for graden av validitet og reliabilitet ved bruk av disse metodene.

Opgavens empiri presenteres i kapittel 4. Først vil den kvantitative empirien presenteres, som bygger på eiendomstransaksjoner tilbake i tid. Videre vil vi intervju med styreledere og eiendomsmeglere presenteres, den kvalitative empirien.

I kapittel 5 vil oppgavens empiri analyseres og drøftes. Vi vil først analysere funnene for hver bydel, for så å avslutte kapittelet med en oppsummering av sentrale funn.

I kapittel 6 vil vi komme med en konklusjon som besvarer problemstillingene våre.

Avslutningsvis vil kapittel 7 inneholde avsluttende refleksjoner og forslag til videre forskning.

## 2 TEORI

I dette kapittelet vil vi presentere teorien som vil benyttes i senere analyse, for å besvare oppgavens problemstillinger.

### 2.1 Pris

Boligmarkedet er komplekst, og det er flere ulike ting som påvirker boligprisene. I dette kapittelet vil det bli sett på det overordnede grunnlaget for prisdannelse- tilbud og etterspørsel. Videre vil det bli gått nærmere inn på det psykologiske aspektet ved pris, altså hvordan dette oppfattes ulikt mellom mennesker.

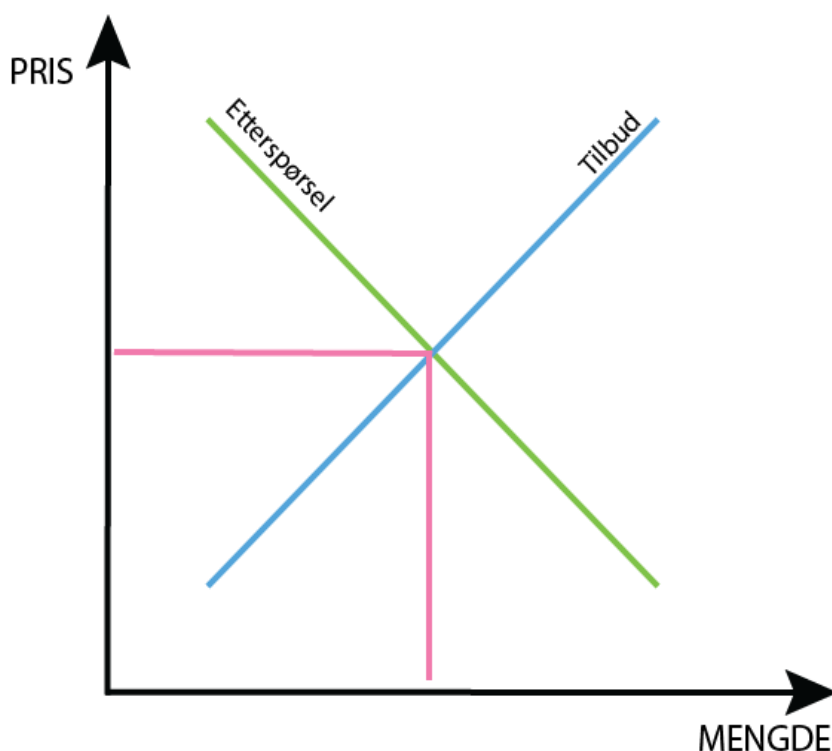
#### 2.1.1. Prisdannelse

To kjente begreper i økonomisk teori er tilbud og etterspørsel, som ligger til grunn for hvordan pris dannes i boligmarkedet. Produsentene utgjør tilbudssiden. Tilbudet vil påvirkes av en rekke forhold, som blant annet pris, produksjonskostnader, produksjonsteknologi, offentlige reguleringer, forventninger om pris og antall tilbydere. Ser man kun på faktoren pris, antar man at økning i pris vil

føre til en økning i tilbudt mengde, mens reduksjon i pris vil føre til redusert tilbudt mengde (Thøgersen, 2016, s. 49). Eksempelvis vil økt pris føre til at bedrifter ønsker å produsere mer.

Konsumentene utgjør etterspørselssiden, hvor etterspørselen i dette tilfellet er et uttrykk for betalingsvilligheten for en bolig (Barlindhaug, 2018, s. 158). Her vil etterspørselen avhenge av blant annet pris på boligen, hvilket behov eller ønske

konsumenten har, konsumentens inntekt, prisen på andre boliger, forventninger om pris og antall etterspørrere. Ser man igjen kun på pris, antar man at økning i prisen fører til lavere

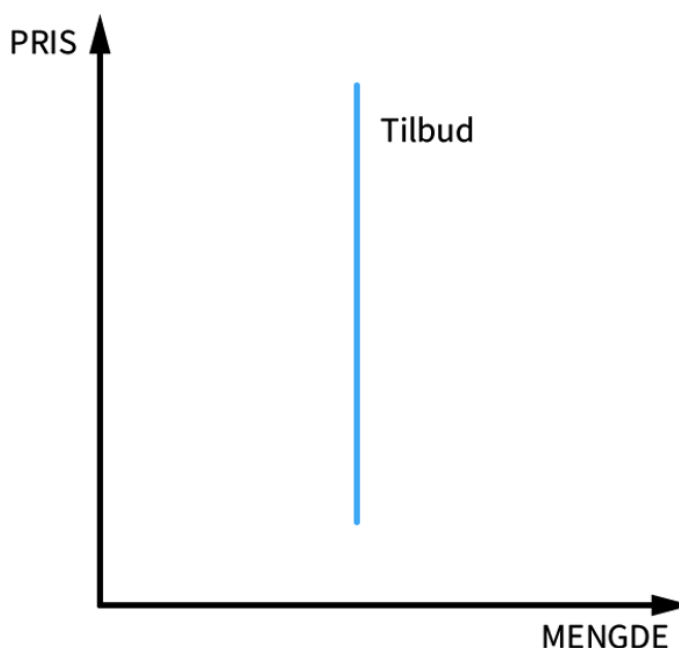


Figur 1: En grafisk illustrasjon av markedslikevekt (egenprodusert)

etterspørsel, og at reduksjon i prisen vil føre til en økning i etterspørselen (Thøgersen, 2016, s. 51). Dette kan enkelt forklares med at økning i prisen på en bolig, vil føre til at færre har mulighet til å kjøpe den. På den annen side er bolig en stor investering, og det kan tenkes at dette er mer komplekst enn ved kjøp av et annet objekt eller vare.

Figur 1 viser etterspørselskurven og tilbudskurven i en samlet graf. Markedslikevekt har man i skjæringspunktet hvor disse krysser hverandre. Her er tilbudet lik etterspørselen, som vil bety at det ikke er behov for aktører å endre sin adferd eller å tilpasse seg annerledes (Thøgersen, 2016, s. 54). Konsumentene som ønsker å kjøpe får kjøpt, og produsentene som ønsker å selge får solgt, alt til en gjeldende pris (Hansen, 2013, s. 17). Dette er imidlertid avhengig av fri konkurranse, som vil si at ingen aktører på tilbuds- eller etterspørselssiden kan påvirke prisen.

Forutsetninger for dette er blant annet at ingen aktører vil påvirke markedsprisen og tar denne for gitt, at det tilbys homogene produkter, full informasjon både for etterspørere og tilbydere, at modellen er statisk uten tidsperspektiv, og at man ser bort fra offentlige inngrep (Hansen, 2013, s. 87).



Figur 2: Tilbudskurven på kort sikt (Egenprodusert)

Ettersom det tar tid å bygge nye boliger, vil tilbudet i boligmarkedet være nokså stabilt på kort sikt. Ettersom nybygging utgjør lite av det totale antallet boliger, antar man ofte at det samlede antallet av boliger er gitt (NOU 2002: 2, s. 20). Som man kan se i figur 2, vil derfor tilbudskurven være vertikal på kort sikt. Boligprisene vil derfor først og fremst svinge med grunnlag i endringer i etterspørselen (Jacobsen & Naug, 2004, s. 230). Tilbudet som kommer fra eksisterende boligmasse, vil kunne påvirkes av blant annet opphør eller ny utleie, bruksendringer og riving (Grytten, 2018, s. 158). På lang sikt er tilbudskurven mer fleksibel. En økning i etterspørselen vil føre til at det blir produsert mye nye boliger, mens en nedgang i etterspørselen vil kunne

føre til at boliger fjernes (Bærug, 2017, s. 31). Dette gjør at en kortsiktig verdiendring vil stabilisere seg på lang sikt, med bakgrunn i at etterspørselen endrer seg (Bærug, 2017, s. 32).

### **2.1.2 Oppfattelse av pris**

Som det er blitt sett på, avhenger pris av tilbud og etterspørsel. Hvordan pris oppfattes vil imidlertid variere mellom mennesker. Dette har en sammenheng med hvordan man oppfatter kvaliteten av noe, og hvilken verdi noe har for den enkelte person. Man kan derfor gjerne se på pris som en måte å måle verdien av noe. Valerie Zeithaml har gjennom artikkelen «Consumer Perceptions of price, quality and value» sett nærmere på sammenhengen mellom pris, kvalitet og verdi (1988). Ved å også se på tidligere forskning, har Zeithaml definert disse begrepene, og forsøkt å plassere dem i en modell som viser koblingen mellom dem.

Fra forbrukernes perspektiv er pris noe som man ofrer eller gir opp for et produkt. For å kunne definere pris, skilles det mellom objektiv monetær pris og forventet ikke-monetær pris. Førstnevnte er den faktiske prisen på et produkt, og er ofte ikke den prisen forbrukeren har en forventning om. Hvordan pris oppfattes, vil variere mellom forbrukere og hvordan de finner det meningsfullt å huske denne. Noen husker kanskje den eksakte prisen på et produkt, andre husker den kanskje som «dyr» eller «billig», og noen har gjerne ingen spesiell oppfatning av prisen i det hele tatt (Zeithaml, 1988, s. 10). Kunnskap om, og tilgang til informasjon spiller her også en viktig rolle. I en budrunde vil prisen bestemmes av nest høyeste betalingsvilje. Har man ikke informasjon om for eksempel en mindre bra kvalitet på en bolig, vil den kunne «ufortjent» dras opp mot gjennomsnittsprisene (Bærug, 2017, s. 71).

Hvordan man oppfatter pris, og forskjellen mellom faktisk og forventet pris, vil også kunne påvirkes etter hvilket produkt eller tjeneste det er snakk om (Zeithaml, 1998, s. 11). Eksempelvis er det rimelig å anta at man er mer bevisst på pris dersom det er snakk om et dyrt produkt, som da for eksempel bolig. Studier viser også at prisbevissthet varierer mellom demografiske grupper, der man merker størst nivå av bevissthet hos forbrukere av det kvinnelige kjønn som er gift, eldre og hjemmeværende. Det er imidlertid ikke bare den faktiske prisen på en vare forbrukerne vil se for seg at de ofrer. Tid og innsatsen som går med på å faktisk få tak i produktet vil også kunne spille inn på forbrukerens oppfatning av prisen på dette (Zeithaml, 1998, s. 11). Det kan imidlertid tenkes at dette ikke vil være like relevant ved kjøp av bolig, ettersom dette er en prosess man uansett legger mye tid og innsats i. Det kan være en investering i seg selv å bruke tilstrekkelig tid til visninger og undersøkelser i markedet.

Ettersom pris er noe man ofrer for et produkt, har dette en sammenheng med verdi. Man kan se på pris som en verdimåler, hvor ulike mennesker har ulike oppfatninger av hva som er verdi for dem. Basert på en rekke definisjoner, definerer Zeithaml forventet verdi som forbrukerens totale vurdering av nytten av et produkt, basert på oppfatninger av hva som er gitt i forhold til hva som er fått. Disse oppfatningene vil variere mellom ulike forbrukere. Det trekkes frem eksempler som at noen kanskje vil ha kvalitet, andre vil ha mye av noe, og andre vil at det skal være praktisk. Hva som ofres eller gis vekk, vil også variere mellom ulike forbrukere. Noen er kanskje bare bekymret for hvor mye penger de bruker, mens andre er bekymret over tid og krefter som går med til dette (Zeithaml, 1998, s. 14). Hvor stor verdi noe har for en person handler om preferanser, og dette vil også variere over tid. Man vil foretrekke noe annet som ung enn som eldre (Bærug, 2017, s. 64). Eksempelvis viser en levekårsundersøkelse fra 1997 og en boforholdsundersøkelse fra 1981 og 1988, gjennomført av SSB, at yngre ønsker større plass i boligen mens nesten halvparten av dem over 50 år ønsker mindre plass (SSB, 2002, s. 22). En annen vanlig definisjon av verdi, er at dette er en avveining mellom kvalitet og pris (Shintaputri, 2017, s. 32). Zeithaml definerer kvalitet som en forbrukers totale bedømmelse av et produkts fortrefelighet og overlegenhet (Zeithaml, 1988, s. 3). Hvordan man oppfatter dette, vil også være subjektivt.

Pris vil altså i stor grad også avhenge av hvem som oppfatter den. Hvilke preferanser man har vil påvirke hvordan man måler kvalitet og verdi, som igjen vil påvirke hvordan man oppfatter prisen av noe.

## 2.2 Verdsettelse

Når vi i dette kapitlet gjør en vurdering av verdsetting, vil dette primært sett omhandle verdsetting av fast eiendom. Bærug definerer verdsettelse av fast eiendom som «en prosess som innebærer at man danner seg en formening om hva en eiendoms verdi er» (2017, s. 13). Begrepet har de siste hundre årene endret seg fra å omhandle hva man burde få for en eiendom ved salg på det åpne markedet, til å gjelde hva man kan forvente å få ved et salg på det åpne markedet (Bærug, 2017, s. 49)

Hva som ligger i begrepet «verdi» vil være situasjonsbestemt, og vi tar derfor også utgangspunkt i Bærugs utsagn om eiendomsverdi (2017, s. 39):

*«Eiendomsverdi er en egenskap en eiendom har til enhver tid»*

Videre velger Bærug å dele dette verdibegrepet inn i fire forskjellige kategorier:

#### 1. Markedsverdi

Markedsverdien er det forventede beløpet du kan få for en eiendom (Bærug, 2017, s. 73). En kan derfor trekke paralleller til at markedsverdien er eiendommens pengeverdi. Med bakgrunn i denne definisjonen trekker Bærug frem at markedsverdi er det viktigste verdibegrepet i et fungerende marked (2017, s. 73).

#### 2. Investeringsverdi

Investeringsverdi handler om verdien et eiendomsobjekt har som investering for eieren. Investeringsverdien for en eiendom vil derfor være ulik etter hvem som er eier, som igjen vil henge sammen med eiers ønske om utnyttelse av eiendommen. Ved vurdering av investeringsverdien er det kun de økonomiske aspektene som vil vurderes, og eiers følelser eller andre utenforstående ting knyttet til eiendommen, vil ikke tas hensyn til (Bærug, 2017, s. 41).

#### 3. Gjenskaffelsesverdi

Gjenskaffelsesverdi knyttes opp mot hvor mye man må betale for å erstatte funksjonen den aktuelle eiendommen gir. Man tar da utgangspunkt i at eiendommen blir borte eller mister en del av sin tidligere funksjon (Bærug, 2017, s. 43).

#### 4. Teknisk verdi

Mens de tre tidligere verdibegrepene knyttes opp mot eier og rettigheter, baserer den tekniske verdien seg på eiendommens fysiske tilstand. Her vil man ta utgangspunkt i eiendommens opprinnelige byggekostnader og trekke fra for slitasje og lignende (Bærug, 2017, s. 44).

Ved verdivurdering av fast eiendom er markedsverdi det mest brukte begrepet, og for denne oppgaven det mest relevante. Vi vil derfor gå grundigere inn på dette. Markedsverdi omtales også som omsetningsverdi og salgsverdi (Bærug, 2017, s. 39), men vi vil videre kun forholde oss til begrepet markedsverdi. Markedsverdi gir en indikasjon på hvor mye man kan få solgt en eiendom for, men fordi enhver eiendom er unik og ingen eiendom kan ha lik beliggenhet vil det være vanskelig å gjøre en konkret vurdering av denne verdien (Bærug, 2017, s. 43). Man kan også si at det er litt tilfeldig hva salgsprisen er ved en eiendomstransaksjon fordi det er mulig at man selger både over og under markedsverdien. Dette er avhengig av



hvor mange som er interessert og hvor mye disse er villig til å betale (Bærug, 2017, s. 39). Fordi man ikke kan vite når et eiendomsmarked er «normalt», kan man heller ikke vite når markedsprisen er rett. Et avvik fra markedsverdien kan derfor forklares med at det enten har vært tilfeldigheter ved salget som har ført til avviket, eller at markedsverdien er vurdert feil (Bærug, 2017, s. 81).

### **2.2.1 Nærmere om verdsettelse av leiligheter og sammenligningsmetoden**

Som eiendomsmegler Kristine Grønn uttaler i en artikkel for DNB Eiendom er det avslutningsvis kjøperen av boligen som avgjør hvilken pris man kan få for den (DNB Eiendom, 2019). Dette vil si at man som kjøper gjør en egen individuell verdsetting av hver eiendom man vurderer å kjøpe, hvor man gjør seg opp en mening over hvor mye eiendommen kan være verdt for dem ved å sette en grense for hvor mye man er villig til å betale. Dette skjer ofte i kombinasjon av markedsverdi over tid og en subjektiv verdsettelse.

Slik man forstår det er verdsetting et komplekst begrep, hvor utførelsen av verdsettelsen avhenger av hvilket verdibegrep man velger å ta utgangspunkt i. Forutsetningene man tar ved verdsettelse vil også kunne være ulike, og dette vil igjen påvirke utfallet av verdsettelsen (2017, s. 46). Ulike forutsetninger kan være hvilke rettigheter man tar utgangspunkt i og hvilket tidspunkt man gjennomfører verdsettingen. Den vanligste måten å verdsette en eiendom er ved å benytte seg av sammenligningsmetoden. Ved et markedssalg vil en kjøper ikke være interessert i å betale dyrt for en eiendom dersom det finnes tilsvarende til en rimeligere pris (Bærug, 2017, s. 21). For å holde seg aktuell i markedet vil det derfor være naturlig å sammenligne eiendommen som skal verdsettes med tilsvarende eiendommer som nylig er solgt eller som er til salgs i samme område. En boligkjøper vil tilsvarende gjøre en lik vurdering når kjøperen verdsetter de ulike objektene. Her vil man ved å se på ulike kvaliteter og pris, sette eiendommer opp mot hverandre og gjøre en vurdering ut fra fordeler og ulemper ved disse.

Som produkt, er et særegent aspekt ved eiendom at beliggenheten dens er fast og derfor ikke kan flyttes. Dersom man kjøper et annet produkt har en ofte mulighet til å ta dette med seg og flytte det dersom man ønsker. Med eiendom er dette ikke mulig, og eiendommens beliggenhet vil derfor ha en stor betydning når en eiendom skal verdsettes (Bærug, 2017, s. 27). Bærug påpeker også at på lang sikt vil beliggenheten ha en større betydning enn byggene som er plassert på eiendommen ettersom man på et senere tidspunkt kan endre fasade, planløsning og andre aspekter ved byggene. Skjønt at eiendommens beliggenhet er

fast vil det likevel være en mulighet for at omgivelsene rundt eiendommen kan endres over tid (Bærug, 2017, s. 30). Dette kan være endring i bebyggelsesstrukturen i nærområdene, utbedring eller endring av vei, endring i kollektivtilbud og lignende. Disse endringene vil fortrinnsvis ligge utenfor eiers kontroll, men vil ha en betydelig påvirkning på eiendommens verdi. For leiligheter finnes det ofte flere like objekter som kan konkurrere likt fordi de tilnærmet har den samme beliggenheten, men eksempelvis for eneboliger vil beliggenheten i seg selv være mer unik. Eiendommens beliggenhet vil også i større grad være viktig for eneboligtomter, da dette kan være avgjørende for hvordan man utnytter tomten på et senere tidspunkt.

Et annet aspekt ved verdsettelse av leiligheter er standarden på leiligheten. Som kjøper vil også følelsen av kvaliteten på det du kjøper trolig være en avgjørende faktor for hva du er villig til å betale for objektet. Det kan tenkes at bad og kjøkken er det som trekker standarden på leiligheten mest opp, da dette regnes for å være oppussing som er tidkrevende og dyrt. I en uttalelse til DNB Eiendom sier Mille Haslund Mellbye, som er skadeleder i Norwegian Claims Link, at et bad pusset opp før 1997 har en forventet levetid på 10-20 år, mens et bad pusset opp etter dette vil ha en forventet levetid på 15-20 år (DNB eiendom, u.å). Dette avhenger selvfølgelig av kvaliteten på arbeidet som er utført og materialene som er brukt. Som kjøper vil man da tenke at et bad som nærmer seg denne alderen vil trenge oppussing innen rimelig tid. For andre kjøpere kan et relativt nyoppusset bad likevel anses som utdatert fordi de hadde en forventning og et ønske om en annen standard enn det leiligheten har. Dette vil da påvirke betalingsviljen hos potensielle kjøpere.

Bærugs sammenligningsmetode vil på mange måter være en kvantitativ tilnærming til verdsettelse av eiendom, hvor man nøye veier ulike kvaliteter opp mot hverandre for å vurdere verdien av dem mot hverandre. I kvantitative studier som omfatter et større antall boliger, vil denne metoden være svært tid- og ressurskrevende, og det vil derfor i disse tilfellene være mer relevant å se på tilnærmingen til en hedonistisk standardmetode.

### **2.2.2 Hedonisk metode**

Den hedoniske metode kan benyttes til verdsetting, da for eksempel for å sammenligne boliger. Denne metoden kan avledes fra Rosen (1974) og Lancaster (1966) sine teorier. Lancaster sin teori gikk ut på at nytten til et produkt ikke skapes av produktet i seg selv, men av produktets samling av egenskaper. Rosen utviklet dette videre, noe som ble grunnlaget for hedonisk metode (O'Sullivan, 2003, s. 74).

Statistisk sentralbyrå bruker hedonisk metode for å beregne boligprisindeks, altså forholdet mellom prisen på to boliger. Spesielt for boliger er at disse er svært ulike og kan være utfordrende å sammenligne, både når det kommer til beliggenhet, størrelse, alder og kvalitet (Takle, 2012, s. 1). Poenget med hedonisk metode er derfor å fjerne disse ulikhetene, slik at man kan beregne en kvalitetsuavhengig indeks for boliger. Dette fremstilles matematisk ved å uttrykke boligprisen som en funksjon, som er en samling av dens egenskaper. Det benyttes lineær regresjonsanalyse for å finne ut hvilke egenskaper eller karakteristikk ved boligen som vil ha betydning for markedsprisen. Markedsprisen er den avhengige variabelen, og kvaliteter ved boligene er forklaringsvariabler (Takle, 2012, s. 14). Boligomsetningene hentes fra Finn.no, i tillegg til at det hentes informasjon fra Matrikkelen. Det skilles her mellom ulike boligtyper og eierformer, og for å kunne ta hensyn til beliggenhet er regioner delt inn i prissoner (Takle, 2012, s. 4). Det beregnes så egne prisfunksjoner for de ulike boligtypene og regionene. Et problem med hedonisk metode er imidlertid at det ofte er mangel på data om ulike kvaliteter. Faktorer som ikke fanges opp kan være renovering, hvilken etasje en leilighet ligger i, eller beliggenhet i forhold til skole og butikker (Takle, 2012, s. 21).

Ser man kun på variabelen alder, vil man ved bruk av den hedoniske standardmetoden i de fleste tilfeller få en funksjon hvor alderen på boligen trekker salgsprisen ned. Statistisk sentralbyrå dokumenterer bruk av den hedoniske metode i notatet Boligprisindeksen fra 2012. Her kan man ut ifra deres regresjonsresultater se at koeffisienten for variabelen alder er negativ, altså at boligprisen trekkes ned. Dersom alt holdes likt, vil altså verdistigningen være den samme uavhengig av en boligs alder.

Flere studier har imidlertid kritisert hedonisk standardmetode, da i form av at den ikke gir god nok informasjon om alderens betydning for boligprisene. Artikkelen *Economic Depreciation of Residential Real Estate: Microlevel Space and Time Analysis* er et eksempel på dette (Smith, 2004). Her blir det sett på tre elementer ved verdifall på boligeiendom som gjerne ikke har blitt kastet lys over tidligere. Først blir det sett på relevansen av tidspunktet et marked observeres, og at dette kan spille inn graden av verdifall. Mange verdsettingsmodeller for eiendom antyder nemlig et statistisk forhold mellom verdi og alder (Smith, 2004, s. 162). Videre tar forfatteren opp problemet rundt det at verdifall på eiendommer vil variere innad i ulike markeder. Det siste som blir tatt opp er at tidligere studier gjerne har sett på effekten av verdifall ved å ta utgangspunkt i hele eiendommen. Det blir derfor i artikkelen brukt en hedonisk modell justert for tomteverdi (Smith, 2004, s. 162).

Med disse tre elementene inkludert i en analyse, konkluderer forfatteren med at forholdet mellom alder og pris er sammensatt i den form av at mange ulike faktorer kan spille inn på dette (Smith, 2004, s. 174).

I masteroppgaven *Pris og alder på bolig* (Holmboe, 2014) undersøkes det hvordan pris varierer med en boligs alder, ved bruk av hedoniske prisregresjoner. Det trekkes frem at et problem med denne metoden er at det kan være en sammenheng mellom variabler, som for eksempel en boligs alder og beliggenhet (Holmboe, 2014, s. 15). Oslo blir derfor delt inn i ulike områder, som analyseres hver for seg. Funnene viser at betydning av alder varierer ganske mye, og at det vil være utfordrende å dele byen inn i små nok områder (Holmboe, 2014, s. 47). Dette vil likevel være nødvendig for at prisvariasjoner ikke blir forklart som alderseffekter, når det egentlig er knyttet til områderelaterte egenskaper for boligen (Holmboe, 2014, s. 48).

I eksempelet ovenfor er det blitt brukt en kvantitativ metode for å undersøke sammenhengen mellom pris og alder på en bolig. I denne oppgaven vil vi forholde oss til en mer kvalitativ tilnærming til hedonisk metode. Dette i form av dybdestudier av ulike områder, fremfor hedonisk regresjon basert på matematikk. Her ønsker vi å fange opp nyanser av prisutviklingen som ikke fanges like lett opp av lineære regresjonsanalyser.

## 2.3 Bygg – og eiendomsforvaltning

Vedlikehold, utvikling og drift er alle viktige elementer for å bevare et byggs verdi. Hva må til for at bygget skal holde samme standard som ved ferdigstillelse? Hvordan kan man heve standarden på et bygg? Dette er viktige spørsmål i eiendomsbransjen, og særlig når man skal se dette opp mot boligens prisutvikling. I dette kapitlet skal vi derfor se nærmere på de ulike sidene ved bygg- og eiendomsforvaltning. Dette begrepet er et samlebegrep for alle oppgaver og aktiviteter knyttet til hva som er nødvendig for at et bygg skal være tilfredsstillende i forhold til funksjonell, teknisk og estetisk standard som er satt av eierne og brukerne av bygget (Haugen, 2007, s. 382). Fordi oppgaven er vinklet mot prisutvikling av bolig vil kapitlet omhandle bygg- og eiendomsforvaltning av boligbygg.

### 2.3.1 Begrepsavklaring

Ofte kan begrepene knyttet til bygg- og eiendomsforvaltning i dagligtalen brukes om hverandre. For å ha en klarhet i hva vi mener når vi bruker de ulike begrepene, vil vi i dette delkapitlet greie ut hva som menes med disse.

### *Forvaltning*

Forvaltning omhandler de oppgavene som kan knyttes til administrasjon og ledelse av en eiendom (Haugen, 2007, s. 283). I et borettslag eller et eierseksjonssameie vil disse oppgavene typisk ligge til styret og forretningsfører.

### *Drift*

Kontinuerlig bruk av ressurser og tjenester for at bygget og byggets tekniske installasjoner skal opprettholdes til en funksjonell standard som kreves av brukerne, legges under samlebetegnelsen «drift». Dette er eksempelvis drift som er løpende, sentral driftskontroll med tanke på energi, ventilasjon, kjølesystemer o.l., driftsplanlegging, renhold og avfallshåndtering (Haugen, 2007, s. 383).

### *Vedlikehold*

Vedlikehold skal opprettholde et fastsatt kvalitetsnivå for bygningen og tekniske installasjoner (Haugen, 2007, s. 383). Dette skiller seg fra drift ved at vedlikeholdet skal sikre at bygningen holder seg til en gitt kvalitet i løpet av byggets forventede brukstid, mens drift handler om at bygget skal være funksjonelt og tilfredsstillende brukernes forventninger til enhver tid. Innenfor vedlikehold skiller Haugen også mellom forebyggende- og løpende vedlikehold (2007, s. 383). Vedlikehold som følger av normal slitasje og som utføres periodisk for å hindre forfall kalles forebyggende vedlikehold. Formålet med forebyggende vedlikehold er å unngå skader og reparasjoner. Løpende vedlikehold er uforutsett vedlikeholdsarbeid som kan oppstå som følge av hærverk eller innbrudd. Ofte kan løpende vedlikehold gå under løpende drift og omtales derfor ikke alltid som vedlikehold.

### *Utvikling*

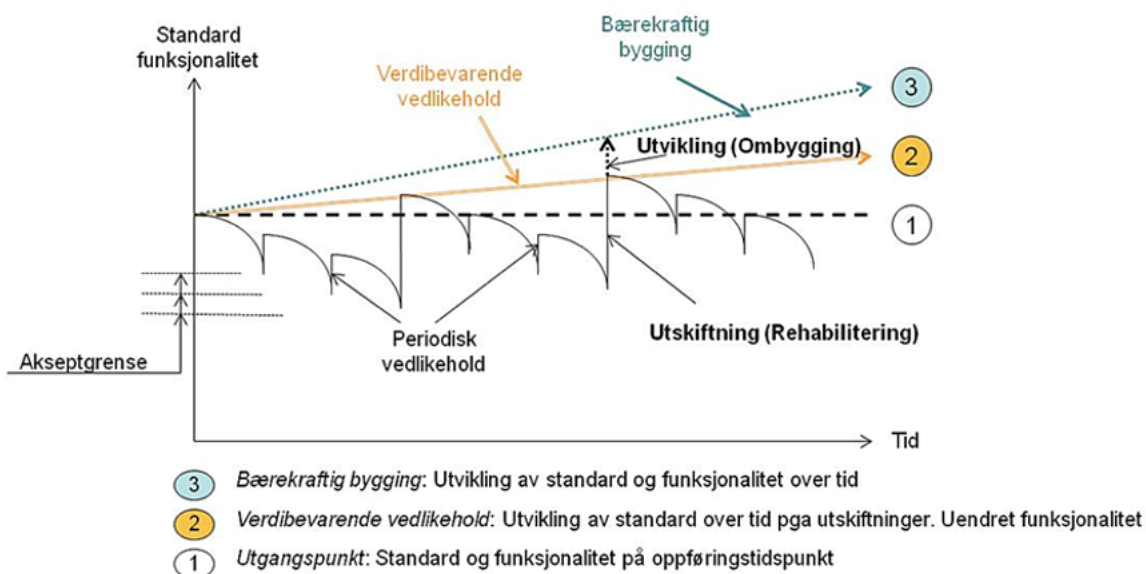
I løpet av en bygnings levetid vil nye krav fra myndigheter, markedet og brukere oppstå. Oppgaver som gjøres for å imøtekomme disse kravene som oppgraderer bygningens verdi over tid omtales som utvikling. Dersom det pusses opp for å møte disse kravene kan det i praksis både omtales som utvikling og vedlikehold (Haugen, 2007, s. 383). Per dags dato må en følge og oppfylle kravene i TEK17 for å få godkjent en rehabilitering av et bygg. Disse kravene innebærer for eksempel at man må sikre tilgjengelighet og universell utforming, forsvarlig energibruk og et godt innemiljø (Norsk kommunalteknisk forening, 2015, s. 5). Utbygger kan likevel søke dispensasjon fra disse kravene dersom det ikke er mulig å tilfredsstillende disse uten at det løper uforholdsmessige kostnader på utbygger (Norsk kommunalteknisk forening, 2015, s. 8)

Som vi ser er linjen mellom de ulike begrepene ikke alltid like klare og noen ganger kan de brukes om hverandre. Vi vil derfor i denne oppgaven være konsekvent i bruken av begrep og bruke de følgende:

- Forvaltning – oppgaver som knyttes til administrasjon og ledelse
- Drift – den «daglige» driften for å møte brukernes daglige behov
- Vedlikehold – tiltak som gjøres for å opprettholde en bestemt kvalitet i løpet av byggets driftstid
- Utvikling – Tiltak som gjøres med hensikt å oppgradere bygningens verdi over tid.

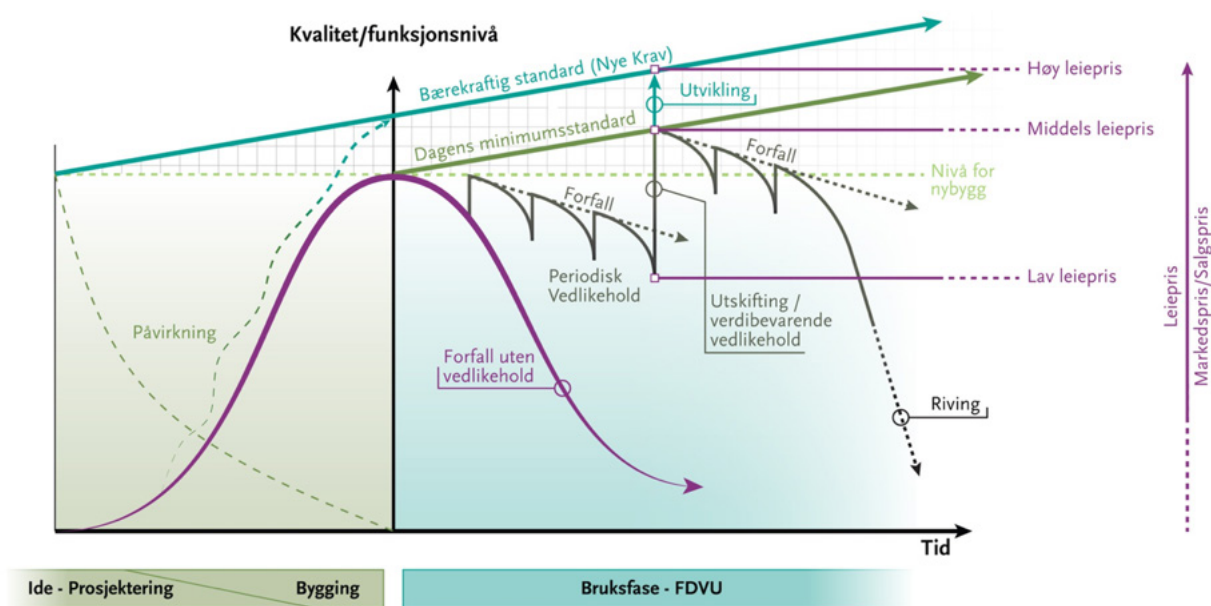
### 2.3.2 Verdibevarende vedlikehold

Sentralt i forhold til forskningsspørsmålene i denne oppgaven står verdibevarende vedlikehold. Dette er et begrep som ikke er forankret i noen Norsk Standard, men professor Svein Bjørberg har definert dette som «vedlikehold som oppgraderes til dagens standard» (Byggeindustrien, 2013). I forhold til definisjonene vi har valgt å forholde oss til i forrige delkapittel vil verdibevarende vedlikehold være en form for utvikling. For eksempel vil verdibevarende vedlikehold være at man oppgraderer låssystemet slik at bygget får kodelåser, mens en annen typisk utviklingsfaktor kan være at bygget installerer ladestasjoner i garasjeanlegg. Målet med verdibevarende vedlikehold er å stadig løfte standarden i et bygg slik at verdien ikke faller. Som illustrert i figur 3 påvirkes utviklingen over tid ulikt avhengig av hvordan man velger å vedlikeholde eller utvikle bygget. Målet er ikke at boligen skal prises som ny hele sin levetid, men at den på et vis skal kunne konkurrere med kvalitetene som tilføres nye boligbygg.



Figur 3: Illustrasjon som viser sammenhengen mellom vedlikehold og utvikling av kvalitetsnivå over tid. Kilde: S. Bjørberg (2010)

Sett i sammenheng med eiendomstransaksjoner kan det tenkes at et bygg med en verdibevarende vedlikeholdsstrategi har større potensiale til å kunne påvirke sin egen prisutvikling over tid. Som vist i figur 4 kan man se en sammenheng mellom byggets kvalitet og hvilken pris en kjøper vil være villig til å betale. Figur 4 er i utgangspunktet utarbeidet for å fremstille vedlikehold opp mot næringseiendom, og viser derfor potensiell leieinntekt. Prinsippet vil likevel være overførbart til boligeiendom og eiendomstransaksjoner, da det her også vil være snakk om hvordan grad av vedlikehold påvirker salgs- eller leiepris.



Ref.: S. Bjørberg

Figur 4: Illustrasjon som viser sammenheng mellom verdi og avkastning over tid. Kilde: Hentet fra B. Aadlands forelesing "Investering i næringseiendom".

## 2.4 Borettslag og eierseksjonssameier

I dagens marked finnes det fire ulike eieformer i leilighetssegmentet. Disse omtales som andelsleiligheter, eierseksjoner, aksjeleiligheter og obligasjonsleiligheter. Andelsleiligheter eller borettslagsleiligheter reguleres av Borettslagslova av 2003, og har som formål å gi andelseierne borettslagsrett til egen bolig i borettslagets eiendom, jf. brl. §1-1 første ledd. Eierseksjoner reguleres av Eierseksjonsloven av 2017, og i denne loven defineres en eierseksjon som en bestemt bruksenhet hvor eieren har eksklusiv bruksrett i en bebygd eller planlagt bygd eiendom som er seksjonert, jf. eiersl. §4 bokstav a. Aksjeleiligheter og obligasjoner er en lite utbredt eieform. Dette har sammenheng med at det i dag ikke er lov til å opprette slike leiligheter. Aksjeleiligheter er leiligheter hvor eiendommen



eies av et aksjeselskap og boretten kjøpes i form av en aksje som gir boret i denne eiendommen (Kartverket A, u.å.). I dag kan aksjeselskap med bolig som formål omdannes til borettslag. Obligasjonsleiligheter skaper et leieforhold. Her låner leier penger til utleier, og til gjengjeld får man en leierett gjennom en pantobligasjon i leiligheten. Leier har her flere rettigheter enn i et vanlig leieforhold, men leier vil aldri eie leiligheten (Kommunal- og regionaldepartementet, 2008, s. 2). For oppgaven vår er det borettslag og eierseksjonssameier som er mest relevant, og det vil derfor være dette vi velger å fokusere på videre.

I dag følger borettslag og eierseksjonssameier lov av 6.juni 2003 om borettslag, heretter henvist til som Borettslagslova og lov av 16.juni 2017 om eierseksjoner, heretter henvist til som Eierseksjonsloven. Per dags dato er det ikke store forskjeller mellom de to ulike typene eieform, men tidligere var forskjellene mellom dem større. Hovedforskjellen på disse to ser man markant i den første Borettslagsloven som ble vedtatt i 1960, hvor det kom klart frem at boretten var en form for leie som ble regulert av husleieloven (NOU 2000: 17, s. 13). Borettslagsleiligheter var også tidligere lagt under prisregulering frem til 1980-tallet, da praksisen ble avviklet. Dette ville si at leilighetene hadde en maksimalpris som ofte befant seg langt under markedspris (NOU 2000: 17, s. 10). For eierseksjonsleiligheter har det vært tydelig at det alltid har vært snakk om en situasjon hvor bruker er rettmessig eier til sin seksjon, og har derfor heller ikke vært underlagt en prisregulering. Hovedtrekkene i endringene av Eierseksjonsloven har for det meste knyttet seg opp mot hvordan en formelt og praktisk skal seksjonere en eiendom, og hvilke rettigheter en leier har i en slik seksjonerings situasjon (Prop.39 L (2016-2017), s. 11).

Likevel er det noen forskjeller som eksisterer i dag som vil være viktig å merke seg i vurdering av disse to.

Ved kjøp og tinglysning av hjemmel til fast eiendom kreves det at man betaler inn en dokumentavgift til staten. Bestemmelsene om dokumentavgift finner man i lov av 12.desember 1975 nr.59 om dokumentavgift. For eierseksjonssameier, som regnes for å være fast eiendom, inntreer plikten til å betale dokumentavgiften ved tinglysning, jf. dal §6. Avgiften beregnes utfra salgssummen på den faste eiendommen, jf. dal §7, og proSENTSATSEN ligger i dag på 2,5 % av denne summen. Fordi man i borettslag kjøper en andel av borettslaget, og får tildelt en boret som følge av dette, defineres ikke dette som fast eiendom og man slipper derfor å betale dokumentavgiften (Kartverket B, u.å.). Det som derimot er likt for disse to eieformene er at ved førstegangsomsetning av både andelsleiligheter og



eierseksjonsleiligheter betaler man dokumentavgift beregnet ut fra eiendommens tomteverdi, jf. Vedtak om særavgifter til statskassen, 2019 om dokumentavgift §3. For begge eierformene er det boligens andel av tomteverdien dokumentavgiften på 2,5 % tar utgangspunkt i (OBOS, u.å).

Muligheten til å ta opp lån er også ulik for de to eierformene. Borettslag har mulighet til å låne opp midler med sikkerhet i borettslagets eiendom (Arealadministrasjon, 2014, s. 253). Dette vil si at borettslagets fellesgjeld kan øke ved gjennomføring av vedtatte vedlikeholdstiltak, dersom borettslaget ser seg nødt til å låne penger for å kunne gjennomføre tiltaket. For eierseksjonssameier vil det teoretisk ikke være mulig å ta opp et felles lån med sikkerhet i eiendommen på samme måte som i et borettslag, hvor borettslaget anses å være en egen juridisk person. Hver og enkelt av sameierne vil derfor være ansvarlig for å dekke sin del av utgiftene til nødvendig vedlikeholdsarbeid dersom man ikke har tilstrekkelig med fellesmidler for å kunne gjennomføre dette, jf. Eierseksjonsloven §30. Det finnes likevel tilfeller hvor banker låner ut penger til eierseksjonssameier. Lånet fordeles da på sameierne etter deres sameiebrøk. Hver og enkelt av sameierne har da mulighet til å betale ut lånet umiddelbart for å slippe å betale ekstrakostnader som renter. Ulempen med dette er at alle i sameiet er ansvarlig for lånet fordelt etter sameiebrøk. Hvis en i sameiet da misligholder sitt lån, vil hver og enkelt av sameierne stå ansvarlig for det eventuelle kravet selv om de har betalt ut sin andel av lånet (Huseiernes landsforbund, u.å).

Man ser også klare ulikheter knyttet til reglene for utleie i borettslag og eierseksjonssameier. For borettslag er reglene for utleie betydelig strengere enn i et eierseksjonssameie. Det kreves blant annet at andelseieren må søke til styret for å få lov til å overlate bruken til noen andre enn eier, jf. brl. §5-3, og at for å kunne overlate bruken av leiligheten i opp mot tre år kreves det at eieren har bodd i leiligheten i ett av de to siste årene, jf. brl. §5-5. Ellers er det også knyttet regler opp mot å leie ut rom eller overlate bruken til deler av leiligheten. Her må det også søkes til styret, men det er ikke nødvendig å ha bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene, jf. brl. §5-4. Denne bestemmelsen åpner også opp for at man, med styrets godkjenning, kan overlate bruken av hele leiligheten i maksimalt 30 døgn i året selv om eier ikke har bodd der i minst ett av de to siste årene. Fordi man i et eierseksjonssameie har eksklusiv bruksrett til en boligenhet har man også full råderett over hvordan man ønsker å disponere disse. Det er derfor mulig å kjøpe eierseksjonsleiligheten uten formål om å bo i dem selv, ved å utelukkende leie dem ut (OBOS, u.å). For å hindre en at eierseksjonsleiligheter benyttes til hotellvirksomhet settes det likevel en begrensning

i Eierseksjonsloven ved at det ikke er lov å ha korttidsutleie av boligen i mer enn 90 døgn årlig, jf. §24. Lovgiver anser korttidsutleie for å være utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Bestemmelsen åpner videre for at sameiets styre selv kan endre grensen for korttidsutleie til mellom 60 og 120 døgn årlig i vedtektene.

Til tross for at ulikhetene som trekkes frem her kan påvirke prisene på de ulike eieformene skal vi i denne oppgaven vurdere de relative tallene, og ikke de absolutte tallene. Det vil derfor være mulig å sammenligne en borettslagsleilighet mot en eierseksjonsleilighet.

## 2.5 Ytre påvirkninger

Som tidligere sett på, påvirkes pris i hovedsak av prinsippet om tilbud og etterspørsel. I tillegg er det også ytre påvirkninger som kan ha innvirkning på pris. Med dette menes i denne oppgaven hendelser av økonomisk betydning, som kan påvirke boligmarkedet. Først vil det bli sett på boligbobler, før det vil bli sett på noe som ofte er en virkning av dette: ulike typer økonomiske kriser.

### 2.5.1 Boligbobler

Det har ofte vært diskutert om man i Norge har stått ovenfor tilfeller av boligbobler, da boligprisene har økt betydelig i mange år (Grytten & Hunnes, 2006, s. 81). Dette kommer både av at det er ulike måter å definere boligbobler på, og også det at de kan være svært vanskelig å identifisere. Det er utviklet en rekke teknikker og modeller, som har som formål å oppdage boligbobler før det er for sent.

Det er mange måter å definere en boligboble på. Økonomen Joseph Stiglitz definerer dette som en situasjon hvor høye priser ikke skyldes noen form for fundamentale forhold eller faktorer som kan forsvare en slik pris, men det at investorer tror prisen vil fortsette å stige (Stiglitz, 1990, s. 13). En annen definisjon er utformet av Jacobsen og Naug, som forklarer at man står ovenfor en boligboble når mange ønsker å kjøpe bolig med en forventning om at boligprisene skal stige, hvor forventningene ikke har grunnlag i fundamentale forhold (Jacobsen & Naug, 2004, s. 229). Jacobsen og Naug forklarer at rente, nybygging, arbeidsledighet og inntekter i husholdningene er de viktigste forklaringsfaktorene for boligprisene, og det man kan kalle fundamentale forhold (Jacobsen & Naug, 2004, s. 238).

Disse definisjonene, som i bunn og grunn omhandler spekulasjoner om at prisene skal stige, forklarer en euforisk boble. Dette skiller seg fra en ikke-euforisk boble, som derimot knytter

seg til at det oppstår en unntakstilstand i et marked, og at prisen derfor kan forklares ut ifra fundamentale forhold (Grytten, 2018, s. 139). I et slikt tilfelle vil man ha et avvik mellom kortsiktig og langsiktig fundamental likevekt i boligmarkedet (Grytten, 2018, s. 154). Tidligere episoder som kan minne om boligbobler i Norge har blant annet vært drevet av lave renter, inntektsvekst, lettere tilgjengelig kreditt og en situasjon hvor tilbudet av boliger ikke har tilfredsstilt etterspørselen (Grytten, 2018, s. 147). Dette er imidlertid eksempler på situasjoner hvor fundamentale faktorer har påvirket prisen, og man står ovenfor en såkalt euforisk-boble. Dette strider altså imot Stiglitz og Jacobsen og Naug sine definisjoner, og hva som kan defineres som en boble avhenger av hvilken definisjon man anvender for å svare på dette.

En boble vil på et tidspunkt sprekke, og dette kan ha alvorlige konsekvenser. Bakgrunnen kan for eksempel være at flere forstår at forventningene til prisene er lite realistiske. I boken *Krakk og kriser i historisk perspektiv* trekkes det frem eksempler på mulige konsekvenser. Dersom mange investorer plutselig ønsker å investere, vil etterspørselen etter kreditt øke. Banker vil da låne ut penger, helt til boblen på et eller annet tidspunkt sprekker. Da vil i imidlertid tilgangen til kreditt være redusert, og man står ovenfor en situasjon som ikke er ulik en bankkrise (Grytten & Hunnes, 2016, s. 78).

Spesielt med en boligboble er at man gjerne ikke er klar over at den i det hele tatt er til stede før i ettertid. Grytten og Hunnes trekker fram at bobler er svært vanskelige å oppdage på forhånd. En grunn til at bobler er vanskelige å identifisere, er at de knytter seg til forventninger. Disse er ikke nødvendigvis rasjonelle, og psykologi blir derfor også en viktig del av det å prøve å forstå dette fenomenet (Grytten & Hunnes, 2016, s. 78). Det er også utarbeidet en rekke modeller eller teknikker for å prøve å identifisere bobler. Typisk handler disse om å undersøke om det er et avvik mellom fundamentalverdi og markedspris, altså at prisene er overvurdert (Grytten & Hunnes, 2016, s. 80). Det er imidlertid ikke nok å benytte teknikker og metoder for å indentifisere boligbobler, og det er også essensielt at man ser på utviklingen i markedet sammen med en analyse av økonomien for øvrig. Tilbudet i boligmarkedet og i hvilken grad husholdningene har gjeld og rentenivå, er også faktorer Grytten og Hunnes trekker fram (Grytten & Hunnes, 2016, s. 84).

### **2.5.2 Finanskrisen**

Som sagt, kan virkningen av en boligboble bli en økonomisk krise. Ettersom denne oppgaven tar for seg prisutvikling de siste 15 årene, er det begrenset hvilke kriser som vil kunne ha

betydning for forskningen som her blir gjort. Finanskrisen, som startet i 2008, kan imidlertid ha vært en hendelse som kan ha påvirket oppgavens empiri.

I boken Krakk og kriser i historisk perspektiv defineres en økonomisk krise som situasjonen i et marked «der produksjonen er langt under det normal likevekt mellom tilbud og etterspørsel tilsier» (Grytten & Hunnes, 2016, s. 24). Finanskrise brukes dersom det omhandler turbulens eller uro i finansmarkedet. Et likhetstrekk for denne typen kriser er at de ofte kommer som en virkning etter spesielle perioder, som for eksempel det at man har stått ovenfor en boligboble. Etterspørselen etter penger og kreditt blir gjerne lav fordi man innser at prisene er for høye, og aktiviteten i markedene stopper opp (Grytten & Hunnes, 2016, s. 25). Selv om det er finansmarkedet som påvirkes under en finanskriser, kan dette også spre seg til resten av økonomien (Grytten & Hunnes, 2016, s. 24). En finanskriser som er kjent for de fleste, er finanskrisen i 2008. Denne rammet først USA, men fikk konsekvenser for hele verden. Årene før krisen var det flere ting som la til rette for at dette var noe som kunne skje. Man opplevde en kraftig penge- og kreditteksjon, noe som hadde bakgrunn i flere ting. Import av rimelige produkter fra lavkostland, rimelig arbeidskraft fra lavkostland og at det ble tatt ut produktivetsgevinster i næringslivet, var for mange land faktorer som medførte lav prisstigning. Dette førte videre til at sentralbankene satte ned styringsrentene, og Norge fulgte etter (Grytten & Hunnes, 2016, s. 245). Det lave rentenivået og økonomisk vekst, førte til at det ble stor etterspørsel etter boliger, og igjen stor etterspørsel etter kapital. Problemet lå imidlertid i at det ble en stor økning i lån, parallelt med at egenkapitalfinansieringen falt. Dette gjaldt både banker, næringslivet og private forbrukere (Grytten & Hunnes, 2016, s. 246).

Ting toppet seg med at det oppsto aktiviabobler i aksje- og eiendomsmarkedet, noe som først og fremst startet i USA. Før var det gjerne vanskelig å få boliglån her, men dette endret seg nå (Grytten & Hunnes, 2016, s. 250). Det skjedde en utvikling i finansmarkedet på denne tiden, med nye finansielle produkter og teknologiske endringer (Holden, 2009, s. 5). Dette kan ha vært med på å gjøre det lettere å få lån. Etter mange års oppgang i boligprisene, snudde imidlertid disse i 2006. Dette samme gjaldt konjunktorene, noe som førte til at mange ble arbeidsledige (Grytten & Hunnes, 2016, s. 251). Bankene satt på boligene til dem som ikke kunne betale gjelden sin, men de fikk imidlertid ikke solgt dem slik som markedet var nå. I 2008 sto man ovenfor et enormt eiendomskrakk. Bankene hadde tatt opp lån i andre banker, men nå var det ingen som våget å gi ut dette lenger. I USA gikk både investeringsbanker, forretningsbanker, forsikringselskaper og boligutlånsinstitusjonene konkurs (Grytten & Hunnes, 2016, s. 251). Dette påvirket også andre land verden over, hvor boligmarkedene kollapset.

For å forsøke å rydde opp i denne krisen, ble det utstedt redningspakker, som klarte å snu finansmarkedet. Konjunkturedgangen og nedgangen i boligprisene fortsatte imidlertid i mange land, og spesielt eurosonelandene slet med å komme seg opp igjen (Grytten & Hunnes, 2016, s. 253).

Selv om finanskrisen ikke påvirket Norge i like stor grad som mange andre land, ble også Norge rammet. I 2008 falt Oslo Børs med hele 64 prosent på under et halvt år, noe som var større enn i de fleste andre land (Grytten & Hunnes, 2016, s. 253). Oljeprisene hadde under finanskrisen falt til en tredjedel av hva de var før, men steg nokså raskt opp igjen (Grytten & Hunnes, 2016, s. 254). Dette var en av flere grunner til at Norge ikke ble rammet like hardt som mange andre land. I tillegg til oljerikdommen, påvirket stor etterspørsel av norske produkter økonomien i landet. Det ble også utarbeidet en krisepakke fra regjeringen, som omfattet detaljerte planer for næringslivet (Grytten & Hunnes, 2016, s. 255). Selv om boligprisene falt i Norge, tok dette seg opp igjen fra årsskiftet 2008-2009. Ser man på dette i et internasjonalt perspektiv, var ikke boligprisfallet spesielt merkbart i Norge (NOU 2011: 1, s. 70).

### **2.5.3 Andre økonomiske kriser**

Går man utenfor denne oppgavens rammer, har Norge også stått ovenfor en rekke andre økonomiske kriser. Ser man for eksempel tilbake til siste halvdel av 1800-tallet, oppsto den en ny økonomisk krise så å si hvert tiår (Gram, u.å.). I 1929 oppsto Wall Street-krakket, et sammenbrudd på New Yorks fondsbørs. Dette var en verdenskrise som også påvirket Norge, hvor resultatet var høy arbeidsledighet og kriseår (Lange, 2015). Først ved finanskrisen i 2008, ble verden igjen rammet av en omfattende internasjonal krise.

Dersom man går tilbake relativt få år, var 2014 starten på en oljekrise. Hvordan oljeprisene utvikler seg, har betydelig å si for norsk økonomi. Fra 2011 til sommeren 2014 var oljeprisen høy, noe som blant annet skyldtes uroligheter i Midtøsten og Nord-Afrika. Dette førte igjen til redusert oljeproduksjon i flere land (SSB, 2016). I september 2014 falt oljeprisen kraftig, noe som fortsatte inn i 2015. Ved slutten av året var denne mer enn halvert. Bakgrunnen for at oljeprisen falt skyldes blant annet det at man ikke forventet stor etterspørsel, samtidig som produksjonen økte i flere land (SSB, 2016). Virkningen av dette for Norge var økt arbeidsledighet, da spesielt i Sørvest-Norge (Juelsrud & Wold, u.å.). Oljekrisen fikk imidlertid ikke så store utslag i boligmarkedet som man gjerne skulle tro. Det som forhindret dette var et lavt rentenivå, et godt transaksjonsmarked og tilførsel av utenlandsk kapital (Borge, 2016). Per dags dato er Norge inne i en ny krise- koronakrisen. Oppgaven baserer seg på

transaksjoner mellom 1. januar 2005 og 31. desember 2019, og intervjuene bygger på informantenes betraktninger bak i tid. Denne krisen vil derfor ikke påvirke oppgavens forskning eller resultat.

## 3 METODE

Begrepet metode vil si en planmessig fremgangsmåte. Valg av metode avhenger derfor av hva man skal forske på og hva man ønsker å finne ut av (Gripsrud mfl., 2016, s. 15). I dette kapittelet vil starte med å gjennomgå hvilke metoder som er benyttet og bakgrunnen for valget av disse. Oppgaven bygger på metodetriangulering, og det vil derfor bli sett nærmere på to ulike metoder- kvalitativ og kvantitativ metode.

### 3.1 Metodevalg

Christer Thrane presenterer i sin bok, Kvantitativ metode – en praktisk tilnærming, at målet med forskning vil være å fremlegge ny og sann kunnskap (2018, s. 17). Dette vil også være målet vårt for denne oppgaven, hvor vi etter beste evne skal kunne besvare problemstillingen som er utformet. For å klare dette vil det være avgjørende at forskningsdesignet og metodevalget i oppgaven er tilpasset problemstillingen. To hovedmetoder som det ofte tas utgangspunkt i ved metodevalg er kvalitativ- og kvantitativ metode. Gripsrud, Olsson og Silkoset forklarer forskjellen på de to metodene ved at den kvalitative metoden har som mål å gå i dybden for å forstå et fenomen, mens den kvantitative metoden har som mål å forklare fenomenet (2017, s. 103). I den kvalitative metoden henter man ofte inn data ved bruk av intervju, fokusgrupper og lignende, og man analyserer dataene ved å finne mønstre man kan sammenligne (Grønmo, 2020). Den kvantitative metoden har som mål å samle inn mengde data, hvor disse dataene typisk behandles ved hjelp av statistiske analyser (Thrane, 2018, s. 17).

Med hovedproblemstillingen

*«Hvordan har prisutviklingen vært på nye leiligheter etter ferdigstillelse sammenlignet med eldre leiligheter?»*

og underproblemstillingene

*I: «I hvilken grad kan prisutvikling indikere hvor lenge en leilighet ansees som ny?»*

*II: «Hvilke tiltak kan påvirke prisutviklingen på en slik måte at leiligheten ansees for ny i en lengre periode?»*

ønsker vi i denne oppgaven å forklare et fenomen, samtidig som vi ønsker å se på underliggende forhold som kan ha påvirkningskraft. Vi har derfor valgt å benytte oss av en metodetriangulering, hvor vi benytter oss av kvantitativ metode for å besvare hovedproblemstillingen og kvalitativ metode for å besvare underproblemstillingene som har som mål å avdekke underliggende forhold.

Ved metodetriangulering, eller «mixed methods», har man fordeler og ulemper. Noe

enkelte kritikere peker på som en ulempe ved metodetriangulering, er at det er en risiko for at forskere som i utgangspunktet hadde tenkt til å forske ved bruk av én metode, kan «halvhjertet» ha benyttet seg av en tilleggsmetode. Dette for å kunne vise til at forskningen er utført ved bruk av metodetriangulering (Bergman, 2008, s. 1). For eksempel hvis man ved kvantitativ forskning gjennomfører et par kvalitative intervju uten sammenheng for øvrig, for å kunne vise til dette som en del av metodetrianguleringen. Vi må derfor i denne oppgaven være oppmerksom på at metodene som benyttes i oppgaven vil være relevant for hverandre og for problemstillingene som skal løses. En fordel, og en av hovedideene ved bruk metodetriangulering, er prinsippet knyttet til at dersom man benytter seg av flere metoder vil man enklere kunne gjøre en vurdering av forskningens validitet. Hvis de ulike metodene støtter opp under hverandre vil sannsynligheten for at forskningsresultatet stemmer være større (Hammersley, 2008, s. 23).

Dersom man finner uforventede avvik i en av metodene vil man kunne se til den andre metoden for forklaring. Eksempelvis ser man dette i en masteroppgave fra Universitetet i Oslo hvor det ble forsket på pris og alder på boliger i Oslo. Her kom man frem til at det teoretiske grunnlaget for rene alderseffekter ikke sammenfalt med oppgavens empiri. Trolig kunne dette forklares med egenskaper som ikke kunne forklares gjennom alderseffekter (Holmboe, 2014 s. 48).

For å sikre kvaliteten på forskningen i denne oppgaven, vil vi ved bruk av kvantitativ metode undersøke den faktiske prisutviklingen ved å hente data fra eiendomstransaksjoner i utvalgte borettslag og eierseksjonssameier, for deretter å analysere disse statistisk. Deretter vil vi ved bruk av kvalitative forskningsintervju intervju styreledere i utvalgte borettslag og eierseksjonssameier, og eiendomsmeglere som har særlig kjennskap til områdene vi skal ta for oss. Dette gjøres for å avdekke faktorer ved prisutvikling som ikke kommer frem i den kvantitative empirien. De neste delkapitlene vil ta for seg en mer detaljert beskrivelse av metoden vår samt begrunnelse for valg av empiri.

## 3.2 Kvantitativ metode

Ved bruk av kvantitativ metode tar man utgangspunkt i innsamling av en stor mengde data som man senere analyserer ved hjelp av statistiske metoder (Thrane, 2018, s. 22). I denne oppgaven er det eiendommers salgspris som skal innhentes og analyseres. Disse tallene hentes fra eiendomsverdi.no, og fører derfor til at dataene som samles inn er sekundærdata. Typisk for sekundærdata er at det er samlet inn av andre, og har derfor ikke blitt innhentet



med et formål om å løse den spesifikke problemstillingen i denne oppgaven (Gripsrud m. flere, 2017, s. 68). Selv om primærdata er samlet inn spesielt for den enkelte problemstilling, er det i praksis ikke stor forskjell mellom sekundær- og primærdata. Blant annet må begge vurderes opp mot reliabilitet og validitet (Gripsrud m. flere, 2017, s. 69). Den viktigste vurderingen som må gjøres ved bruk av sekundærdata er om de faktisk kan benyttes for å besvare problemstillingen. Når vi i denne oppgaven skal undersøke prisutvikling på leiligheter, er det klart at sekundærdataene vi har valgt å benytte oss av kan besvare problemstillingen. Fordi sekundærdata en gang har vært samlet inn som primærdata vil de være utsatt for de samme risikoene for feilkilder. I dette tilfellet kan det for eksempel gjelde innføring- og avlesningsfeil. Her anbefaler Gripsrud, Olsson og Silkoset at man da forkaster dataene (2017, s. 69). Vi vil vurdere alle sekundærdataene som samles inn i oppgaven, og vurdere reliabiliteten til salgene som skiller seg ut. Ved å se nærmere på de enkelte salgsobjektene kan man vurdere om avviket skyldes innføringsfeil eller om det er et spesielt salg. Dersom avviket ikke oppdages på denne måten vurderer vi det slik at avviket er av en slik størrelse at det ikke vil påvirke analysen i særlig grad.

### **3.2.1 Valg ved datainnsamling**

I henhold til oppgavens avgrensning som er beskrevet i kapittel 1.3 vil vi i dette delkapittelet nærmere begrunne valgene vi har tatt i forhold til avgrensning av oppgaven og valg av studieområder. Fordi oppgaven tar utgangspunkt i utvalgte områder vil den også kunne defineres som et casestudie.

#### **OMRÅDENE**

Ved valg av områder var det ønskelig at vi først og fremst tok utgangspunkt i områder i Bergen, da dette er områder vi har kjennskap til. Vi bestemte oss først for at vi ønsket å ha en sentrumsnær, en høypriset- og en lavpriset bydel, i alt tre bydeler. Dette var for å se om det oppsto likheter i de ulike bydelene til tross for at de hadde ulikt utgangspunkt. Senere utvidet vi dette til fem bydeler for at man i større grad skulle ha mulighet til å skape et representativt utvalg for hele Bergen. Det var ønskelig å se nærmere på nye og eldre eierseksjonssameier og borettslag i Laksevåg, Fyllingsdalen, Fana og Ytrebygda. Vi vurderte at dette ville skape et representativt utvalg for Bergen som by. For områdene i Ytrebygda var det problematisk å finne nye og eldre eierseksjonssameier og borettslag som lå nært nok til at de kunne sammenlignes, og for områdene vi fant var det vanskelig å få tak i styreledere i de representative lagene. Vi forkastet til slutt Ytrebygda som bydel, og det endelige valget falt på Laksevåg (Loddefjord), Fyllingsdalen, Åsane og Fana (Nestun).

Vi har bevisst valgt å utelate bydelene Årstad, Bergenhus og Arna, da vi vurderer det slik at eiendomsmarkedet i disse bydelene skiller seg fra de andre bydelene vi har valgt. For eksempel for Årstad og Bergenhus har vi valgt å utelate disse områdene da de kan være svært sensitive med tanke på beliggenhet og prisutvikling, og at det her vil være korte avstander mellom det som oppfattes som «høy-status» og «lav-status» områder, noe som vil kunne påvirke forskningsresultatet.

#### BORETTSLAG ELLER EIERSEKSJONSSAMEIE - ELLER BEGGE DELER?

Som nevnt tidligere i oppgaven har vi vurdert at det vil være mulig å sammenligne prisutviklingen i borettslag og eierseksjonssameier. Fordi vi vurderer forholdstallene, altså den prosentvise økningen i hvert område, vil den trolig ikke være påvirket av at det er to ulike eieformer. Vi ser også en trend der eierseksjonssameier består av færre enheter enn borettslagene, men dette slår også ut i vurderingen av hva som er nytt og gammelt. For de eldre boligområdene ser vi en tendens til at det ble bygget større borettslag og eierseksjonssameier, mens for de nye boligområdene ser vi at det bygges færre enheter.

#### BOLIGOMRÅDENE

Da vi skulle velge et eldre og et nyere borettslag eller eierseksjonssameie i hver av bydelene forsøkte vi å sette svært høye kriterier til områdene som skulle velges. Tabell 1 viser en oversikt over kriterier som vi i starten ønsket å opprettholde.

<b>Kriterier til borettslag og eierseksjoner</b>
Ikke for lang avstand mellom dem
Vendt samme retning
Ikke sjøutsikt
Like solforhold
Omtrent lik avstand til skole/barnehage/servicetilbud/busstopp
Foretrukket at de benyttet seg av servicetilbud på samme sted
Et betydelig antall andeler/seksjoner i hvert borettslag/eierseksjonssameie

Tabell 1: Første utkast til kriterier til borettslag og eierseksjonssameier

Dette viste seg senere å ikke være så enkelt. I for eksempel Fyllingsdalen og Åsane fant vi nye og eldre borettslag og eierseksjoner i umiddelbar nærhet, men i mange av de andre områdene var dette vanskeligere. En annen utfordring knyttet til dette utvalget, var at vi også var avhengig av at andelene eller seksjonene var omsatt ofte nok til at datagrunnlaget vårt ble godt nok til å kunne benyttes i senere analyser. Vi så en tendens i de andre områdene

at de eldre borettslagene og eierseksjonssameiene lå samlet side om side, mens de nye var plassert mellom rekkehus- og eneboligbebyggelse. Vi så også at det i borettslag med flere bygninger var vanskelig å bedømme solforhold fordi byggene lå ulikt plassert. Vi endret derfor kriteriene våre som vist i tabell 2.

<b>Kriterier til borettslag og eierseksjonssameier</b>
Ikke for lang avstand
Ikke sjøutsikt
Lik avstand til skole/barnehage/servicetilbud/busstopp men trenger ikke å være de samme tilbudene
Et betydelig antall andeler/seksjoner som har vært omsatt tilstrekkelig

*Tabell 2: Andre utkast til kriterier til borettslag og eierseksjonssameier*

Til slutt landet vi derfor på disse områdene:

1. Fyllingsdalen

J.L Mowinkelsvei borettslag (2005)

Hamre borettslag (1970)

2. Åsane

Sameiet Åmundslia 3 (2005)

Åmundsleitet borettslag (1975)

3. Laksevåg (Loddefjord)

Sameiet Lyderhornslie 125 (2004)

Grøntulien borettslag (1976)

4. Fana (Nesttun)

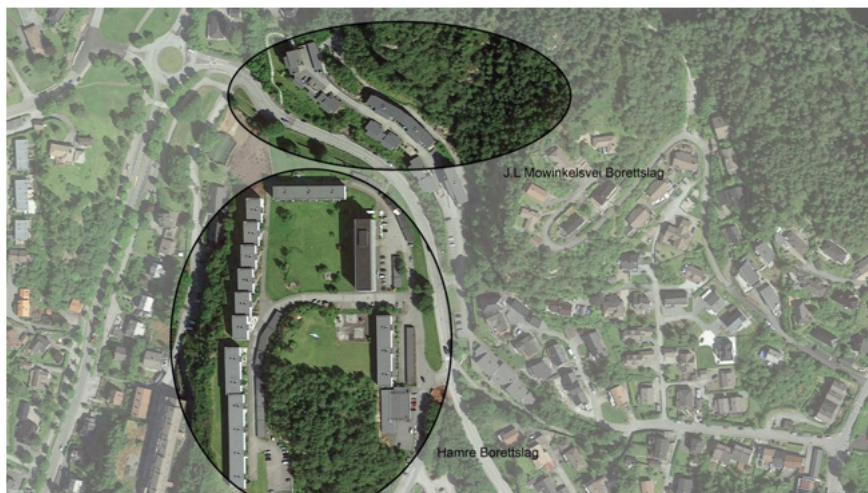
Sameiet Solåsen terrasse (2013)

Ulsmåg borettslag (1970)

## FYLLINGSDALEN

Figur 5 er et oversiktsbilde over borettslagene vi valgte å studere i Fyllingsdalen, J.L Mowinkelsvei borettslag, 4601 – 25/189, og Hamre borettslag, 4601 – 25/192. J.L Mowinkelsvei var ferdigstilt i 2005, og består av 54 borettslagsandeler. Hamre borettslag var ferdigstilt i 1970, og består av 178 borettslagsandeler.

Fordelen ved å velge disse to borettslagene er at de ligger i umiddelbar nærhet til hverandre. De benytter seg derfor av de samme servicetilbudene som dagligvare, busstopp, kjøpesenter og lignende.



Figur 5: Oversiktsbilde over J.L Mowinkelsvei borettslag og Hamre borettslag. Kilde: Egenprodusert/Google Earth

De har også tilnærmet lik avstand til barnehager, skole og rekreasjonsområder. En analyse av disse to borettslagene opp mot hverandre vil ha den fordel at borettslagenes beliggenhet ikke vil påvirke resultatene fordi den er tilnærmet lik. De to områdene vil videre i oppgaven henvises til som J.L Mowinkelsvei – 2005 og Hamre – 1970 for å skape et klart skille mellom hvilket borettslag som er eldre og hvilket som er nytt.

## ÅSANE

På figur 6 får man en oversikt over områdene som er valgt i Åsane, Åmundsleitet borettslag, 4601 – 208/208, og Sameiet Åmundsli 3, 4601- 207/310. Åmundsleitet borettslag var ferdigstilt i 1975, og består av 265 borettslagsandeler. Sameiet Åmundsli 3 ble ferdigstilt i 2005, og består av 36 eierseksjoner. Her har vi valgt å ta utgangspunkt i et borettslag og et eierseksjonssameie. Her har vi en fordel fordi områdene geografisk sett ligger nærme hverandre, og det faktum at de benytter seg av samme busstopp, skoler, har tilgang til samme rekreasjonsområder og lignende vil gjøre at beliggenhetene ikke i så stor grad vil påvirke resultatet når vi skal sammenligne dem. De to områdene vil videre i oppgaven henvises til som Åmundsli - 2005 og Åmundsleitet - 1975 for å skape et klart skille mellom hvilket borettslag som er eldre og hvilket som er nytt.





Figur 6: Oversiktsbilde over Åmundsleitet borettslag og Sameiet Åmundslia 3. Kilde: Egenprodusert/ Google Earth

## LAKSEVÅG

På Laksevåg, nærmere bestemt i Olsvik og Kjøkkelvik, valgte vi å studere Sameiet Lyderhornslie 125, 4601 – 123/518, og Grøntulien borettslag, 4601 – 123/301. Sameiet Lyderhornslie 125 var ferdigstilt i 2004, og består av 46 eierseksjoner. Grøntulien borettslag var ferdigstilt i 1976, og består av 272 borettslagsandeler. Som man ser på figur 7 var områdene vi valgte ikke helt ideelle med tanke på beliggenhet i forhold til hverandre. Sameiet Lyderhornslie 125 ligger i fjellsiden til Lyderhorn i Kjøkkelvik, Grøntulien borettslag tilhører Olsvik, men i luftlinje er det ikke så langt mellom dem. Dette medfører at de to områdene benytter seg av ulike servicetilbud som buss og dagligvare, og de har også ulike barneskoler og barnehager i området. Det var ønskelig å finne borettslag og eierseksjonssameier som lå nærmere hverandre, men dette ble en stor utfordring for oss. I Olsvik finner man utelukkende borettslag og eierseksjonssameier som er bygget på 70- og 80-tallet, mens man i Kjøkkelvik hovedsakelig finner borettslag eller eierseksjonssameier som er bygget tidligst fra 2000-tallet. Dette funnet er i seg selv interessant, og viser



Figur 7: Oversiktsbilde over Grøntulien borettslag og Sameiet Lyderhornslie 125. Kilde: Egenprodusert/ Google Earth

antydninger til et segregeringsmønster innad i bydelen. På tross av dette valgte vi likevel å undersøke disse to områdene, men må i analysen vurdere plasseringen deres som en kilde til feil i resultatet. De to områdene vil videre i oppgaven henvises til som Lyderhornslie – 2004 og Grøntulien – 1976 for å skape et klart skille mellom hvilket borettslag som er eldre og hvilket som er nytt.

## FANA

Som vist i figur 8 er det for de utvalgte områdene i Fana, nærmere bestemt på Nesttun, også en større avstand mellom borettslaget og eierseksjonssameiet. Vi har i dette området valgt å sammenligne Solåsen terrasse, 4601 – 44/16, med Ulsmåg borettslag, 4601 – 46/287. Ulsmåg borettslag var ferdigstilt i 1970, og består av 266 borettslagsandeler. Solåsen Terrasse var ferdigstilt i 2013, og består av 90 eierseksjoner. Til tross for at eiendommene ikke benytter seg av de samme servicetilbudene som busstopp og dagligvare, og at de heller ikke har umiddelbar nærhet til de samme skolene og barnehagene, har vi vurdert at de ligger nær nok i avstand til at de vil være sammenlignbare. Fordelen ved å sammenligne disse to er at, for sin tid, har begge to relativt mange andeler. Basert på erfaringer har vi sett at det ikke er vanlig med et så stort antall eierseksjonerseksjoner som man finner i Solåsen terrasse i nyere eierseksjonssameier.

Dette ser vi på som en stor fordel når vi skal gjøre en vurdering av prisutviklingen. De to områdene vil videre i oppgaven henvises til som Solåsen - 2013 og Ulsmåg – 1970 for å skape et klart skille mellom hvilket borettslag som er eldre og hvilket som er nytt.



Figur 8: Oversiktsbilde over Solåsen terrasse og Ulsmåg borettslag. Kilde: Egenprodusert/Google Earth

## LEILIGHETER

For å kunne få et så likt datagrunnlag som mulig besluttet vi å kun innhente salgsopplysninger om 3-romsleiligheter på mellom 60 og 140 kvadratmeter som var omsatt i de valgte borettslagene og eierseksjonene. Vi har valgt å sette denne begrensningen fordi vi ser at kvadratmeterprisen øker jo mindre leiligheten blir, som vist i tabell 3. Spennet i kvadratmeter er likevel ikke så stort innad i borettslagene og eierseksjonssameiene. Den største differansen i størrelse på leiligheter finner vi i Åmundsleitet - 1975, hvor den største leiligheten er på 139 kvadratmeter og den minste leiligheten er på 98 kvadratmeter. Vi har også valgt å ta med 4-romsleilighetene i borettslaget og eierseksjonssameiet i Åsane. Vi begrunner dette med at beliggenheten på de to områdene er så ideelle at vi ikke ønsker å utelate dem på grunn av et manglende datagrunnlag, og at leilighetene størrelsesmessig er like, som vist i vedlegg 2. Grunnen til at noen av leilighetene omtales som 4-romsleiligheter er at de er plassert på ender hvor tilgang på vindu gjør at leilighetene får et ekstra godkjent soverom.

Grønntulien - 1976						
År	Måned	Areal	Pris	Kvadratmeterpris	Fellesgjeld	
2016	11	77	1 635 000	27 766	503 000	
2016	11	79	2 080 000	32 684	502 000	
2 016	12	51	1 700 000	39 125	295 383	

Tabell 3: Eksempel hentet fra Grønntulien - 1976s salgstall

### 3.2.2 Innhenting og behandling av datagrunnlag

Datagrunnlaget ble hentet inn fra eiendomsverdi.no, en aktør som innehar en database med oversikt over eiendomstransaksjoner fra 1985 (Eiendomsverdi.no, u.å). Her har vi hentet ut transaksjonens årstall og måned, salgspris, fellesgjeld, primærareal, bruksareal og kvadratmeterpris. Vi har tatt utgangspunkt i hver eiendomstransaksjons kvadratmeterpris, og har ved hjelp av denne sett nærmere på hvordan prisutviklingen til de ulike borettslagene og eierseksjonene har vært de siste årene. For kvadratmeterprisen er det i tallene fra Eiendomsverdi allerede tatt høyde for eventuell fellesgjeld ved utregningen av denne. Vi kunne derfor benytte oss av kvadratmeterprisen som var innhentet uten å måtte endre på noe.

For å skape like tidsintervaller valgte vi å fordele salgene inn i kvartaler. Valget falt på dette ettersom det trolig ikke ville være et salg i hver måned i hvert borettslag eller eierseksjonssameie, og ved å dele inn i kvartal ville det bli færre salgstall som måtte

simuleres. Fordi det er snakk om en tidsperiode som strekker seg over flere år, vil det være tvilsomt at man vil få et annet resultat dersom man sammenligner tallene månedsvise framfor kvartalsvis.

Spesielt for Lyderhornslie - 2004, er at det ikke finnes informasjon om eiendomstransaksjoner i 2004 på eiendomsverdi.no. Oppgavens videre analyser vil derfor for dette sameiet bygge på eiendomstransaksjoner fra og med år 2005. Dette vil imidlertid tas høyde for når det skal drøftes rundt de analyserte funnene i kapittel 5.

For å dele dataen inn etter kvartal, har vi regnet ut gjennomsnittsprisen per kvartal i hvert av eierseksjonssameiene eller borettslagene vi har valgt oss ut. I de kvartalene der det ikke har blitt solgt noe, har vi tatt gjennomsnittet av salgsprisen i kvartalet før og kvartalet etter. Videre har vi valgt å fokusere på forholdstall, og ser på den prosentvise prisutviklingen innenfor hvert av eierseksjonssameiene eller borettslagene. Vi har valgt å ta utgangspunkt i et nullpunkt satt i første kvartal det året det nye borettslaget eller eierseksjonssameie ble ferdigstilt. Da vil vi kunne se hvordan prisen utvikler seg fra ferdigstilling og om dette er annerledes enn i de eldre områdene. På denne måten har vi først produsert en statistisk oversikt for hvert av borettslagene og eierseksjonssameiene, før vi videre har produsert grafer som fremstiller funnene i tabellene. For å enklere kunne sammenligne områdene mot hverandre har vi lagt inn trendlinjer i grafene.

Vi ser også på salgstallene i intervaller på 3 og 5 år. Dette gjøres for å underbygge funnene som kommer frem i kvartalsintervallene. Fordelen med intervaller på 3 og 5 år er at forskjeller som påvirker tydelig i et kvartal vil jevnes ut dersom man ser på gjennomsnittlig kvadratmeterpris i disse periodene.

Deretter har vi sammenlignet utviklingen innad i hver bydel for det nye og det eldre borettslaget eller eierseksjonssameiet, og sett på likheter og ulikheter ved utviklingen. Dette har igjen blitt knyttet opp mot funnene i de kvalitative intervjuene.

### **3.2.3 Validitet og reliabilitet**

Validitet handler om gyldigheten rundt det man ønsker å måle (Thrane, 2019, s. 47). En feil her kan være at man da måler noe annet enn det man hadde som hensikt å måle, noe som omtales som en systematisk feil (Gripsrud m. fler, 2017, s. 61). Validiteten for de kvantitative dataene i denne oppgaven kan til en viss grad påvirkes av usikkerheten knyttet til om



dataene er like nok til å sammenlignes og om volumet er stort nok til å gi et realistisk nok resultat. Vi har likevel vurdert at dette, med bakgrunn i de valgene vi har tatt, vil være godt nok til å gi et fullverdig resultat, men at usikkerhetene må drøftes i analysen.

Relabilitet handler om påliteligheten til dataene som er samlet inn (Thrane, 2009, s. 47). Her vil det være viktig at de tilfeldige feilene som kan oppstå i datagrunnlaget skal være færrest mulig (Gripsrud m. fler, 2017, s. 61). For denne oppgaven er datagrunnlaget hentet fra Eiendomsverdi.no. En svakhet her er derfor at det benyttes sekundærdata, og ikke primærdata i denne oppgaven. Man må derfor ta utgangspunkt i at det er få feil i datagrunnlaget, og dersom det finnes feil må man gå ut ifra at disse ikke vil gjøre et større utslag på resultatet. En annen risiko knyttet til relabiliteten til datagrunnlaget er at disse er ført inn for hånd av oss personlig, og det kan derfor ikke utelukkes at enkelte tall er ført feil. Vi har likevel gjort en vurdering på at dette trolig ikke vil ha store utslag på resultatet.

### 3.3 Det kvalitative intervju

Kvalitativt forskningsintervju inngår som en del av oppgavens metodetriangulering. Formålet med denne metoden er å få informantenes egne og personlige perspektiv på noe (Dalland, 2017, s. 65). Fordelen med dette er at beskrivelsene blir nyanserte, og at man kan tolke innholdet mye ut ifra hvordan informanten uttrykker seg og beskriver noe (Dalland, 2017, s. 68). Bakgrunnen for valg av intervju som en av våre metoder, var at vi ønsket å kunne forklare talldataene våre og kvalitetssjekke disse opp mot en annen kilde. Det ble totalt gjennomført 11 intervju.

#### 3.3.1 Valg av informanter

Vi ønsket å få et innblikk i eiendomsmarkedet i Bergen sett fra dem som har en fot innenfor denne bransjen. Vi kontaktet derfor fire ulike eiendomsmeglere, som hver for seg har en spesielt god kjennskap til de fire bydelene det sees på i oppgaven. Dette var ønskelig for å se hvordan eiendomsmarkedet varierer rundt om i Bergen, og hva denne variasjonen eventuelt kan komme av. Det er ikke til å legge skjul på at denne forskjellen er et reelt tilfelle i en stor by som Bergen, noe som også var bakgrunnen for at vi valgte å se på flere ulike bydeler i oppgaven. Vi ønsket også at meglerne hadde kjennskap til de borettslagene og sameiene vi hadde valgt ut, med tanke på at markedet igjen vil variere innad de ulike bydelene. Samtidig håpte vi at meglerne kunne trekke frem spesielle kvaliteter for de konkrete boligområdene, som kunne være med på å forklare prisutviklingen her. Utvelgelsen av eiendomsmeglere var også avhengig av at vi ønsket å snakke med noen

som hadde vært i bransjen lenge. Dette med bakgrunn i at oppgaven skal ta for seg eiendomstransaksjoner tilbake så langt som 15 år i tid. Vårt håp var at meglerne hadde solid erfaring og at de skulle kunne si noe om hvordan eiendomsmarkedet i bydelene hadde utviklet seg generelt, og hva som eventuelt hadde påvirket dette. Samtidig var det ønskelig å få et innblikk i eventuelle faktorer som kan ha påvirket omsetningen i de eldre boligområdene, da for eksempel eventuelle vedlikeholdstiltak som kan ha blitt gjennomført i området i senere tid.

Det var videre ønskelig å intervju styremedlem i de ulike boligområdene som blir sett på i oppgaven. Det gjorde vi for å kunne forklare spesielle «funn» vi her eventuelt skulle komme over i talldataene våre. Dersom det for eksempel har vært en massiv økning i fellesgjeld i et borettslag, vil et styremedlem kunne gi en avklaring i forhold til hva dette skyldes. I tillegg er det klart at et styremedlem, og også andre beboere i et boligområde, vil ha en god oppfattelse av hvilke kvaliteter som er særegent for et område. Da trolig en bedre oppfatning enn hva en som ser på området utenfra vil ha.

Det var en del utfordringer med å få tak i styremedlem, og spesielt styreleder, da de fleste var svært opptatt. Dette gjorde at intervjuperioden strakk seg over flere uker, men etter hvert fikk vi imidlertid kontakt med alle.

### **3.3.2 Gjennomføring**

Alle eiendomsmeglerne ble på forhånd tilsendt spørsmålene som ville bli stilt, slik at det ble enklere for dem å sette seg inn i de konkrete områdene som oppgaven tar for seg. Styrelederne fikk også tilbud om å få intervjuguide tilsendt, men de fleste valgte imidlertid å ta dette på strak arm. Vi ønsket uansett å tilby dette, da det kunne tenkes at informantene ville være mer komfortable dersom de til en viss grad på forhånd var kjent med hva intervjuet skulle omhandle. I forkant av intervjuene ble det også opplyst om anonymisering og muligheten for å trekke uttalelsene sine tilbake dersom det skulle være ønskelig. De fleste intervjuene ble gjennomført ansikt til ansikt, med møtested der dette var foretrukket av informantene. Det var også viktig for oss at vi begge stilte opp på hvert intervju. På denne måten ville det være enklere å diskutere intervjuene i ettertid, og å sammenligne inntrykkene vi fikk. Ettersom Korona-krisen inntraff under forskningsperioden, måtte tre intervju gjennomføres på telefon.

Vi utarbeidet to ulike intervjuguides: en som var tilpasset intervju av eiendomsmeglere og en for intervju av styreledere (se vedlegg 4). Vi valgte å gjennomføre intervjuene i

semi-strukturert form, som åpner opp for mer uventede og spontane svar (Ryen, 2002, s. 99). Intervjuguidene besto av noen hovedspørsmål og flere oppfølgingsspørsmål. Hovedspørsmålene var åpne, og ga intervjuobjektene rom for å fortelle og reflektere. Dersom intervjuobjektene gikk tom for ting å snakke om, eller vi ikke hadde fått svar på alt vi ønsket, supplerte vi med oppfølgingsspørsmålene. Intervjuene ble derfor ikke nødvendigvis gjennomført i en spesifikk rekkefølge, og underspørsmålene ble skutt inn der det var naturlig i samtalen. Det var ønskelig at intervjuet skulle gjennomføres mer som en samtale enn som et intervju, slik at situasjonen ble mest mulig komfortabel for informantene.

Samtlige informanter samtykket til at det ble tatt lydopptak av intervjuet, og vi valgte å transkribere disse ord for ord. Vi mente det var viktig å gjøre det på denne måten, da det var ønskelig å gjenoppleve intervjuene så nøyaktig som mulig. Det kan tenkes at intervjuobjektens reaksjoner og kroppsspråk ble lettere å huske når man hadde hele intervjuet foran seg ord for ord. Dette var en tidskrevende prosess, men ettersom vi hadde forholdsvis få intervju, mente vi dette absolutt ville være verdt arbeidet. På denne måten var det lett å huske igjen intervjusituasjonene, til tross for at det gikk litt tid før vi fikk begynne å analysere. Det kan også tenkes at setninger lett kan få en annen eller ulik betydning dersom enkelte ord har blitt oversatt, noe som var viktig for oss å unngå av respekt for informantene. I tillegg til at det ble tatt lydopptak, ble det også gjort en del notering under intervjuene. Hensikten med dette var å være på den sikre siden dersom noe skulle gå galt med lydopptaket. Samtidig som en av oss noterte, hadde den andre oppgaven med å stille informanten spørsmål. På denne måten kunne samtalen flyte naturlig mellom den som intervjuet og informant.

### **3.3.3 Validitet og reliabilitet**

Å kunne kritisk vurdere kvaliteten på det man har gjort, er en nødvendig del av forskningsprosessen (Repstad, 2007, s. 134). Høy validitet og reliabilitet er en forutsetning for god forskning, og noe man bør tilstrebe.

Validitet handler om man klarer å måle det man faktisk har til hensikt å måle (Thrane, 2018, s. 47). Pålitelighet er et ord som ofte brukes om dette (Repstad, 2017, s. 134). De utarbeidede intervjuguidene var nøye gjennomtenkt, med hensikt på å få tak i informasjon som kunne svare på oppgavens problemstillinger. Til tross for at intervjuene ble gjennomført i en semistrukturert-form, var vi avhengig av at vi fikk stilt alle hovedspørsmålene. På bakgrunn av dette valgte vi å kun ha noen få hovedspørsmål, og heller støtte opp med oppfølgingsspørsmål der dette var nødvendig. Intervju er en tidkrevende metode, og det var

derfor viktig for oss å bruke tiden vi hadde til å få tak den informasjonen vi hadde behov for. Vi fikk inntrykk av at brorparten av informantene var travle mennesker, og vi ønsket derfor å gjøre det klart at intervjuet ikke ville bli alt for omfattende med tanke på tid.

Overnevnte eksempel knytter seg til indre validitet, som handler om at datamaterialet svarer til det man ønsker å undersøke. Ekstern validitet knyttet seg imidlertid til generalisering, og spørsmålet om undersøkelsens resultat også kan overføres til andre (Leseth & Tellmann, 2014, s. 24). Ettersom denne oppgaven tar for seg et casestudie, var det viktig for oss å se på områder spredd over hele Bergen. Dette med bakgrunn i at Bergen har et varierende eiendomsmarked med hensyn på pris, og vi ønsket å jevne ut denne forskjellen. Vi tror resultatene kan være representative for andre byer i Norge, med bakgrunn i at oppgavens formål er å sammenligne prisutviklingen mellom nye og eldre boliger, og ikke det å se på pris for øvrig. Det er ingenting som tilsier at Bergen skal skille seg fra andre norske byer i dette tilfellet. I tillegg til at det er valgt ut boligområder fra ulike deler av Bergen, er det også valgt ut boliger som har ulik standard og prisklasse. Ved å se på hele dette spekteret, er dette noe som kan jevne ut eventuelle avvik, og gjøre oppgaven mer representativ for andre byer.

Relabilitet handler om presisjonen på målingene som blir gjort, og om eventuelle feil eller unøyaktigheter som kan oppstå her (Thrane, 2018, s. 47). Relabilitet er altså avhengig av at data er samlet inn på en god og riktig måte. Først og fremst var det viktig for oss å gjennomføre intervjuene ansikt til ansikt, dersom dette lot seg gjøre. Til tross for at en del tid gikk med til reising, mener vi dette var til stor nytte. Informantenes kroppsspråk kan fortelle mye om hvilke følelser som ligger til grunn for svar på et spørsmål. Dersom det eksempelvis hadde blitt gjennomført intervju i form av et spørreskjema, kan det tenkes at mye informasjon hadde gått tapt og at misforståelser kunne ha oppstått. Det er heller ikke til å legge skjul på at det for mange gjerne er lettere å åpne seg ansikt til ansikt, og at man over telefon kanskje gir litt kortere og enklere svar.

Det faktum at intervjuene ble gjennomført i semistrukturert-form, kan også ha vært med på å øke relabiliteten. Semistrukturerte intervju åpner mer opp for en naturlig samtale mellom informant og intervjuer, noe som igjen skaper en mer komfortabel situasjon for informanten. Det kan tenkes at det da er mer trolig at informanten er åpen og ærlig om det som blir sagt. For å kunne ha oppnådd både økt relabilitet og validitet, ville det også kunne ha vært hensiktsmessig å intervju flere eiendomsmeglere tilknyttet hver bydel, for å få en bekreftelse på det som ble sagt. Med tanke på tidsrammen vi måtte holde oss innenfor, valgte vi

imidlertid å holde oss til en megler innad i hvert område. Bakgrunnen for dette var også det faktum at oppgaven bygger på metodetriangulering, og at intervjuene bare skulle være en «sjekk» opp mot talldataene våre. I tillegg kontaktet vi eiendomsmeglere med lang erfaring, og som vi hadde stor tiltro til at visste hva de holdt på med og snakket om.

# 4 EMPIRI

## 4.1 Den kvantitative empirien

I dette delkapittelet vil det redegjøres for den kvantitative empirien som er samlet inn og som vil benyttes videre i oppgaven. Tallene som er ført i kursiv er simulert av et gjennomsnitt av gjennomsnittlig kvadratmeterpris i kvartalet før og etter.

### 4.1.1 Salgstall

FYLLINGSDALEN (J.L MOWINKELSVEI – 2005 OG HAMRE – 1970)

J.L Mowinkelsvei Borettslag var ferdigstilt i 2005, og ut fra salgstallene i tabell 4 kan det konkluderes med at de fleste enhetene i borettslaget var solgt før ferdigstilling. I perioden fra 2005 til 2009 viser tabell 1 i vedlegg 1 at det heller ikke ble gjennomført noen salg av leilighetstypen som er relevant i denne studien. Størrelsen på leilighetene varierer fra 96 m<sup>2</sup> til 78 m<sup>2</sup>, men dette ser ikke ut til å ha de store utslagene på kvadratmeterprisen, som man kan se i vedlegg 1 tabell 1. Fellesgjelden er synkende i perioden fra 2005 til 2019.

For Hamre -1970 er det hentet inn empiri fra samme tidsperiode som da J.L. Mowinkelsvei – 2005 var ferdigstilt. Som vist i tabell 4 har den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen i Hamre – 1970 totalt sett økt fra år 2005 til 2019. Leilighetene i Hamre -1970 er av omtrent samme størrelse innad i borettslaget og det er derfor særlig praktisk å sammenligne dem opp mot hverandre. Som vist i tabell 2 i vedlegg 1 ser man en økning i fellesgjelden fra 2005 til 2007. I perioden etter 2007 synker den jevnlig frem til 2015 hvor fellesgjelden øker på nytt, som vist i tabell 3 i vedlegg 1. Fellesgjelden når sin foreløpige topp i 2017, som vist i tabell 4 i vedlegg 1.

J.L Mowinkelsvei - 2005			Hamre - 1970		
Kvartal	%-vis økning siden 2005	Gjennomsnittlig kvadratmeterpris	Kvartal	%-vis økning siden 2005	Gjennomsnittlig kvadratmeterpris
2005 K1	0 %	29 688	2005 K1	0 %	16 528
2005 K2	0 %	29 688	2005 K2	6 %	17 507
2005 K3	0 %	29 688	2005 K3	41 %	23 243
2005 K4	0 %	29 688	2005 K4	32 %	21 751
2006 K1	0 %	29 688	2006 K1	32 %	21 751
2006 K2	0 %	29 688	2006 K2	23 %	20 260
2006 K3	0 %	29 688	2006 K3	32 %	21 870
2006 K4	0 %	29 688	2006 K4	32 %	21 870
2007 K1	0 %	29 688	2007 K1	32 %	21 870
2007 K2	0 %	29 688	2007 K2	42 %	23 480
2007 K3	0 %	29 688	2007 K3	36 %	22 407
2007 K4	0 %	29 688	2007 K4	36 %	22 407
2008 K1	0 %	29 688	2008 K1	29 %	21 334
2008 K2	0 %	29 688	2008 K2	26 %	20 815
2008 K3	0 %	29 688	2008 K3	23 %	20 295
2008 K4	0 %	29 688	2008 K4	39 %	22 892
2009 K1	0 %	29 688	2009 K1	9 %	18 073
2009 K2	-7 %	27 611	2009 K2	3 %	16 984
2009 K3	-3 %	28 840	2009 K3	46 %	24 158
2009 K4	20 %	35 698	2009 K4	59 %	26 290
2010 K1	20 %	35 698	2010 K1	46 %	24 064
2010 K2	20 %	35 698	2010 K2	73 %	28 610
2010 K3	20 %	35 698	2010 K3	101 %	33 155
2010 K4	20 %	35 698	2010 K4	46 %	24 115
2011 K1	20 %	35 698	2011 K1	74 %	28 785
2011 K2	20 %	35 698	2011 K2	74 %	28 785
2011 K3	43 %	42 555	2011 K3	60 %	26 449
2011 K4	27 %	37 753	2011 K4	69 %	27 898
2012 K1	11 %	32 950	2012 K1	66 %	27 390
2012 K2	23 %	36 648	2012 K2	63 %	26 971
2012 K3	23 %	36 648	2012 K3	75 %	28 969
2012 K4	23 %	36 648	2012 K4	80 %	29 818
2013 K1	23 %	36 648	2013 K1	89 %	31 316
2013 K2	23 %	36 648	2013 K2	99 %	32 814
2013 K3	36 %	40 346	2013 K3	93 %	31 948
2013 K4	38 %	41 083	2013 K4	93 %	31 849
2014 K1	38 %	41 083	2014 K1	92 %	31 750
2014 K2	38 %	41 083	2014 K2	116 %	35 761
2014 K3	38 %	41 083	2014 K3	94 %	31 997
2014 K4	38 %	41 083	2014 K4	94 %	31 997
2015 K1	38 %	41 083	2015 K1	99 %	32 962
2015 K2	41 %	41 820	2015 K2	117 %	35 786
2015 K3	53 %	45 467	2015 K3	117 %	35 786
2015 K4	65 %	49 114	2015 K4	92 %	31 749
2016 K1	49 %	44 335	2016 K1	113 %	35 144
2016 K2	49 %	44 335	2016 K2	120 %	36 395
2016 K3	49 %	44 335	2016 K3	132 %	38 293
2016 K4	49 %	44 335	2016 K4	118 %	36 030
2017 K1	33 %	39 555	2017 K1	116 %	35 620
2017 K2	39 %	41 251	2017 K2	116 %	35 620
2017 K3	45 %	42 946	2017 K3	109 %	34 518
2017 K4	57 %	46 741	2017 K4	118 %	36 002
2018 K1	70 %	50 535	2018 K1	127 %	37 485
2018 K2	52 %	45 218	2018 K2	80 %	29 693
2018 K3	50 %	44 465	2018 K3	123 %	36 911
2018 K4	40 %	41 680	2018 K4	102 %	33 334
2019 K1	40 %	41 680	2019 K1	113 %	35 213
2019 K2	31 %	38 895	2019 K2	124 %	37 091
2019 K3	31 %	38 895	2019 K3	123 %	36 839
2019 K4	31 %	38 895	2019 K4	123 %	36 815

Tabell 4: Oversikt over prisutvikling og gjennomsnittlig kvadratmeterpris per kvartal i J.L Mowinkelsvei - 2005 og Hamre - 1970

### ÅSANE (ÅMUNDSLIA – 2005 OG ÅMUNDSLEITET – 1975)

Åmundslia – 2005 ble ferdigstilt i 2005, og som vist i tabell 5 i vedlegg 1 ser det ut til at de fleste enhetene ble solgt i slutten av 2005 og begynnelsen av 2006. Videre viser tallene i tabell 5, 6 og 7 i vedlegg 1 at det har blitt omsatt leiligheter jevnt i perioden 2006 til 2019. Leilighetene er forholdsvis lik i størrelsen med største leilighet på 89 m<sup>2</sup> til minste på 83 m<sup>2</sup>. Fordi dette er et eierseksjonssameie er det ikke tatt opp noe fellesgjeld. Siden ferdigstilling i 2005 har kvadratmeterprisen totalt sett i 2019 steget, som vist i tabell 5.

I Åmundsleitet borettslag har vi hentet inn datagrunnlag fra 2003, som vist i tabell 8 i vedlegg 1. Grunnen til at det er innhentet data som strekker seg lenger tilbake enn da Sameiet Åmundslia 3 ble etablert er fordi det ikke har vært omsetning på 3- og 4- roms leiligheter i perioden mellom 2003 og 2006. Vi er derfor avhengige av omsetningsdata fra 2003 for å kunne simulere en hypotetisk salgspris i kvartalene som mangler data. Størrelsen på leilighetene i borettslaget er av varierende størrelse men dette ser ikke ut til å ha særlig innvirkning på kvadratmeterprisen. Fellesgjelden til borettslaget er relativt lav i perioden 2003 til andre kvartal 2012. Etter dette ser vi en betraktelig økning i fellesgjelden, som vist i tabell 8 i vedlegg 1. Som vist i tabell 5 har det vært en ujevn prisutvikling i Åmundsleitet – 1975.



Åmundsliå - 2005			Åmundsleitet - 1975		
Kvartal	%-vis økning siden 2005	Gjennomsnittlig kvadratmeterpris	Kvartal	%-vis økning siden 2005	Gjennomsnittlig kvadratmeterpris
2005 K1	0 %	21 161	2005 K1	0 %	15 027
2005 K2	1 %	21 444	2005 K2	0 %	15 027
2005 K3	10 %	23 333	2005 K3	0 %	15 027
2005 K4	0 %	21 161	2005 K4	0 %	15 027
2006 K1	1 %	21 444	2006 K1	0 %	15 027
2006 K2	10 %	23 333	2006 K2	0 %	15 027
2006 K3	16 %	24 467	2006 K3	14 %	17 104
2006 K4	21 %	25 602	2006 K4	19 %	17 877
2007 K1	21 %	25 630	2007 K1	19 %	17 877
2007 K2	19 %	25 281	2007 K2	19 %	17 877
2007 K3	20 %	25 389	2007 K3	19 %	17 877
2007 K4	20 %	25 497	2007 K4	24 %	18 650
2008 K1	22 %	25 862	2008 K1	32 %	19 865
2008 K2	14 %	24 118	2008 K2	32 %	19 865
2008 K3	4 %	22 093	2008 K3	32 %	19 865
2008 K4	16 %	24 517	2008 K4	32 %	19 865
2009 K1	16 %	24 517	2009 K1	32 %	19 865
2009 K2	16 %	24 517	2009 K2	32 %	19 865
2009 K3	16 %	24 517	2009 K3	32 %	19 865
2009 K4	27 %	26 941	2009 K4	32 %	19 865
2010 K1	29 %	27 262	2010 K1	32 %	19 865
2010 K2	30 %	27 586	2010 K2	32 %	19 865
2010 K3	27 %	26 949	2010 K3	32 %	19 865
2010 K4	24 %	26 311	2010 K4	32 %	19 865
2011 K1	28 %	27 084	2011 K1	32 %	19 865
2011 K2	32 %	27 857	2011 K2	40 %	21 080
2011 K3	29 %	27 361	2011 K3	29 %	19 327
2011 K4	27 %	26 865	2011 K4	33 %	19 969
2012 K1	44 %	30 531	2012 K1	37 %	20 610
2012 K2	38 %	29 255	2012 K2	109 %	31 417
2012 K3	32 %	27 978	2012 K3	89 %	28 345
2012 K4	44 %	30 407	2012 K4	76 %	26 488
2013 K1	48 %	31 296	2013 K1	76 %	26 488
2013 K2	52 %	32 184	2013 K2	76 %	26 488
2013 K3	49 %	31 512	2013 K3	76 %	26 488
2013 K4	49 %	31 512	2013 K4	76 %	26 488
2014 K1	46 %	30 840	2014 K1	64 %	24 631
2014 K2	51 %	31 993	2014 K2	78 %	26 746
2014 K3	51 %	31 993	2014 K3	78 %	26 746
2014 K4	57 %	33 146	2014 K4	78 %	26 746
2015 K1	65 %	34 827	2015 K1	92 %	28 861
2015 K2	71 %	36 207	2015 K2	106 %	31 020
2015 K3	62 %	34 274	2015 K3	72 %	25 841
2015 K4	62 %	34 274	2015 K4	72 %	25 883
2016 K1	53 %	32 341	2016 K1	84 %	27 666
2016 K2	60 %	33 768	2016 K2	96 %	29 518
2016 K3	54 %	32 684	2016 K3	109 %	31 370
2016 K4	60 %	33 758	2016 K4	84 %	27 651
2017 K1	60 %	33 758	2017 K1	84 %	27 714
2017 K2	65 %	34 831	2017 K2	85 %	27 778
2017 K3	58 %	33 333	2017 K3	82 %	27 276
2017 K4	62 %	34 302	2017 K4	85 %	27 807
2018 K1	66 %	35 057	2018 K1	89 %	28 338
2018 K2	67 %	35 331	2018 K2	97 %	29 634
2018 K3	68 %	35 604	2018 K3	77 %	26 578
2018 K4	62 %	34 372	2018 K4	70 %	25 522
2019 K1	57 %	33 140	2019 K1	118 %	32 825
2019 K2	57 %	33 140	2019 K2	96 %	29 521
2019 K3	57 %	33 140	2019 K3	96 %	29 509
2019 K4	57 %	33 140	2019 K4	72 %	25 789

Tabell 5: Oversikt over prisutvikling og gjennomsnittlig kvadratmeterpris per kvartal i Åmundsliå - 2005 og Åmundsleitet - 1975

## LAKSEVÅG (LYDERHORNSLIEN – 2004 OG GRØNNTULIEN - 1976)

Lyderhornslie - 2004 var ferdigstilt i 2004. Som nevnt i kapitel 3, fantes det ikke informasjon om eiendomstransaksjoner dette året. Tabell 6 tar derfor utgangspunkt i eiendomstransaksjoner fra om med år 2005. Det er varierende størrelse på leilighetene, med 14 kvadratmeter som skiller største fra minste leilighet, som vises i tabellene 10 og 11 i vedlegg 1. Fordi dette er et eierseksjonssameie har de heller ikke fellesgjeld. Som vist i tabell 6 har kvadratmeterprisen siden 2005 frem til 2019 økt betraktelig.

Dataene fra Grønntulien – 1976 er hentet inn fra samme tidsperiode som vi finner i Lyderhornslie - 2004. Det er varierende størrelse på leilighetene i borettslaget fra 64 kvadratmeter til 99 kvadratmeter som vist i tabellene 12, 13, 14, 15 og 16 i vedlegg 1, men dette påvirker ikke kvadratmeterprisen i særlig grad. Fellesgjelden var i stor grad synkende frem til 2010 der vi, i tabell 13 i vedlegg 1, ser en betydelig økning i fellesgjelden. Vi ser også en betraktelig økning i fjerde kvartal 2011 og første kvartal 2012, som vist i tabell 14 i vedlegg 1. Også i Grønntulien – 1976 har kvadratmeterprisen økt betraktelig i perioden mellom 2005 og 2019.

Lyderhornslie 2004			Grønntulien - 1976		
Kvartal	%-vis økning siden 2005	Gjennomsnittlig kvadratmeterpris	Kvartal	%-vis økning siden 2005	Gjennomsnittlig kvadratmeterpris
2005 K1	0 %	21 445	2005 K1	0 %	13 765
2005 K2	2 %	21 826	2005 K2	13 %	15 613
2005 K3	15 %	24 759	2005 K3	9 %	15 045
2005 K4	15 %	24 759	2005 K4	14 %	15 629
2006 K1	29 %	27 692	2006 K1	24 %	17 015
2006 K2	35 %	28 846	2006 K2	31 %	18 095
2006 K3	35 %	28 846	2006 K3	39 %	19 175
2006 K4	35 %	28 846	2006 K4	58 %	21 748
2007 K1	35 %	28 846	2007 K1	56 %	21 538
2007 K2	35 %	28 846	2007 K2	45 %	20 018
2007 K3	35 %	28 846	2007 K3	47 %	20 183
2007 K4	35 %	28 846	2007 K4	41 %	19 387
2008 K1	40 %	30 000	2008 K1	27 %	17 540
2008 K2	34 %	28 744	2008 K2	37 %	18 800
2008 K3	20 %	25 818	2008 K3	29 %	17 698
2008 K4	7 %	22 892	2008 K4	21 %	16 596
2009 K1	17 %	25 014	2009 K1	18 %	16 257
2009 K2	41 %	30 301	2009 K2	16 %	15 917
2009 K3	45 %	31 126	2009 K3	32 %	18 189
2009 K4	45 %	31 126	2009 K4	35 %	18 565
2010 K1	45 %	31 126	2010 K1	34 %	18 481
2010 K2	45 %	31 126	2010 K2	36 %	18 752
2010 K3	45 %	31 126	2010 K3	47 %	20 264
2010 K4	45 %	31 126	2010 K4	51 %	20 770
2011 K1	45 %	31 126	2011 K1	96 %	27 047
2011 K2	49 %	31 951	2011 K2	83 %	25 167
2011 K3	75 %	37 500	2011 K3	87 %	25 780
2011 K4	68 %	36 006	2011 K4	92 %	26 393
2012 K1	68 %	36 006	2012 K1	89 %	25 950
2012 K2	68 %	36 006	2012 K2	106 %	28 397
2012 K3	68 %	36 006	2012 K3	100 %	27 507
2012 K4	61 %	34 512	2012 K4	93 %	26 616
2013 K1	83 %	39 231	2013 K1	105 %	28 279
2013 K2	75 %	37 537	2013 K2	106 %	28 416
2013 K3	75 %	37 537	2013 K3	144 %	33 580
2013 K4	67 %	35 843	2013 K4	126 %	31 120
2014 K1	79 %	38 486	2014 K1	108 %	28 661
2014 K2	92 %	41 129	2014 K2	114 %	29 415
2014 K3	87 %	40 009	2014 K3	138 %	32 727
2014 K4	87 %	40 009	2014 K4	131 %	31 814
2015 K1	81 %	38 889	2015 K1	124 %	30 900
2015 K2	48 %	31 818	2015 K2	135 %	32 384
2015 K3	86 %	39 922	2015 K3	132 %	31 935
2015 K4	103 %	43 548	2015 K4	129 %	31 486
2016 K1	98 %	42 500	2016 K1	132 %	31 937
2016 K2	98 %	42 500	2016 K2	138 %	32 772
2016 K3	97 %	42 143	2016 K3	112 %	29 241
2016 K4	95 %	41 786	2016 K4	120 %	30 225
2017 K1	107 %	44 387	2017 K1	128 %	31 357
2017 K2	119 %	46 988	2017 K2	136 %	32 490
2017 K3	114 %	45 964	2017 K3	149 %	34 260
2017 K4	114 %	45 964	2017 K4	125 %	30 980
2018 K1	114 %	45 964	2018 K1	101 %	27 701
2018 K2	110 %	44 940	2018 K2	138 %	32 750
2018 K3	87 %	40 070	2018 K3	121 %	30 423
2018 K4	93 %	41 448	2018 K4	73 %	23 800
2019 K1	93 %	41 448	2019 K1	129 %	31 496
2019 K2	93 %	41 448	2019 K2	119 %	30 185
2019 K3	100 %	42 825	2019 K3	110 %	28 875
2019 K4	100 %	42 825	2019 K4	129 %	31 540

Tabell 6: Oversikt over prisutvikling og gjennomsnittlig kvadratmeterpris per kvartal i Lyderhornslie – 2004 og Grønntulien – 1976.

## FANA (SOLÅSEN TERRASSE - 2013 OG ULSMÅG - 1970)

Tallene for Fana vil skille seg ut fra de andre områdene fordi her sammenligner vi med et eierseksjonssameie som ble ferdigstilt i 2013, Solåsen terrasse - 2013. Vi ser at den første enheten som vi vurderer, ble solgt i tredje kvartal 2013, mens den største omsetningsperioden for eierseksjonssameiet finner vi i 2015 som vises i tabell 17 i vedlegg 1. Det er ingen fellesgjeld da det er et typisk eierseksjonssameie. Størrelsen varierer med 10 kvadratmeter fra minste til største leilighet, men dette har ikke stor innvirkning på kvadratmeterprisen. Siden ferdigstilling har kvadratmeterprisen steget noe, men ikke i like stor grad som de tidligere områdene.

Ved Ulsmåg - 1976 er fellesgjelden fra begynnelsen av vårt studieområde, 2013, synkende. I fjerde kvartal 2019 ser man en økning i fellesgjelden på 79 455 kroner, som vist i tabell 18 i vedlegg 1. Man ser også i tabell 7 at kvadratmeterprisen siden 2014 har i enkelte perioder vært lavere underveis i studieperioden.

Solåsen terrasse - 2013			Ulsmåg - 1970		
Kvartal	%-økning siden 2013	Gjennomsnittlig kvadratmeterpris	Kvartal	%-økning siden 2013	Gjennomsnittlig kvadratmeterpris
2013 K1	0 %	35 867	2013 K1	0 %	30 196
2013 K2	0 %	35 867	2013 K2	-2 %	29 549
2013 K3	0 %	35 867	2013 K3	-4 %	28 903
2013 K4	14 %	40 929	2013 K4	-12 %	26 702
2014 K1	14 %	40 929	2014 K1	-19 %	24 327
2014 K2	14 %	40 929	2014 K2	-16 %	25 426
2014 K3	14 %	40 929	2014 K3	-11 %	26 805
2014 K4	14 %	40 929	2014 K4	-2 %	29 561
2015 K1	28 %	45 991	2015 K1	20 %	36 365
2015 K2	28 %	45 995	2015 K2	8 %	32 621
2015 K3	28 %	46 000	2015 K3	9 %	32 968
2015 K4	33 %	47 867	2015 K4	6 %	31 913
2016 K1	39 %	49 733	2016 K1	2 %	30 858
2016 K2	34 %	48 000	2016 K2	2 %	30 651
2016 K3	29 %	46 267	2016 K3	-2 %	29 645
2016 K4	28 %	45 933	2016 K4	9 %	32 808
2017 K1	36 %	48 669	2017 K1	-6 %	28 286
2017 K2	43 %	51 405	2017 K2	-9 %	27 561
2017 K3	37 %	49 169	2017 K3	-14 %	25 925
2017 K4	37 %	49 169	2017 K4	-3 %	29 322
2018 K1	37 %	49 169	2018 K1	-2 %	29 615
2018 K2	37 %	49 169	2018 K2	-18 %	24 809
2018 K3	37 %	49 169	2018 K3	-20 %	24 160
2018 K4	37 %	49 169	2018 K4	-13 %	26 371
2019 K1	37 %	49 169	2019 K1	-15 %	25 742
2019 K2	37 %	49 169	2019 K2	-17 %	25 114
2019 K3	31 %	46 933	2019 K3	-9 %	27 581
2019 K4	31 %	46 933	2019 K4	3 %	31 147

Tabell 7: Oversikt over prisutvikling og gjennomsnittlig kvadratmeterpris per kvartal i Solåsen terrasse – 2013 og Ulsmåg – 1970.

#### 4.1.2 Spesielt for datainnsamling i Åsane

For salgstillene som er innhentet i de to boligområdene i Åsane er det, som nevnt tidligere i oppgaven, hentet inn tall fra både 3-roms og 4-roms leiligheter. I vedlegg 2 finner man i tabell 1 en oversikt over 3-roms leilighetene i Åmundslia – 2005, og i tabell 2 finner en oversikt over 4-roms leilighetene i samme eierseksjonssameie. Sammenligner man størrelsen på leilighetene og kvadratmeterprisen, ser man at disse er like. Det samme ser man i tabell 3, som viser en oversikt over 3-roms leiligheter i Åmundsleitet – 1975 og i tabell 4 som viser en oversikt over 4-roms leiligheter i samme borettslag. Grunnen til dette er at det er kun leilighetene med et ekstra vindu som har fått godkjent det tredje soverommet, og av denne grunn kan kalle seg en 4-romsleilighet. Basert på dette mener vi det er forsvarlig å sammenligne dem videre i analysen.

#### 4.1.3 Avvik i salgstill

Underveis i datainnsamlingen ble det oppdaget at noen eiendomstransaksjoner skilte seg fra de andre som var omsatt i samme område på samme tid. Videre vil vi redegjøre for disse, og komme med mulige forklaringer for hvorfor disse skiller seg ut. Vi har ikke valgt å fjerne salgstillene som skiller seg ut til tross for at dette kan påvirke den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen per kvartal. Dette har vi unngått bevisst ettersom disse også er reelle markedssalg, og vi mener at disse vil ha en like viktig betydning når man skal vurdere prisutviklingen.

#### FYLLINGSDALEN

##### Hamre – 1970

I Hamre borettslag finner vi det første avviket i august 2005, som vist i tabell 8.

Salgsoppgavene til disse leilighetene ligger ikke like detaljert ute som for de senere år, men det er rimelig å anta at avvikene skyldes standarden på leilighetene. Begge leilighetene ligger i samme rekke, og den rimeligste med en kvadratmeterpris på 18 805 kroner ligger i øverste etasje. Den andre leiligheten med en kvadratmeterpris på 27 680 kroner, ligger derimot i andre etasje. Utsikt og solforhold vil dermed ikke være avgjørende på prisen.

2005	8	78	2 070 000	27 680	89 030
2005	8	77	1 350 000	18 805	98 014

Tabell 8: Avvik i august 2005 i Hamre – 1970.

I oktober 2010 ble det omsatt to leiligheter. Måneden før ble det omsatt en leilighet som hadde en betraktelig høyere kvadratmeterpris en disse, som vist i tabell 9. Dette kan forklares ved at det i salgsoppgaven vises til at leiligheten med en kvadratmeterpris på 33 155 kroner er nyoppusset, mens de to andre leilighetene er av dårligere standard.

2010	9	77	2 450 000	33 155	102 965
2010	10	77	1 860 000	25 493	102 965
2010	10	77	1 940 000	26 532	102 965

Tabell 9: Avvik i september 2010 i Hamre – 1970.

Tabell 10 viser at det i 2016 ble omsatt to leiligheter i Hamre – 1970. Disse to ligger begge i øverste etasje og i samme rekke. Forskjellen på kvadratmeterprisen kan forklares ved at leiligheten med en kvadratmeterpris på 41 800 kroner er betraktelig pusset opp med blant annet nytt bad og kjøkken i 2014. Leiligheten med en kvadratmeterpris på 32 425 kroner renoverte badet i 2016, men resten av leiligheten fremstår å være av eldre standard, hvor kjøkkenet har behov for modernisering og dørene fremstår å være fra da borettslaget var nytt.

2016	10	77	3 020 000	41 800	198 591
2016	10	78	2 350 000	32 425	179 172

Tabell 10: Avvik i oktober 2016 i Hamre – 1970.

I andre kvartal 2019 ser vi, som vist i tabell 11, at det er en betydelig forskjell i prisen på leilighetene som er omsatt. Særlig tydelig kommer det frem av disse salgene i april 2019. Den første leiligheten har en kvadratmeterpris som er nesten 12 000 lavere enn den med høyest kvadratmeterpris i samme kvartal. Ser man nærmere på salgsoppgavene til disse leilighetene ser man at leiligheten med en kvadratmeterpris på 42 303 kroner har nyoppusset bad og kjøkken fra 2017, mens leiligheten med en kvadratmeterpris på 30 578 kroner fremstilles i annonsen som et oppussingsobjekt. Bildene i annonsen viser også et betydelig behov for oppgradering. Forskjellen i standard på leilighetene forklarer den store forskjellen i kvadratmeterpris her.

2019	4	76	2 100 000	30 578	233 960
2019	4	77	3 030 000	42 303	227 802
2019	4	76	2 690 000	38 392	227 802

Tabell 11: Avvik i april 2019 i Hamre – 1970.



Som vist i tabell 12 er det et i oktober 2019 et betydelig sprang i kvadratmeter pris mellom de tre leilighetene som er solgt. Alle tre leilighetene ligger i samme rekke, men de to leilighetene som henholdsvis har en kvadratmeterpris på 35 584 kroner og 32 448 kroner ligger i byggets andre etasje. Leiligheten med en kvadratmeterpris på 42 414 ligger i byggets tredje, og øverste etasje. Denne leiligheten er også en endeleilighet, og har pusset opp badet i 2014 og kjøkkenet i 2015. For de to andre leilighetene er badet av eldre standard, og leiligheten med en kvadratmeterpris på 35 584 kroner pusset opp kjøkkenet i 2006. Disse faktorene kan forklare forskjellen i de ulike kvadratmeterprisene.

2019	10	78	2 560 000	35 584	215 564
2019	10	77	2 275 000	32 448	223 470
2019	10	76	3 000 000	42 414	223 470

Tabell 12: Avvik i oktober 2019 i Hamre – 1970.

## ÅSANE

### Åmundsleitet – 1975

I Åmundsleitet - 1975 finner vi første avviket i 2012. Som man kan se i tabell 13, skiller et salg i april 2012 seg ut ved en betydelig høy kvadratmeterpris. Som sett på i kapittel 3.2, er det naturlig at kvadratmeterprisen øker jo mindre leiligheten er. I tillegg kan man av salgsannonsene for leilighetene, merke seg at leiligheten solgt i april 2020 er den eneste med tre soverom. Begge disse faktorene har trolig spilt inn, og kan være med på å forklare det betydelige avviket.

2011	11	123	2 350 000	19 327	27 190
2012	2	143	2 920 000	20 610	27 190
2012	4	98	3 000 000	31 417	78 911

Tabell 13: Avvik i april 2012 i Åmundsleitet – 1975.

For Åmundsleitet – 1975 skilte videre denne perioden i mai 2015 seg ut, ved at kvadratmeterprisen var særlig ulik som vist i tabell 14. Delvis kan forskjellen på kvadratmeterprisen forklares ved størrelsesforskjellen på leilighetene. At kvadratmeterprisen blir høyere når leiligheten blir mindre har vi vurdert nærmere i kapittel 3.2 om kvantitativ metode. En annen utgjørende faktor kan være at solforholdene til leiligheten med en kvadratmeterpris på 35 122 kroner er bedre enn for den andre leiligheten. Standarden på

leilighetene er av nyere standard, men i leiligheten med dyrere kvadratmeterpris er både kjøkken og bad av nyere dato.

2015	5	107	3 200 000	35 122	558 060
2015	5	128	2 850 000	26 578	551 936

Tabell 14: Avvik i mai 2015 i Åmundsleitet - 1975.

## LAKSEVÅG

### Lyderhornslie - 2004

Det første avviket i salgspris i Lyderhornslie - 2004 finner vi i januar 2009, som vist i tabell 15. Her finner vi ingen åpenbare ulikheter ved leilighetenes standard. Med tanke på at eierseksjonssameiet var relativt nytt i 2009, vil det ikke være grunn til å tro at det var store forskjeller på leilighetene. Det som derimot kan påvirke prisforskjellen er at leiligheten med en kvadratmeterpris på 28 208 kroner ligger i byggets tredje etasje, mens leiligheten med en betydelig lavere kvadratmeterpris ligger i byggets første etasje. Leilighetenes beliggenhet påvirker utsikt, solforhold og innsyn, og det er derfor rimelig å anta at dette kan ha vært med på å påvirke kvadratmeterprisen.

2009	1	64	1 390 000	21 719
2009	1	65	1 840 000	28 308

Tabell 15: Avvik i januar 2009 i Lyderhornslie - 2004.

Neste avvik i Lyderhornslie - 2004 finner vi ikke før i 2016. Det er da omsatt to leiligheter med en måneds mellomrom hvor det, som vist i tabell 16, er betraktelig forskjell på kvadratmeterprisen til de to leilighetene. Forskjellen i kvadratmeterpris kan trolig forklares med at leiligheten med en kvadratmeterpris på 45 714 kroner er en endeleilighet, og har derfor en betydelig større terrasse enn den andre leiligheten. Samme leilighet ligger i andre etasje, hvor den rimeligere leiligheten ligger i byggets fjerde etasje.

2016	4	70	2 750 000	39 286
2016	5	70	3 200 000	45 714

Tabell 16: Avvik i april og mai 2016 i Lyderhornslie - 2004.



## Grønntulien - 1976

Kvadratmeterprisen i Grønntulien - 1976 er på et generelt grunnlag varierende, dette kan likevel forklares med at leilighetene her også er av varierende størrelse. I tabeller under ser man et ulikt sprang i kvadratmeterprisen. Ser man på salgsannonse kommer det tydelig frem at leiligheten med en kvadratmeterpris på 15 771 kroner har behov for oppussing, mens leiligheten med en kvadratmeterpris på 23 830 kroner nylig er pusset opp.

2010	1	97	1 700 000	18 442	88 837
2010	1	79	1 450 000	20 267	151 095
2010	1	78	1 730 000	23 830	128 751
2010	2	96	1 450 000	16 804	163 194
2010	2	79	1 120 000	15 771	125 884

Tabell 17: Avvik i januar og februar 2010 i Grønntulien - 1976.

## FANA

### Ulsmåg - 1970

I januar 2013 er en av leilighetene i Ulsmåg - 1970 solgt til en relativ høy pris sammenlignet med andre leiligheter dette året, som vist i tabell 18. Noe å merke seg er at denne ligger i fjerde etasje, mens leilighetene solgt i februar og mars ligger i første etasje. Alle tre leilighetene ligger også i ulike blokker, hvor den i fjerde etasje har best solforhold. Disse tingene er trolig noe som har spilt inn på pris.

2013	1	78	2 600 000	34 009	52 730
2013	2	78	2 300 000	30 057	44 454
2013	3	78	2 160 000	28 262	44 454

Tabell 18: Avvik i januar, februar og mars 2013 i Ulsmåg - 1970.

I mars 2015 skiller et salg seg ut med høy kvadratmeterpris. Som man kan se i tabell 19, ble en like stor leilighet solgt november året før til en vesentlig lavere pris. Førstnevnte ble oppgradert i 2008, og har et moderne preg. Det er tydelig at leiligheten solgt i 2014 ikke har blitt oppgradert på samme måte. Leilighetene ligger i ulike blokker, men disse ser ut til å ha nokså like solforhold. Leiligheten fra 2014 ligger i fjerde etasje og leiligheten fra 2015 i sjette etasje. Det kan likevel tenkes at det er oppgraderingen som har vært den avgjørende faktoren når det kommer til salgsprisen.

2014	11	78	2 270 000	29 561	35 760
2015	3	78	2 810 000	36 365	26 464

Tabell 19: Avvik i november 2014 og mars 2015 i Ulsmåg - 1970.

Det ble solgt hele ti leiligheter i Ulsmåg- 1970 i 2016. Ser man til tre som er solgt i juni, er det en leilighet, som vist i tabell 20, som skiller seg ut med høy kvadratmeterpris. Alle leilighetene ligger i samme blokk, men den som ble solgt til høyest pris ligger i toppetasjen. I tillegg ble hele denne pusset opp i 2016, noe som trolig har spilt inn på prisen.

2016	6	77	2 425 000	31 709	16 589
2016	6	77	2 850 000	37 172	12 276
2016	6	78	2 360 000	30 469	16 589

Tabell 20: Avvik i juni 2016 i Ulsmåg – 1970.

I 2017 og 2018 var det generelt lavere kvadratmeterpris for solgte leiligheter. Leilighetene vist i tabell 21 har ikke en betydelig ulik kvadratmeterpris, men det er verdt å merke seg at de kun er solgt med en måneds mellomrom. Leiligheten solgt i mars ligger i toppetasjen, og fikk nytt kjøkken i 2016. Leiligheten solgt i april ligger i andre etasje. For denne er det markert i annonsen at leiligheten trenger oppgradering. Det kan derfor tenkes at disse tingene har spilt inn på prisforskjellen.

2018	3	78	2 300 000	29 615	9 945
2018	4	79	1 950 000	24 809	9 945

Tabell 21: Avvik i mars og april 2018 i Ulsmåg - 1970.

## 4.2 Den kvalitative empirien

### 4.2.1 Eiendomsmeglere

#### Z-MEGLEREN

Intervjuet ble gjennomført på Z-meglere sitt kontor i Bergen sentrum. Informanten hadde jobbet som eiendomsmegler i 16 år, og solgt boliger i hele bergensregionen. Informanten var selv oppvokst i Fyllingsdalen, og hadde derfor spesiell kjennskap til bydelen og våre utvalgte boligområder her.

#### *Fyllingsdalen som område*

Informanten la frem at Fyllingsdalen er et relativt sett populært område. En utfordring bydelen står overfor i øyeblikket, er imidlertid det at veldig mange av borettslagene ble oppført på 60- og 70-tallet. Disse har enten blitt eller er i ferd med å rehabiliteres, noe som påvirker fellesgjeld og felleskostnader. Videre la informanten frem at dette også er en utfordring for områder som Åsane og Landås spesielt.

#### *Attraktiviteter og kvaliteter*

Ved spørsmål om informanten kunne trekke frem noen særlige kvaliteter for Fyllingsdalen, svarte informanten at det som er spesielt med området er at det er en del grønne lunger. Da blant annet Ortunvannet, Kanadaskogen og Løvstakken. Informanten trakk videre frem det at det er kort avstand til sentrum.

#### *Eiendomsmarkedet*

Vi spurte om informanten trodde det hadde vært en endring de siste årene, med tanke på omsetningen i området. Informanten svarte at området totalt sett alltid hadde vært populært, da spesielt med tanke på den korte avstanden til sentrum. I tillegg er det mye blokkbebyggelse, noe som har gjort at det har vært en fornuftig inngangspris for mange. Informanten la også frem det at området er familievennlig som en grunn til at det er populært.

Ved spørsmål om hvordan eiendomsmarkedet er i Fyllingsdalen sammenlignet med andre områder i Bergen, svarte informanten at det er ganske flatt. Området er ikke nødvendigvis mer populært enn for eksempel Åsane, Landås eller Bergen vest. Informanten mente videre at det i hovedtrekk er et greit boligmarked, og at omsetningstakten er forholdsvis bra.

#### *Ny bolig*

Videre ønsket vi å vite hva informanten la i begrepet «ny bolig», og om det er noen tiltak som kan gjennomføres for at man oppfatter en bolig som ny lenger. Informanten svarte da at en ny bolig i prinsippet er en ny bolig. Mange meglere har kalt en bolig som er totalrehabilitert

for ny, men dette skal man i utgangspunktet være veldig varsom med. Per definisjon er en ny bolig en nyoppført bolig, så en oppgradering kan ikke være grunn nok til å definere den som ny. Informanten la videre frem at reklamasjon er en av grunnene til at man skal være forsiktig med dette. Som kjøper forventer man nemlig at alt er nytt. I forhold til dette med ny og nyere, trakk informanten frem det at utførende byggherre må gi en garanti i 5 år. Eksempelvis kan man ikke si at en bolig oppført i 2016 er ny den dag i dag, men den er fortsatt en nyere bolig.

## KROGSVEEN BERGEN VEST

Intervjuet ble gjennomført på Krogsvveen sitt kontor i Loddefjord. Informanten hadde vært i bransjen siden 2004, og jobbet både i sentrum og Bergen vest.

### *Bergen vest som område*

Informanten kunne fortelle at det i Bergen vest som bydel er mange borettslag, og at det er andeler herfra det selges mest av.

### *Attraktiviteter og kvaliteter*

Ved spørsmål om hvilke kvaliteter Bergen vest har, trakk informanten frem at det er kort vei til sentrum, tilgang til fjell, kort vei til sjø, god kollektivtrafikk, samt Vestkanten senter med tilbud som badeland, bowling og restaurant.

### *Eiendomsmarkedet*

Vi ønsket å vite hvordan eiendomsmarkedet var sammenlignet med andre områder i Bergen. Informanten svarte at det helt klart var stor konkurranse ved salg av leiligheter, nettopp med bakgrunn i at det er et så stort tilbud av dem. Noen ganger kan det derfor ta litt lengre tid å selge. Informanten fortalte videre at man på mange måter kunne sammenligne bydelen med Åsane som bydel. Dette basert på et det er kort vei til sentrum, mye blokkbebyggelse, men også noen fine villastrøk

### *Ny bolig*

Ved spørsmål om hva som ligger i begrepet «ny bolig», svarte informanten at dette var typisk en 5-6 år gammel bolig. Videre ble vi fortalt at moderne kvaliteter innvendig er viktig for å bevare nyhetsfølelsen, da folk i dag er veldig opptatt av dette. Informanten la videre frem det at unge i dag gjerne har en litt annen forventning til kvaliteter enn det man hadde før. I dag vil man ha alt ferdig, mens man før gjerne var glad bare man kom seg inn på boligmarkedet.

## EIENDOMSMEGLER VEST NESTTUN

Vi møttes på Eiendomsmegler Vest Nesttun sitt kontor, hvor informanten hadde jobbet som eiendomsmegler siden 2005, og vært i bransjen siden 1999. Informanten hadde solgt spesielt mange eiendommer i Bergen Sentrum og på Landås, men hadde de siste fem årene primært sett solgt rundt i Nesttun-området.

### *Nesttun som område*

Ved spørsmål om hvordan informanten ville beskrive Nesttun som boligområde, ville informanten påstå at dette er blant de mest attraktive områdene i Bergen.

### *Attraktiviteter og kvaliteter*

Ved spørsmål om det er noen spesielle kvaliteter i området, trakk informanten frem bybanen. Dette er jo en relativt ny kvalitet, men Nesttun var det første området som fikk nytte av denne. Videre la informanten frem det som tidligere har vært en kvalitet i Fana- store tomter, såkalte «eplehager». Disse har man imidlertid begynt å dele opp, hvor det da typisk blir bygget leiligheter.

Videre ønsket vi å vite om det hadde vært gjennomført noen tiltak i området, da sett bort i fra bybanen. Informanten trakk da frem Lagunen senter, som har vært viktig for hele bydelen. I tillegg har bydelen flere andre lokalsentre, kort vei til Flesland, og kort vei til de store arbeidsplassene. Informanten trakk frem som eksempel at mange ingeniører ønsker å bo i nærhet til Equinor, som er lokalisert på Sandsli.

### *Eiendomsmarkedet*

Vi ønsket å vite om det omsettes mye i området, noe informanten var klar på at det alltid gjør i Fana generelt. Videre fortalte informanten at Fana er et område hvor det primært sett har vært mest familieboliger. De siste fire-fem årene har det imidlertid blitt bygget mye leiligheter, da spesielt med bakgrunn i at man ønsker fortetting rundt bybanen.

Videre spurte vi om folk ønsket å bli boende lenge, noe informanten kunne fastslå. Vi ble fortalt at mange i utgangspunktet ikke flytter så mye mer enn 15 minutter fra egen tidligere bolig, da med bakgrunn i at man gjerne finner en trygghet i å bo i det området man kjenner.

Ved spørsmål om hvordan eiendomsmarkedet i Fana er i forhold til andre steder i Bergen, svarte informanten at dette alltid hadde vært høyt. Fana har den høyeste kvadratmeterprisen, da sett bort i fra sentrum. Informanten fortalte at mange boliger går over takst, selv om dette selvsagt vil være litt varierende med tiden. Primært sett er det også mange budgivere involvert. Dersom det har vært nedgang i markedet, har dette skyldtes andre ting, som for eksempel strengere krav fra bankene. Informanten fastslo imidlertid at man klarer å holde et stabilt høyt nivå, da Fana er et område med mange ressurssterke mennesker med god inntekt.

### *Ny bolig*

Avslutningsvis ønsket vi å vite hva informanten la i begrepet «ny bolig», og om det er noen tiltak som kan gjennomføres for at boligen skal ansees å være ny lenger. Her hadde informanten et klart svar på hvordan de definerte dette. En bolig er ny helt til det tidspunktet kjøper får nøkkelen. En ny bolig er et prosjekt, og man kan derfor ikke lage en bolig ny.

## **4.2.2 Styreledere**

### J.L. MOWINCKELSVEI - 2005

Intervjuet ble gjennomført i J.L. Mowinckelsvei Borettslag, hvor informanten hadde sittet som styreleder i 8-9 år.

#### *Attraktiviteter og kvaliteter*

På spørsmål om det var noen spesielle kvaliteter informanten ville trekke frem med borettslaget, la informanten fra nærhet til kjøpesenter, en rekke dagligvarebutikker, og busstopp like ved.

#### *Vedlikeholdstiltak*

Ved spørsmål om det hadde vært gjort noen vedlikeholdstiltak i området, svarte informanten at dette ikke var tilfelle. I borettslaget derimot, hadde det vært et kontinuerlig vedlikehold. Vedlikehold av murvegger og årlig sjekk av tak, var noen eksempler informanten la frem. Videre ble vi fortalt at en del av det tekniske utstyret hadde begynt å slite, ettersom borettslaget ble bygget tilbake i 2005. Brannvarselsanlegget ble derfor skiftet året før, som kom på omtrent 100 000 kroner.

#### *Sammensetning av mennesker*

Informanten opplyste om at det stort sett hadde vært eldre mennesker som flyttet inn i borettslaget.

#### *Felleskostnader*

På spørsmål om hvordan utviklingen av felleskostnader i borettslaget hadde vært, svarte informanten at de hadde prøvd å holde disse i tritt med prisindeksen. Informanten hadde alltid vært opptatt av at borettslaget skulle legge penger til side slik at de kunne gjennomføre de større oppgavene. De som bor der nå, må være med å betale for de utgiftene som kommer senere. Det ble forsøkt å bygge opp en buffer, men på et tidspunkt hvor informanten ikke var med i styret, var det en del som ble brukt.

Ved spørsmål om det hadde vært noen problemer med innbetaling av felleskostnader, var dette ikke tilfellet, ikke som informanten visste om. Innbetalingene gikk imidlertid gjennom

BOB.

### *Reklamasjoner*

Til tross for at informanten ikke selv hadde vært i styret de første årene, var det kjent at det hadde vært ganske mye reklamasjoner på arbeid utført på den tiden. En lekkasje bak fasaden på høyblokkene førte til at en del av trefasaden på disse måtte byttes ut og endres. Videre la informanten frem at borettslaget hadde hatt store problemer med radon, men at dette var ordnet nå.

### HAMRE - 1970

Informanten hadde sittet i styret i 2 år.

### *Attraktiviteter og kvaliteter*

Informanten fortalte at borettslaget, som er relativt stort, også har mye tilhørende landareal. En kvalitet som gjerne ble trukket frem av beboerne, var derfor den gode plassen og det romslige miljøet. I tillegg nevnte informanten kvaliteter som kort vei til fjellet og sentrum, og god kollektivdekning. Informanten selv hadde ingen tilknytning til området fra tidligere, men la frem at det var svært behagelig å bo i området. Da spesielt med tanke på kort vei til sentrum og fri utsikt. Dette til en langt rimeligere penge enn mange andre steder.

### *Vedlikehold*

Ved spørsmål om det hadde vært gjort noen vedlikeholdstiltak i borettslaget, fortalte informanten at sluk og avløp hadde blitt skiftet i 2014. Dette var en kostbar jobb, men det viste seg at firmaet som hadde gjort dette ikke hadde gjort det ordentlig. Det var mange feil og mangler, noe som førte til at borettslaget per dags dato sitter midt i en rettsak. Informanten la derfor frem at dette var noe som måtte gjøres på nytt.

Ved spørsmål om det hadde vært gjort noen vedlikeholdstiltak tidligere, svarte informanten at det hadde vært en ganske omfattende rehabilitering på midten av 90-tallet. Da ble blant annet det meste av vinduer skiftet, inngangsdører ble skiftet, trappehusene ble innglasset, og man fikk et nytt låsesystem. Videre la informanten frem at altanene på lavblokkene ble utvidet på dette tidspunktet, mens det samme ble gjort på høyblokkene rundt 2005.

### *Sammensetning av mennesker*

Ved spørsmål om hvordan sammensetningen av mennesker er i området, hadde informanten inntrykk av at det lenge hadde vært mye eldre mennesker, og at det fortsatt er slik. På en annen side er det ofte unge som kjøper når det er leiligheter i markedet. Informanten trodde derfor at dette etter hvert kom til å jevne seg ut. Dette skiftet ble spesielt tydeliggjort med at borettslaget nå også fikk internett inkludert i felleskostnadene. Tidligere var det kun TV som var inkludert.

Informanten fortalte videre at det i fjor var blitt hentet ut statistikk som viste at rundt 10 % av andelseierne i borettslaget hadde bodd der siden dette var nytt i 1970. Mange leiligheter var derfor ikke gjort noe med siden 70-tallet.

#### *Felleskostnader*

Informanten nevnte at felleskostnadene dekket TV og internett. Ved spørsmål om det hadde vært noen problemer med innbetaling av felleskostnader, svarte informanten at det hadde vært noen enkelthendelser. Ingen hendelser hadde imidlertid ført til tvangssalg.

#### *Omsetning av boliger*

Vi spurte informanten hvordan omsetningstiden på boliger i borettslaget var, hvor vi fikk som svar at dette var veldig variert. Noen ble liggende lenge, mens andre ble solgt allerede på første visning. Noe som gjerne hadde påvirket dette litt, var den tidligere nevnte saken om sluk og avløp. Informanten fortalte at når de hadde oppdaget omfanget av dette, rundt slutten av 2017 til 2018, ga de beskjed til meglere om at dette var en usikkerhet. Dette førte til at salg for noen leiligheter stoppet opp, og til slutt ble solgt til det informanten virkelig ville kalle underpris. De hadde derfor et inntrykk av at meglerne gjerne hadde lagt frem denne sluk-saken som en større usikkerhet enn det den faktisk er.

Informanten la også frem at prisene historisk gjerne har vært litt høyere i Hamre borettslag enn ellers i Fyllingsdalen, da det ligger nært sentrum og nokså fritt. Videre ble det lagt frem at det var en del forskjeller innad borettslaget også. Eksempelvis har noen av blokkene mye bedre utsikt enn de andre. Informanten fortalte at en megler hadde hevdet at dette kunne bety en prisforskjell på rundt 600 tusen, uten at dette er noe man vet sikkert. I tillegg ble vi fortalt at enkelte blokker og etasjer opplevde mye mer trafikkstøy enn andre.

#### *Oppussing og oppgradering av leiligheter*

Informanten ble spurt om oppfattelse på hvordan status var på majoriteten av leilighetene med tanke på oppussing og oppgradering. Inntrykket var at dette var blandet. Ettersom de fleste som kjøper er unge, som ikke har planer om å bo der veldig lenge, er det gjerne for det meste overflateoppussing. De eldre trives imidlertid med slik det alltid har vært, og ser gjerne ikke noe poeng i å pusse opp. Det er også noen leiligheter som har gjort større oppgraderinger, men dette trodde ikke informanten man ville tjene på.

### ÅMUNDSLIA - 2005

Intervjuet foregikk over telefon med styreleder i sameiet.

#### *Attraktiviteter og kvaliteter*

Informanten ville beskrive sameiet som godt opparbeidet. Det ble trukket frem at sameiet har lekeplass, tilgang til fotballbane og nærhet til skole. Informanten kunne ellers fortelle at det



er et veldig godt samhold blant beboerne i sameiet.

#### *Vedlikehold*

Ved spørsmål om det hadde vært gjort noen vedlikeholdstiltak i sameiet, svarte informanten at lekeplassen hadde blitt oppgradert sommeren 2019. Dette var imidlertid det eneste som hadde vært gjort, og det hadde heller ikke vært gjort noe vedlikeholdstiltak ellers i området.

#### *Sammensetning av mennesker*

Informanten kunne fortelle at det er få eldre mennesker i sameiet. Hovedvekten er unge mennesker, gjerne førstegangsetablerende. Ved spørsmål om folk ble boende lenge, svarte informanten at dette varierte. Dersom man for eksempel får flere barn, blir det gjerne nødvendig å flytte til noe større.

#### *Omsetning av boliger*

Informanten ville si at omsetningstiden for leiligheter i sameiet var relativt rask, og ville tippe det tok under en måned å få solgt. Det var imidlertid ikke så mye som omsattes.

#### *Felleskostnader*

Ved spørsmål om hva felleskostnadene dekket, kunne informanten fortelle at disse dekket bredbånd, tv, strøm i garasje og brøyting. Det hadde heller ikke vært noe problemer med innbetaling av felleskostnader, da dette er noe Vestbo tar seg av.

#### *Reklamasjoner*

Informanten kunne fortelle at det hadde vært en del reklamasjoner i sameiet etter ferdigstilling, og at en generell problemstilling var at det var vanskelig å få gjort noe med dette.

### ÅMUNDSLEITET - 1975

Intervjuet foregikk i Åmundsleitet borettslag, hvor informanten hadde sittet i styret i flere år, og nå satt som styreleder.

#### *Attraktiviteter og kvaliteter*

Vi spurte informanten om en beskrivelse av boligområdet, og ble fortalt at Åmundsleitet er et svært stort borettslag. Det ligger tilbaketrukket, samtidig som det er sentralt. Det er masse grøntområder rundt, og borettslaget ligger ved en skog. I tillegg ligger det en park like ved, med fotballbane og treningsapparater. Informanten fortalte at det er mange barn som benytter seg av disse uteområdene, og at det er fritt, stille, rolig og trygt. Det er også to skoler i området, og barna må derfor ikke ut i trafikken før de begynner på ungdomskolen.

#### *Vedlikehold*

Ved spørsmål om det hadde vært gjort noe vedlikeholdstiltak i området, ble vi fortalt at hele borettslaget ble rehabilitert for omtrent 5 år siden. På borettslagets nettside fremgår det mer

spesifikt at dette arbeidet var ferdigstilt rundt årsskiftet 2014/2015. Dette var en utvendig rehabilitering på hele boligmassen, hvor det ble satt inn nye moderne vinduer, vegger, og balansert ventilasjon. På terrassehusene var det imidlertid kun fronten som ble tatt, da det andre var oppusset i begynnelsen av 2000. På bakgrunn av denne rehabiliteringen ville informanten si at disse oppgraderingene er med på at borettslaget fremstår mer moderne nå, i forhold til byggeåret. I tillegg ble vi fortalt at de nå er i gang med å bygge ut for elbil-lading, en kvalitet som blir mer og mer etterspurt.

#### *Sammensetning av mennesker*

Vi spurte hvordan sammensetningen av mennesker i borettslaget er, og fikk til svar at man her fant hele spekteret, alt fra unge barnefamilier til pensjonister som gjerne har bodd der siden borettslaget var nytt. Informanten hadde også inntrykk av at de som flytter hit bor her lenge.

#### *Omsetning av boliger*

Det var vanskelig for informanten å skulle si noe om omsetningstid, da borettslaget er veldig stort. Inntrykket var i hvert fall at det er populære boliger, som omsettes rimelig fort og til brukbare priser.

#### *Felleskostnader*

Vi spurte informanten hva felleskostnadene i borettslaget dekket. Det som ble nevnt var ytre vedlikehold, forsikring av hele bygningsmassen, felles strøm og lignende, ansvarsforsikring for de i styret, lønnskostnader til vaktmestre og forretningsføring. Styret har en forretningsfører som blant annet tar seg av regnskap og lønnskostnader, og sørger for at alle krav i forhold til myndigheter er oppfylt.

Ved spørsmål om det hadde vært noen problemer med innbetaling av felleskostnader, svarte informanten at dette hadde det vært svært lite av. Det meste ordner seg før det kommer til tvangssalg, og er ikke et problem i borettslaget.

#### *Oppussing og oppgradering av leiligheter*

Ved spørsmål om hvordan informanten oppfattet at status var på leilighetene med tanke på oppussing og oppgradering, svarte informanten at de fleste leilighetene er pusset opp. De som omsettes er for det meste pusset opp, men det er også noen som det ikke har vært gjort noe med.

## LYDERHORNSLIEN - 2004

Intervjuet foregikk på Vestkanten Storsenter. Informanten hadde sittet i styret siden 2004, og vært styreleder siden 2009.

### *Attraktiviteter og kvaliteter*

Ved spørsmål om informanten kunne beskrive sameiet, ble det trukket frem at dette var et rolig og fredelig sameie. Dette anså informanten som en stor kvalitet.

Ved spørsmål om hvilke kvaliteter boligområdet for øvrig hadde, svarte informanten at Kjølkelvik har rykte på seg til å være et stabilt og godt boligområde. Informanten la videre frem tilgangen til idrettslag og aktiviteter for barn i alle aldre, og også nærhet til butikk. Alt i alt et trygt og godt boligområde.

### *Vedlikehold*

Ved spørsmål om det hadde vært gjort noen vedlikeholdstiltak i sameiet, svarte informanten at de helt fra sameiets start hadde satt av penger til vedlikeholdsfond, en sparekonto i forhold til ting som måtte gjøres i fremtiden. Informanten la frem at ettersom sameiet ligger under en fjellside, blir det svært utsatt for grønske og lignende. Rengjøring og maling av fasader er derfor noe som er blitt prioritert. Det samme gjelder annet utvendig vedlikehold som blant annet vedlikehold av grøntanlegg. I tillegg til vedlikeholdsavtale på grøntområder, trakk informanten frem brøyteavtale, er service-kontrakt på heis, port og tak. Informanten la vekt på viktigheten av disse avtalene. Dersom det for eksempel har oppstått en lekkasje i tak, kan det vises til avtalene at det er jevnlig vedlikehold, da i forhold til forsikring.

Ved spørsmål om det hadde vært gjort noen vedlikeholdstiltak i området generelt, trakk informanten fram at det har blitt bygget en del næringsvirksomhet, blant annet en Rema 1000.

Det ble også under intervjuet spurt om det hadde blitt tilført noen kvaliteter til sameiet etter ferdigstilling, hvor vi trakk fram tilrettelegging til elbil-lader som et eksempel. Informanten la da frem at sameiet i dag har tjue ladepunkter, og jobber med å tilrettelegge for flere.

### *Sammensetning av mennesker*

Informanten la frem at det er en blanding av mennesker som bor i sameiet. Det er en del eldre mennesker, og flere av dem har bodd her helt siden sameiet ble etablert i 2004. Det er også en del familier med små barn.

En ulempe informanten trakk frem ved å bo i sameiet, knyttet seg til de eldre som bor der. Det er litt langt til kollektivtransport, noe som er en utfordring for eldre som ikke lenger kan kjøre bil. Det har derfor ofte vært slik at eldre har flyttet når de har nådd en viss alder, da til steder som gjerne har større nærhet til offentlig transport.

### *Omsetning av boliger*

På spørsmål om hvordan omsetningstiden for boliger er i sameiet, svarte informanten at det er en del boliger som selges. Det er også gjerne de samme boligene som omsettes, mens i andre blir folk boende lenge. Informanten konkluderte imidlertid med at det ikke har vært vanskelig å få solgt boliger i sameiet, da det har et godt rykte på seg og er et fint og rolig sted å bo.

### *Reklamasjoner*

Vi spurte om informanten kunne fortelle noe om graden av reklamasjoner i sameiet etter ferdigstilling. Informanten fortalte da om noen reklamasjoner i forhold til lekkasje. Dette hadde de imidlertid god dialog med utbygger om.

### GRØNTULIEN - 1976

Intervjuet ble gjennomført over telefon. Informanten satt som styreleder på sitt femte år.

### *Borettslaget og området rundt*

Informanten fortalte at borettslaget hadde en blandet infrastruktur, med blokk og rekkehus. Videre ble det lagt frem at miljøet stort sett var bra.

### *Vedlikeholdstiltak*

Vi ønsket å vite om det hadde vært gjort noe vedlikeholdstiltak i borettslaget de siste 15 årene. Informanten fortalte at de hadde hatt totalrehabilitering fra 2009 til 2012. Da ble alle vegger etterisolert og fikk ny kledning, og man fikk nye vinduer.

Ved spørsmål om det hadde vært gjort noen vedlikeholdstiltak i området for øvrig, svarte informanten at alle veier hadde blitt asfaltert på nytt. Informanten kunne fastslå at det er relativt velholdt i området.

### *Sammensetning av mennesker*

Informanten kunne fortelle at det er et mangfold av mennesker som bor i borettslaget. Mange hadde bodd der helt siden det var nytt, altså i 40 år.

### *Felleskostnader*

Informanten kunne fortelle at felleskostnader går til driften av borettslaget, dekking av lån, lønn til vaktmester, forsikringer og tv-tjenester. De siste årene har det ikke vært noen grunn for å øke disse. Informanten visste ikke om det hadde vært noen problemer med innbetaling av felleskostnadene, da det er OBOS som tar seg av innkrevingen.

### *Omsetning av boliger*

Ved spørsmål om hvordan omsetningstiden på boliger i borettslaget var, svarte informanten at leilighetene raskt var borte fra markedet. Vi spurte videre om borettslaget er et populært sted å bo, noe informanten kunne fastslå. Bra pris fikk de også.

### *Oppussing og oppgradering av leiligheter*

Ved spørsmål om hvordan status er på leilighetene med tanke på oppussing og oppgradering, svarte informanten at de fleste unge og nyinnflyttede gjorde dette. De som gjerne har bodd der i mange år, vil derimot ikke bruke penger på det.

### SOLÅSEN TERRASSE - 2013

Intervjuet ble gjennomført over telefon. Styreleder hadde sittet 5 år i styret.

#### *Attraktiviteter og kvaliteter*

Informanten beskrev sameiet som et rolig sameie med høy trivsel. Vi ble fortalt at sameiet lå litt avsides til, da omtrent ti minutter fra Nesttun. Dette mente informanten var akkurat passe tilbaketrukket, og at beliggenheten førte til god og fri utsikt fra alle etasjer. Videre ble vi fortalt at det ligger en barnehage rett ved, noe som er praktisk for barnehagefamiliene i sameiet.

#### *Vedlikehold*

Ved spørsmål om det var gjort noen vedlikeholdstiltak i sameiet, svarte informanten at det ikke var gjort noen større tiltak. Ellers trakk informanten frem at det hadde blitt laget til et parkanlegg med benker, noe som var en fordel med tanke på at ikke alle andelene hadde morgensol.

#### *Sammensetning av mennesker*

Informanten fortalte at det var en blanding av mennesker som bodde i sameiet, men at hovedtyngden er godt voksne. Når leiligheter blir solgt, har det oftest vært eldre som har kjøpt. Det har imidlertid vært noen unge som har kjøpt de minste leilighetene, da typisk førstegangskjøpere.

Ved spørsmål om folk ble boende lenge, syntes informanten at det virket slik. Dette da gjerne på bakgrunn av at de som kjøper har solgt husene sine for å kjøpe leilighet. Da fordi de blant annet ønsker å slippe hagearbeid, kunne ha mulighet til å reise mer, og rett og slett bruke tiden annerledes. Informanten fortalte videre at det er en del pensjonister i sameiet.

#### *Felleskostnader*

Informanten la frem at felleskostnadene i sameiet dekket vask av vinduer og ganger, vaktmestertjeneste, vedlikehold på felles maskinrom, og varme på fellesarealer.

Ved spørsmål om det hadde vært noen problemer med innbetaling av felleskostnader, svarte informanten at dette ikke var tilfelle.

#### *Omsetning av boliger*

Ettersom sameiet er nokså nytt, var det ikke ennå særlig mange leiligheter som hadde vært solgt. Informanten mente uansett at dette var noe som hadde gått greit så langt, og trodde

at de fleste leilighetene hadde blitt solgt i løpet av et par uker. En større leilighet i første etasje hadde det derimot gått litt lengre tid med, men informanten hadde ingen formening om hva dette kunne skyldes.

### *Reklamasjoner*

Ved spørsmål om graden av reklamasjoner i sameiet etter ferdigstilling, fortalte informanten at det hadde vært en del ulike ting angående dette. Dette blant annet med boddører og ytterdører, ventilasjonen og fjellsikring. Sameiet valgte derfor å engasjere en advokat for å få fortgang i og ordne opp i disse tingene. Dette hadde uansett ordnet seg nå, og informanten var klar på at dette gjerne er noe som går igjen i de fleste borettslag og sameier.

### ULSMÅG - 1970

Intervjuet foregikk i Ulsmåg borettslag, hvor informanten hadde sittet som styreleder i tre år.

### *Attraktiviteter og kvaliteter*

Det første informanten trakk frem av kvaliteter med borettslaget var de naturskjønne omgivelsene. Store grøntarealer tilhører også borettslaget, hvor informanten anslo at dette var på omkring 6000 kvadratmeter. Dette var noe man ønsket å dra nytte av og utvikle. Det siste tilskuddet ble lagt frem som eksempel- en grillhytte med plass til mange mennesker, og som også vant en pris hos BOB. Borettslaget er i tillegg omkranset av fritidsområder og gode turmuligheter, hvor informanten opplyste om at de her hadde opparbeidet naturstier. Fritidsområdene setter også en begrensning for ny bebyggelse i fremtiden, noe som selvsagt også er en kvalitet. Videre la informanten frem kvaliteter som nærhet til skole, kollektivtrafikk og butikk. Det ble klart for oss at det å skape et godt bomiljø var viktig for styret i borettslaget.

### *Vedlikehold*

Ved spørsmål om det hadde vært gjort noen vedlikeholdstiltak i borettslaget, svarte informanten at dette dessverre ikke var noe som hadde blitt tatt tak i tidligere. Ettersom det ikke hadde vært noe progressivt vedlikehold, la informanten frem at det klart er en utfordring å skulle ta fatt på alt dette nå. Dette er likevel en prosess borettslaget står midt i per dags dato. Informanten trakk frem blant annet overgang fra nærkastløsning for avfall til nye renovasjonspunkter, som på tidspunktet intervjuet ble gjennomført skulle tas i bruk om allerede et par uker. Videre la informanten frem at de var i gang med utskiftning av heiser i alle borettslagets blokker. Det er imidlertid flere prosjekter som planlegges, og informanten opplyste om at det derfor skulle være en ekstraordinær generalforsamling for å få økt lånerammen. Fellesgjelden i borettslaget vil altså gå fra omtrent null til et sted mellom 600 000 og en million kroner, noe beboerne selvsagt reagerer på. Informanten la imidlertid frem

at husleien ikke vil stige noe enormt. Informanten hadde en oppfattelse av at borettslaget lå i det nedre sjiktet for borettslag bygget på rundt 70-tallet, og at det derfor nå var nødvendig med en full oppgradering.

#### *Sammensetning av mennesker*

På spørsmål om hvordan sammensetningen av mennesker i borettslaget er, svarte informanten at dette er svært variert. Alt fra enslige midt i livet, familier, og unge som typisk bruker toroms-leiligheter til et springbrett videre. Spesielt de siste to årene hadde det vært en viss utskiftning på slike leiligheter.

#### *Omsetning av boliger*

På spørsmål om omsetningstid for boliger i borettslaget, svarte informanten at dette var varierende, men ville tippe rundt tre uker på det tidspunktet intervjuet ble gjennomført. Noen har imidlertid tatt svært lang tid, opptil et år, til tross for at de har sett helt strøken ut. Informanten hadde ingen fornuftig grunn på hva dette kunne skyldes, da andre leiligheter hadde blitt solgt svært fort. Prisutviklingen var ifølge informanten på topp i 2016-2017, men det at mange av disse var solgt som oppussingsobjekter, trakk selvsagt litt ned på denne statistikken. Disse leilighetene hadde det ikke vært gjort noe med på mange år, og slike leiligheter så man at det nå også ble flere av fremover.

På spørsmål om mennesker som flytter til borettslaget bor der lenge, svarte informanten at hovedtyngden gjør det. Flere har bodd i borettslaget helt siden det var nytt.

#### *Felleskostnader*

Informanten svarte at felleskostnadene dekker alt unntatt kabel-tv, internett og garasje. Informanten henviste oss videre til borettslagets nettside, hvor vi kunne lese nærmere om utvikling av felleskostnader. Dette gjorde vi ettertid, og fant en tabell som viser utviklingen av estimerte månedlige felleskostnader med bakgrunn i rehabiliteringen som skal skje. Her kom det for eksempel frem at felleskostnadene tilknyttet en 4-roms, ville øke med omtrent 2000 kr fra 2018 til 2025.

Ved spørsmål om det har vært noen problemer med innbetaling av felleskostnader, svarte han at bortsett fra noen få enkeltstående tilfeller, gikk dette helt greit.

#### *Oppussing og oppgradering av leiligheter*

Informanten ble spurt om oppfattelse av hvordan status var på majoriteten av leilighetene med tanke på oppussing og oppgradering. Informanten mente at standarden på leilighetene var middels. Noen leiligheter var veldig fine, andre helt greie, og enkelte virkelig mindre bra. Informanten trakk fram en leilighet som trolig snart ville komme for salg, hvor det absolutt ikke var gjort noen ting siden borettslaget ble bygget.

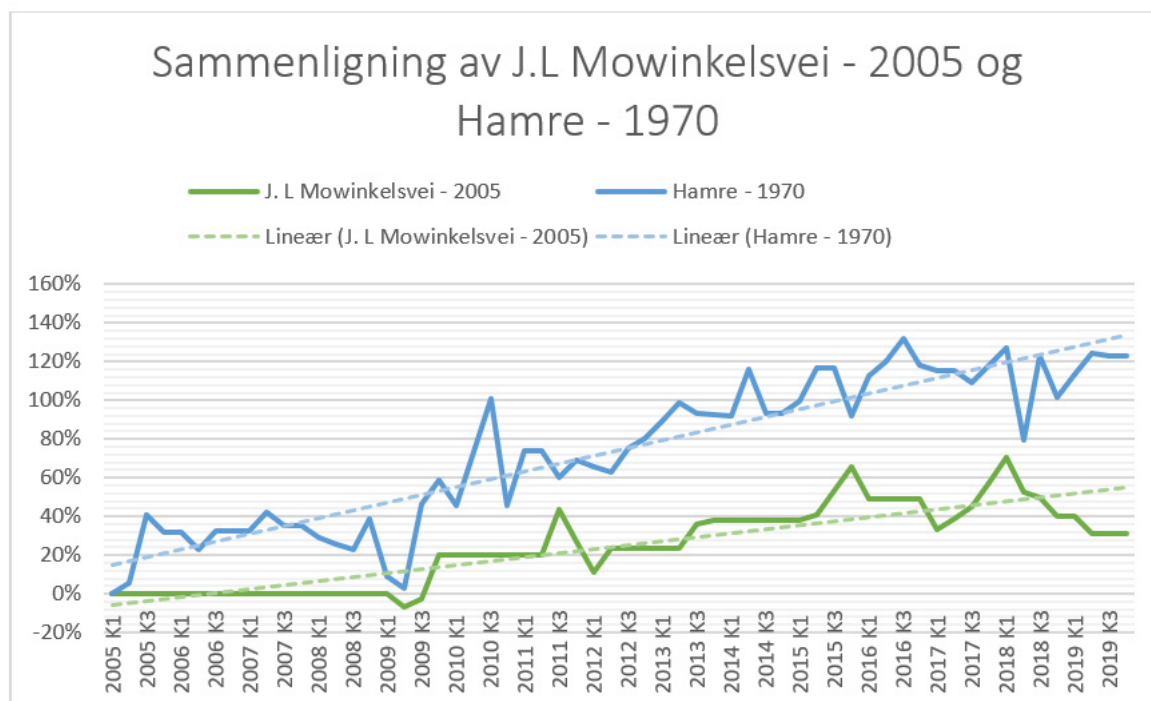


## 5 ANALYSE OG DRØFTING

I dette kapittelet vil vi analysere og drøfte empiri og funn fra kapittel 4. Vi vil starte med å analysere og drøfte empirien i hvert av områdene, for å så gjøre en oppsummerende drøfting opp mot relevante tematikker i slutten av kapittelet.

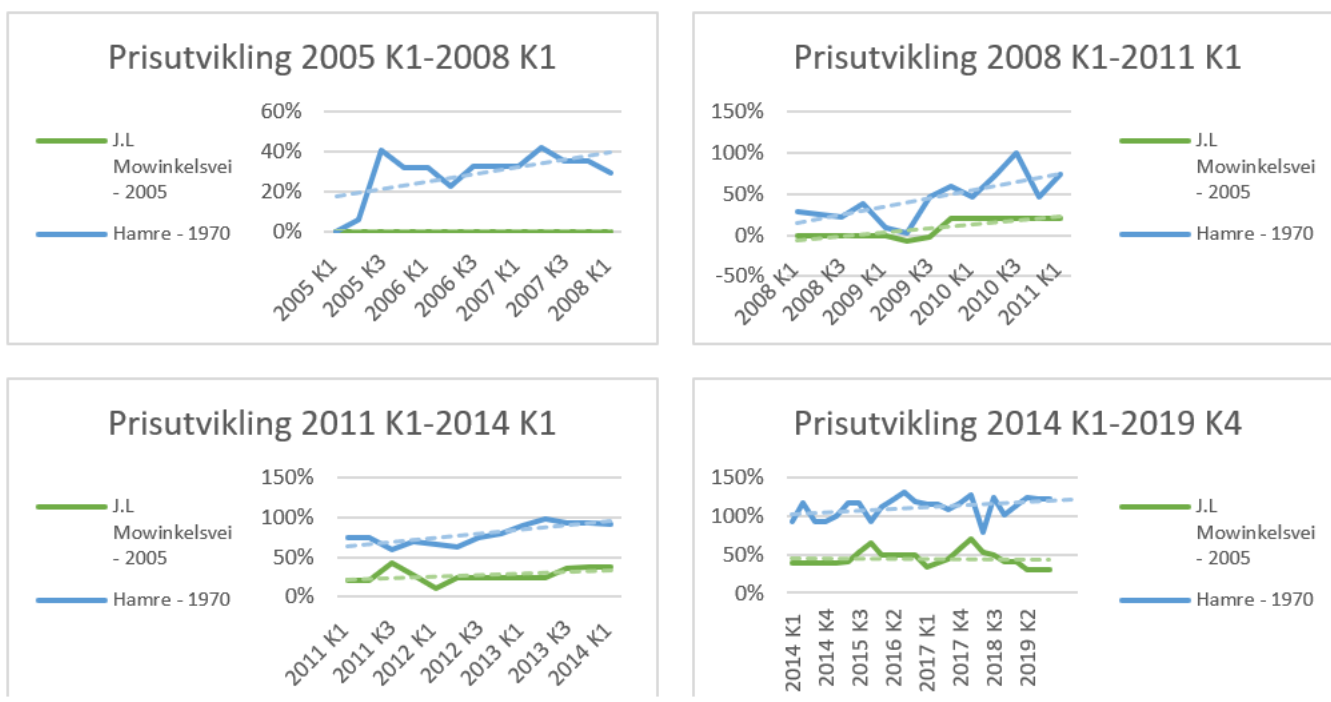
### 5.1 Fyllingsdalen

Det første man kan merke seg av figur 9, er at prisutviklingen har vært høyere i Hamre - 1970 enn i J.L. Mowinkelsvei - 2005. Det kan tenkes at vedlikehold er noe som kan ha påvirket, da et rehabilitert borettslag gjerne framstår mer attraktivt. Som sett i kapittel 2.3.2 og figur 9, vil det være en sammenheng mellom kvaliteten på et bygg og hvilken pris en kjøper er villig til å betale. Under intervju med eiendomsmegler ble vi fortalt at mange av borettslagene fra 60- og 70-tallet i Fyllingsdalen nå har behov for å rehabiliteres. Styremedlem i Hamre - 1970 kunne fortelle at det her har vært gjennomført en omfattende rehabilitering på 90-tallet, noe som gjerne har vært med på å sikre god prisutvikling i forhold til øvrige borettslag i Fyllingsdalen som ikke er rehabilitert. Styremedlem la også frem at prisene historisk sett gjerne hadde vært litt høyere i Hamre - 1970 enn ellers i Fyllingsdalen, da det er frittliggende og nært sentrum. Med tanke på at de to borettslagene ligger like ved hverandre, er beliggenheten en faktor som kommer begge til gode.



Figur 9: Grafisk fremstilling av prisutviklingen i J.L. Mowinkelsvei - 2005 og Hamre - 1970.

Videre kan man av figur 9, merke seg flere svingninger i prisutviklingen i Hamre - 1970 enn i J.L. Mowinckelsvei - 2005. En mulighet er at disse svingningene i stor grad er påvirket av forskjellene innad i borettslaget. Til tross for at leilighetene er av omtrent samme størrelse, kunne styremedlemmet fortelle at noen av blokkene har bedre utsikt, og at noen leiligheter opplever mer trafikkstøy. For å få en forståelse av betydningen av utsikt, støy og solforhold, fortalte styremedlemmet at en megler tidligere hadde hevdet at dette kunne påvirke salgsprisen med opp til 600 tusen kroner. Fordi det er kjøperen av leiligheten og andre interessenter som avslutningsvis avgjør hvor mye en leilighet er verdt, avhenger den endelige salgsprisen av hvordan etterspørselen etter leiligheter er på det aktuelle tidspunktet. Hvilke kvaliteter potensielle kjøpere verdsetter vil også være en faktor ved verdsettingen. Dette kan for eksempel gjelde standard på leiligheten, solforhold og støy. Under intervjuet av styremedlemmet ble det opplyst at graden av oppussing og vedlikehold på de enkelte leilighetene var svært variert. Prisutviklingen i Hamre - 1970 kan potensielt påvirkes av om det selges nyoppussede leiligheter eller leiligheter av eldre standard, noe vi fant eksempler på i kapittel 4.1.3. For J.L. Mowinckelsvei - 2005 kan det tenkes at leilighetene er av tilnærmet lik standard, da dette er et nyere borettslag. Behovet for oppussing og oppgradering har sannsynligvis ikke vært like stort. Ut fra intervju med styreleder i J.L Mowinckelsvei - 2005 bekreftes dette. Videre gjør beliggenheten til J.L Mowinckelsvei - 2005 at leilighetene er fordelt i høyden i terrenget slik at utsikten generelt er mer lik for alle leilighetene, selv om noen ligger tettere på veien. Dette kan forklare mindre variasjon enn i Hamre - 1970.



Figur 10: Grafisk fremstilling av prisutviklingen i J.L Mowinckelsvei - 2005 og Hamre - 1970 i kortere intervaller.

I figur 10 har vi valgt å dele prisutviklingen inn i intervaller på henholdsvis tre år i de første tre intervallene og seks år i det siste intervallet. Dette har vi gjort fordi vi ser at de største endringene i prisutviklingen foregår de første årene, og disse er de mest interessante. Grafene viser den gjennomsnittlige prisutviklingen i hvert av borettslagene. Som man kan se vil grafene på flere tidspunkt avvike nokså mye fra trendlinjene. Intervallet første kvartal i 2005 til første kvartal i 2008, viser at det var et oppsving i prisutviklingen i Hamre - 1970. I J.L. Mowinckelsvei - 2005 var det imidlertid ingen salg i denne perioden. Ser man videre til neste intervall, fra 2008 til 2011, har det for begge borettslagene vært en tydelig nedgang i prisutviklingen rundt første kvartal 2009. Deretter kan man se en brå økning i andre kvartal og tredje kvartal samme år. Her er det naturlig å tenke at finanskrisen kan være en påvirkende faktor. Som nevnt i kapittel 2.5.2 skapte denne krisen svingninger i boligmarkedet i dette tidsrommet. Videre kan man i første kvartal 2010 se en brå økning i prisutviklingen for Hamre - 1970, for så en nedgang rundt fjerde kvartal 2010. Med bakgrunn i intervju av styremedlem i borettslaget, har det ikke vært noen spesielle «hendelser» som kan ha påvirket salg på denne tiden. Eiendomsmegler fortalte at Fyllingsdalen er en populær bydel, og det er derfor gjerne ikke unaturlig at noen leiligheter selges over markedsverdi. Som sagt er det også store forskjeller innad i borettslaget, og det kan derfor tenkes at det her er snakk om salg av en av de «bedre» leilighetene, for eksempel en som har bedre utsikt. Som sett på i kapittel 2.2.1 er beliggenhet et særegent aspekt ved eiendom, og det kan derfor tenkes at etterspørselen er særlig høy for disse leilighetene.

Intervallet for første kvartal 2011 til første kvartal 2014, viser at det var et fall i prisutviklingen i J.L. Mowinckelsvei - 2005. Dette fra tredje kvartal i 2011 til første kvartal i 2012. Her har det i Hamre - 1970 vært en motsatt virkning, noe som kan tyde på at det ikke er ytre påvirkninger som har vært en avgjørende faktor.

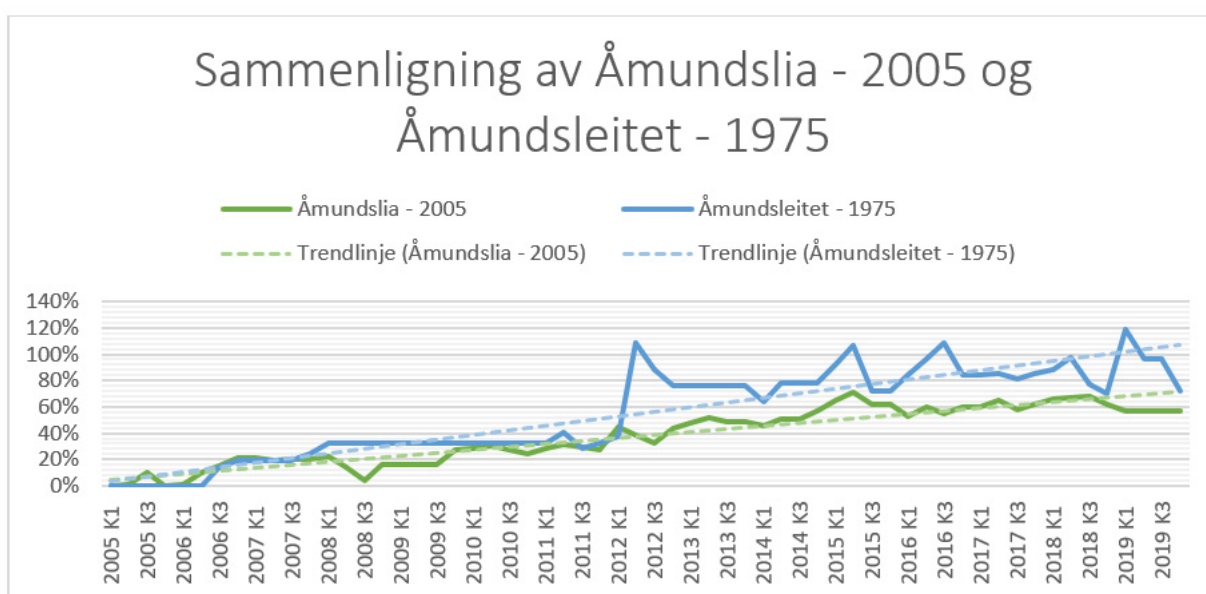
Ser man på det siste intervallet, fra 2014 til 2019, vil prisutviklingen for de to borettslagene gå i ulike retninger i fjerde kvartal 2015. Her kan det igjen tenkes at dette skyldes tilfeldigheter, eller leilighetene som sådan som er blitt solgt. I første kvartal 2018 er prisutviklingen i J.L. Mowinckelsvei - 2005 på topp, før det er en nedgang i begge borettslagenes prisutvikling. I Hamre - 1970 er denne spesielt bratt, noe som trolig har sammenheng med den såkalte «avløpssluk-saken» som potensielt kan gi store utbedringskostnader for borettslaget. På dette tidspunktet begynte eiendomsmeglere å opplyse om usikkerheten rundt dette, og mange leiligheter ble solgt til unormalt lave priser. Nedgangen i J.L. Mowinckelsvei - 2005 er jevnere.

Ved å se på den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen i perioder på tre- og fem år, regnet ut fra de gjennomsnittlige kvadratmeterprisene per kvartal, får vi en bedre forståelse av hvordan prisutviklingen har vært. Vurderer vi den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen i perioder på tre år, ser vi at J.L Mowinkelsvei – 2005 fra første treårsperioden til den andre treårsperioden har hatt en lav prisutvikling på 8 %. Hamre – 1970 har i samme periode hatt en økning på 10 %. I neste treårsperiode, ni år etter ferdigstilling, ser vi derimot at J.L Mowinkelsvei – 2005 har en sterkere økning i prisutviklingen med 17 %. I Hamre – 1970 er finner man en sterkere utvikling i denne perioden sammenlignet med tidligere, med en økning på 26 %. I den fjerde treårsperioden ser vi at prisutviklingen i begge boligområdene er svakere sammenlignet med den tredje treårsperioden, henholdsvis med 16 % i J.L Mowinkelsvei – 2005 og 17 % i Hamre – 1970. I den femte treårsperioden ser vi at prisutviklingen i J.L Mowinkelsvei utvikler seg i negativ retning med -2 %, mens prisutviklingen i Hamre – 1970 flater ut med 3 %.

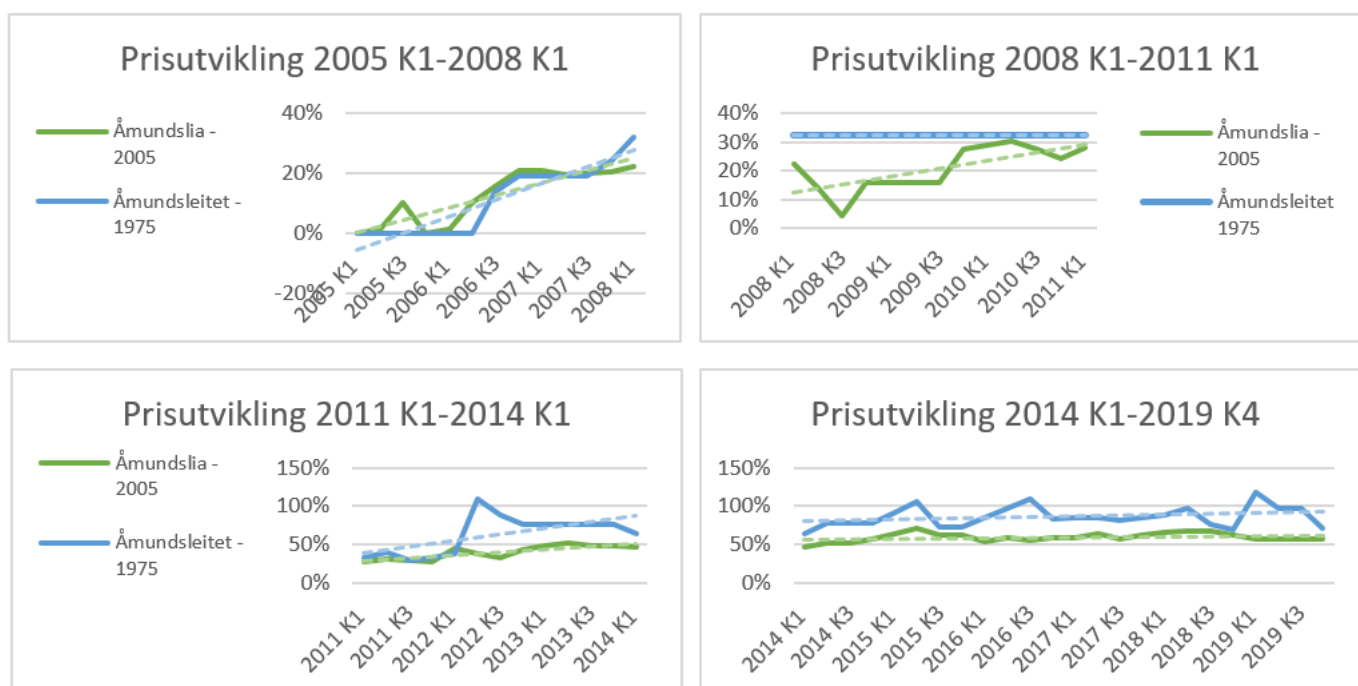
Dersom man ser på den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen i perioder på fem år ser vi en økning i J.L Mowinkelsvei – 2005s prisutvikling mellom første og andre femårsperiode. Her har den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen hatt en økning på 27 %. I Hamre – 1970 har man i samme periode hatt en økning i prisutviklingen på 40 %. I den tredje femårsperioden ser vi at prisutviklingen for begge boligområdene er svakere enn i perioden tidligere, henholdsvis med en økning på 14 % i J.L Mowinkelsvei – 2005 mot 19 % i Hamre – 1970. Forskjellene i prisutviklingen er ikke de største, og forholdsmessig er det en jevn utvikling mellom boligområdene.

## 5.2 Åsane

Sammenligner man prisutviklingen i sameiet Åmundsli - 2005 og borettslaget Åmundsleitet - 1975, kan man ut ifra figur 11 se at denne har vært relativt jevn frem til første kvartal i 2012. Her i fra har prisutviklingen vært høyere i Åmundsleitet - 1975, hvor man også har hatt flere svingninger enn i Åmundsli - 2005. I intervallet 2005 til 2008 i figur 12, kan man se at det var en brå økning i prisutviklingen for begge borettslagene. Videre i neste intervall, fra 2008 til 2011, ser man en brå nedgang i prisutviklingen i Åmundsli - 2005 i 2008. Det kan tenkes at finanskrisen har påvirket, og at dette også ville ha påvirket Åmundsleitet - 1975 dersom noe hadde vært omsatt her i den perioden.



Figur 11: Grafisk fremstilling av prisutviklingen i Åmundsli - 2005 og Åmundsleitet - 1975.



Figur 12: Grafisk fremstilling av prisutviklingen i Åmundsli - 2005 og Åmundsleitet - 1975 i kortere intervaller.

Videre ser vi på hvordan utviklingen har vært i intervaller på tre år, de ni første årene, for så å samle de siste årene i en graf. I kapittel 4.1.3 fremgikk det et relativt stort avvik i talldataene i andre kvartal i 2012 for Åmundsleitet - 1975. Som man kan se i figur 12 og det tredje intervallet, gir dette utslag på grafen fra første kvartal i 2012 til tredje kvartal i 2012. Det ble redegjort for bakgrunnen for den høye kvadratmeterprisen for salg av denne leiligheten, som da trolig skyldtes leilighetens størrelse og det at den hadde tre soverom. Åmundsleitet - 1975 har også hatt flere slike bratte svingninger etter dette. Det kan derfor tenkes at dette skyldes den varierende størrelsen på leilighetene. Sammenligner man grafen som viser prisutviklingen i Åmundsleitet - 1975 med grafen for Åmundslia - 2005, ser man tydelig i figur 12 at sistnevnte er mer stabil. Dette kan være påvirket av at størrelsen på disse leilighetene er tilnærmet like.

Det er først etter økningen i første kvartal i 2012, at Åmundsleitet - 1975 har en jevnt høyere prisutvikling enn Åmundslia - 2005. Som det fremgår i kapittel 5.1 om Fyllingsdalen, nevnte en eiendomsmegler under intervju at en utfordring for bydelen er behovet for rehabilitering, da mange borettslag er fra 60- og 70-tallet. Dette kunne eiendomsmegleren fortelle at også var tilfelle i Åsane som bydel. Under intervju med styreleder i Åmundsleitet - 1975, ble det opplyst om at rehabilitering av borettslaget var ferdigstilt rundt 2014 og 2015. Styreleder ville med bakgrunn i dette beskrive borettslaget som moderne i forhold til byggeåret. Som nevnt i kapittel 2.3.2 er målet med et verdibevarende vedlikehold å sikre å kunne påvirke sin egen prisutvikling, og for Åmundsleitet - 1975 kan det argumenteres for at det verdibevarende vedlikeholdet vært med på å sikre en god prisutvikling. Man skulle kanskje tro at prisutviklingen ville øke betydeligere etter en omfattende rehabilitering, men dette er ikke tilfelle. Trolig kan det likevel vurderes om effekten av rehabiliteringen trekkes ut over tid.

Ser man til figur 12 og siste intervall, som viser prisutviklingen fra 2014 til utgangen av 2019, er prisutviklingen nokså jevn både for Åmundsleitet - 1975 og Åmundslia - 2005. Man kan se noen svingninger i førstnevnte, men som sagt er dette trolig påvirket av forskjellene på leilighetene innad i borettslaget. For Åmundslia - 2005 er prisutviklingen på topp rundt andre kvartal i 2015, før den videre flater ut.

Vi ser også her på den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen i treårsperioder. Mellom den første og den andre treårsperioden ser vi at prisutviklingen har vært sterkere i Åmundsleitet - 1975 sammenlignet med Åmundslia - 2005, henholdsvis med en økning på 8 % i Åmundslia - 2005 og 21 % i Åmundsleitet - 1975. I tredje treårsperiode ser vi også at det er en økning

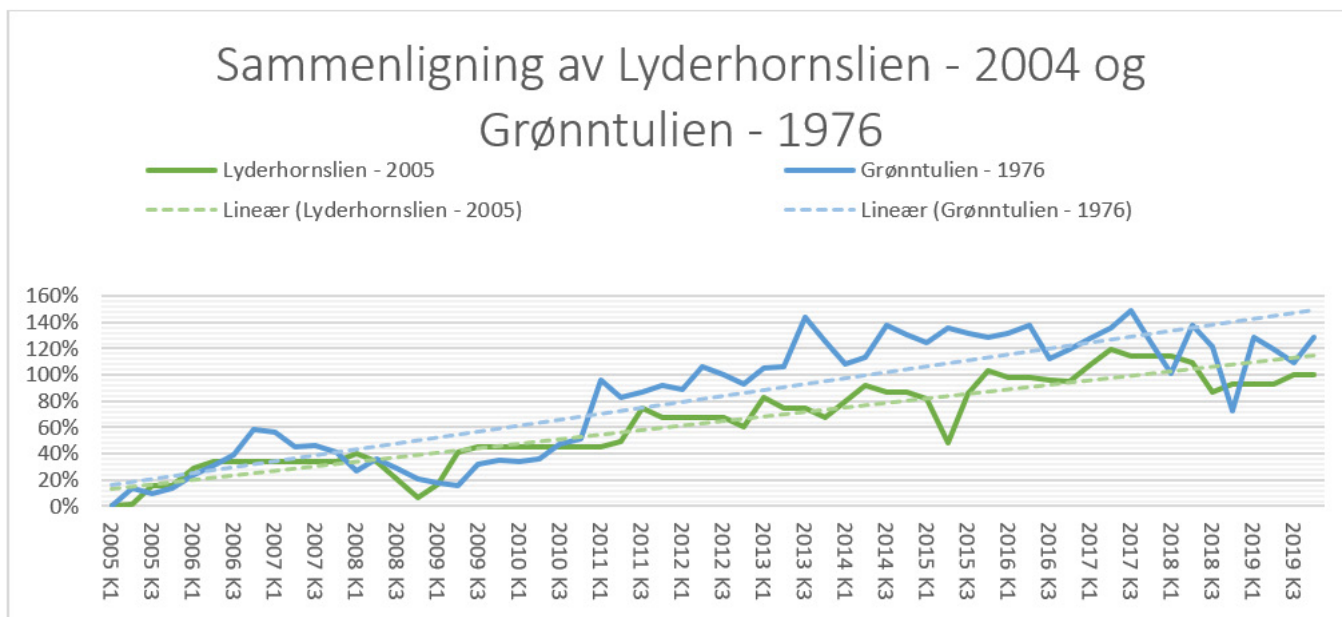
i begge boligområdene med 16 % i Åmundsli - 2005 og Åmundsleitet - 1975 har en økning på 23 %. Likt som for boligområdene i Fyllingsdalen finner vi at prisøkningen i fjerde treårsperiode er svakere enn i periodene tidligere, med henholdsvis 13 % økning i Åmundsli - 2005 og 14 % i Åmundsleitet - 1975. Avslutningsvis ser man at prisutviklingen i den femte og siste treårsperioden i Åmundsli - 2005 og Åmundsleitet - 1975 ender på 2 %.

Vi vurderer videre dette opp mot den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen i femårsperioder. Her finner vi parallelle funn til prisutviklingen i treårsperiodene. Blant annet ser vi at prisutviklingen også her er sterkere i det eldre boligområdet. For Åmundsli - 2005 har prisutviklingen i den andre femårsperioden vært 23 %, mens den i Åmundsleitet - 1975 har vært på 34 %. Videre ser vi at i den tredje femårsperioden har utviklingen blitt svakere med en økning på 15 % i Åmundsli - 2005 og 18 % i Åmundsleitet - 1975.

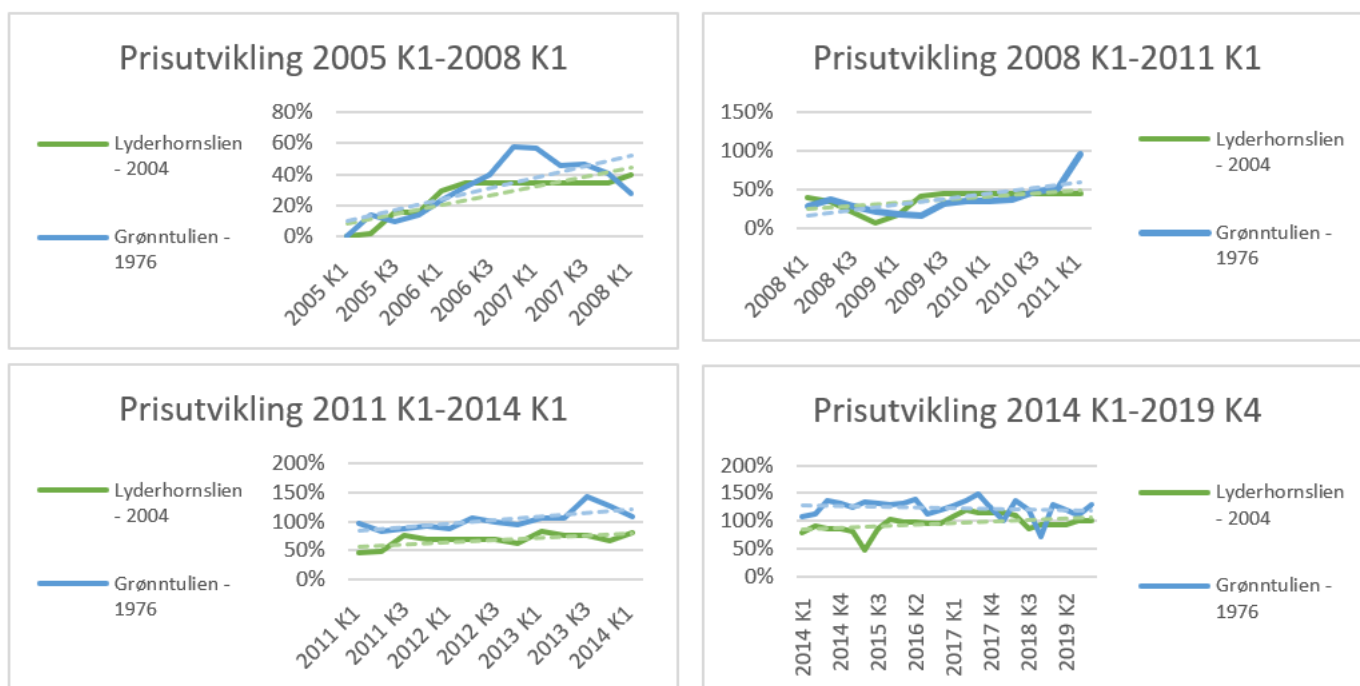
### 5.3 Laksevåg

Som vist i figur 13 har prisutviklingen i Lyderhornslie - 2004 og Grønntulien - 1976 vært ganske jevn fra Lyderhornslie - 2004 ble ferdigstilt. Frem til første halvdel av 2006 var prisutviklingen i Lyderhornslie - 2004 litt større enn i Grønntulien - 1976, men i tredje kvartal 2006 viser grafen at Grønntulien - 1976 får en sterkere prisutvikling. De to områdene ligger forholdsvis tett opp mot hverandre når det gjelder prisvekst, og veksler på hvem av dem som har sterkest vekst, frem til perioden rundt første kvartal 2011. I perioden etter dette har Grønntulien - 1976 en klart sterkere prisutvikling enn Lyderhornslie - 2004, og de to grafene krysser ikke hverandre før fjerde kvartal 2017. Fra første kvartal 2018 har Lyderhornslie - 2004 en jevnere prisutvikling, sammenlignet med Grønntulien - 1976. Ser man på de lineære trendlinjene i figur 13, viser disse at Lyderhornslie - 2004 og Grønntulien - 1976 gradvis skiller fra hverandre i prisutvikling. Prisutviklingen vist i trendlinjene er klart større i Grønntulien - 1976. For Laksevåg som område uttalte eiendomsmegleren fra Krogsveen Bergen Vest at det er en klar hovedvekt av leiligheter som omsettes i bydelen. Dette kan klart påvirke prisutviklingen til områdene våre, for eksempel dersom tilbudet av leiligheter er større enn etterspørselen. Konkurransen blir også hardere da kjøper har flere muligheter og har i større grad mulighet til å selv kunne avgjøre hva en aktuell leilighet er verdt for dem.





Figur 13: Grafisk fremstilling av prisutviklingen i Lyderhornslie - 2004 og Grøntulie - 1976.



Figur 14: Grafisk fremstilling av prisutviklingen i Lyderhornslie - 2004 og Grøntulie - 1976 i kortere intervaller.

For Lyderhornslie - 2004 ser man at i det første intervallet på tre år at prisutviklingen ligger ganske likt som for Grøntulie - 1976. For neste treårige intervall, mellom første kvartal 2008 og første kvartal 2011, ser man at Lyderhornslie - 2004 starter intervallet med en kraftigere økning men tas raskt igjen av Grøntulie - 1976. Som nevnt i kapittel 2.5.2 *Finanskrisen* inntraff denne i 2008. For Lyderhornslie - 2004 kan man tolke nedgangen i denne perioden

som et resultat av finanskrisen. Nedgangen fra første kvartal 2008 til fjerde kvartal 2008 har en differanse på 33 %. Det kan også mistenkes at etterdønningene av finanskrisen har påvirket eierseksjonssameiet, da det fra andre kvartal 2009 til andre kvartal 2011 ikke er omsatt noen leiligheter av typen vi studerer i denne oppgaven. Når vi ser på Grøntulien – 1976s prisutvikling rundt denne perioden synker den jevnt i 2008. Denne nedgangen i prisutviklingen varer midlertidig ikke over en lang periode, og allerede i tredje kvartal 2009 ser vi at prisutviklingen øker. I etterdønningene av finanskrisen gjennomfører Grøntulien – 1976 en totalrehabilitering, som vi etter våre definisjoner kan ses på som utvikling og verdibevarende vedlikehold. Dette ser man på økningen i fellesgjelden, og det bekreftes i intervjuet med dagens styreleder at rehabiliteringsperioden var fra 2009 til 2012. Under rehabiliteringen fikk borettslaget nye fasader, terrasser og vinduer i tillegg til etterisolering.

For tredje intervall, mellom første kvartal 2011 til første kvartal 2014, ser man igjen at prisutviklingen har vært større i Grøntulien – 1976. Trendlinjene viser et større gap i slutten av intervallet sammenlignet med begynnelsen av intervallet. I Grøntulien – 1976 er det i dette intervallet totalrehabilitering pågår og ferdigstilles, og det kan her pekes på en betraktelig økning i felleskostnader som er med på å trekke opp en høy kvadratmeterpris.

Det fjerde og siste intervallet er noe lenger enn de andre intervallene, og regnes fra første kvartal 2014 til fjerde kvartal 2019. Her ser man at trendlinjene i slutten av intervallet nærmer seg hverandre. For Grøntulien – 1976 har de også sin topp i prisutviklingen etter rehabiliteringen i tredje kvartal 2014. Etter dette ser vi en nedgang i prisutviklingen. Om nedgangen skyldes oljekrisen som startet i september 2014, er vanskelig å si.

Nedgangen etter tredje kvartal er kort og gjennomsnittsprisen per kvadratmeter synker ikke betydelig vurdert opp mot tidligere svingninger. For Lyderhornslie – 2004 ser man at dette eierseksjonssameiet trolig har blitt mer påvirket av denne krisen. Fra andre kvartal 2014 til andre kvartal 2015 faller prisutviklingen henholdsvis fra 92 % til 48 %. Vi ser at i figur 14 nærmer trendlinjene seg hverandre for Lyderhornslie – 2004 og Grøntulien – 1976 seg i den siste grafen. Dette kan trolig ha sammenheng med Lyderhornslie – 2004s vedlikeholds og serviceplaner. På spørsmål om vedlikehold vet vi at sameiet har ulike serviceavtaler for å opprettholde det løpende vedlikeholdet for byggene og for utearealene på eierseksjonssameiets tomt. De har også startet en utvikling av området ved å tilføre og legge til rette for el-billadere for beboerne, og denne utviklingen kan være en faktor for en økning i prisutviklingen. Grøntulien – 1976 peker på at området og borettslaget generelt er velholdt, det ble trukket frem at veiene i området nylig var asfaltert, dette kan også antas

utfra den jevne fellesgjelden borettslaget har. Med bakgrunn i dette kan det være rimelig å anta at borettslaget er aktive med forebyggende vedlikehold for å opprettholde byggenes standard. I kapittel 4.1.3 er det vist eksempler på hvordan kvadratmeterprisen i Grøntulien – 1976 varierer fra leilighet til leilighet. Dette begrunnes her med at det er forskjell i graden av oppussing i de ulike leilighetene. Styreleder bekrefter at det er ulik standard på leilighetene, hvor noen ikke er oppusset siden borettslaget var nytt mens andre er relativt nyoppusset. Hvis det i et kvartal kun omsettes boliger som er nyoppusset vil dette presse prisutviklingen opp, mens det vil ha motsatt virkning dersom det kun omsettes leiligheter av eldre standard.

Hvordan Lyderhornslie – 2004 og Grøntulien – 1976 har blitt påvirket av de to krisene som er nevnt i avsnittene over, er noe å bemerke seg. Lyderhornslie – 2004 ble i sammenheng med begge krisene betydelig rammet, både ved fall i prisutviklingen og ved at salg uteble. I Grøntulien – 1976 opplevde de en stigning ganske kort tid etter finanskrisen. Det må også tas med i vurderingen at en betydelig økning i fellesgjelden som følge av rehabiliteringen førte til en økning i kvadratmeterprisen. Likevel ser vi likhetstrekk til oljekrisen som på mange måter rammet Norge hardere rent økonomisk. Her vil det være vanskelig å avgjøre om Grøntulien – 1976 har blitt påvirket av den økonomiske krisen eller om det i denne perioden har blitt solgt en større andel av leiligheter med oppgraderingsbehov. Men for Lyderhornslie – 2004 er det sterkere indikasjoner på at oljekrisen faktisk har påvirket prisutviklingen.

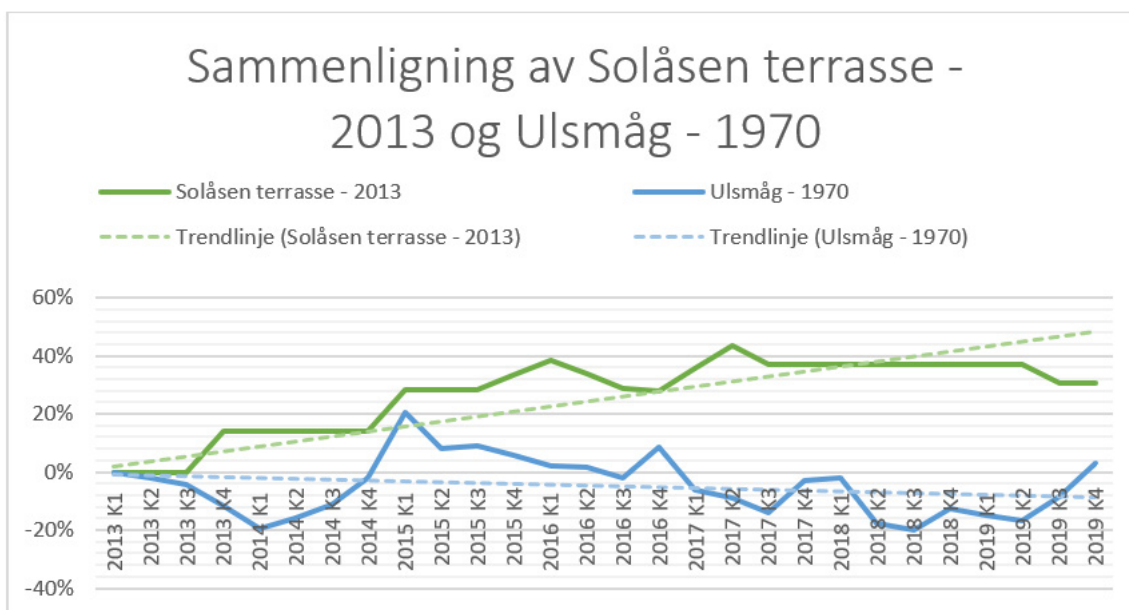
På Laksevåg ser vi også på den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen i treårsperioder. For Lyderhornslie - 2004 ser vi at prisutviklingen mellom første og andre treårsperiode øker med 8 %, mens det i Grøntulien - 1976 nærmest ikke er noe økning med 0,3 %. I tredje treårsperiode ser vi derimot at økningen i Grøntulien – 1976 er sterkere enn i Lyderhornslie – 2004, henholdsvis med en økning på 23 % i Lyderhornslie – 2004 og 53 % i Grøntulien – 1976. Som for boligområdene i Fyllingsdalen ser vi at prisutviklingen etter fjerde treårsperiode blir svakere. Her er prisutviklingen i Lyderhornslie - 2004 på 12 % og i Grøntulien – 1976 på 12 %. Deretter ser vi at prisutviklingen etter 15 år, i femte treårsperiode, ender med en svak økning med 9 % i Lyderhornslie – 2004, mens det i Grøntulien – 1976 er en nedgang i prisutviklingen på -2 %. At Lyderhornslie – 2004 har en høyere prisutvikling bekrefter også her det vi tidligere har kunne lese av figur 13, hvor Lyderhornslie – 2004 og Grøntulien – 1976s prisutvikling krysses.

Denne prisutviklingen finner vi også når vi ser på den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen i femårsperioder. Her er prisutviklingen etter andre femårsperiode vært sterkere i Grøntulien

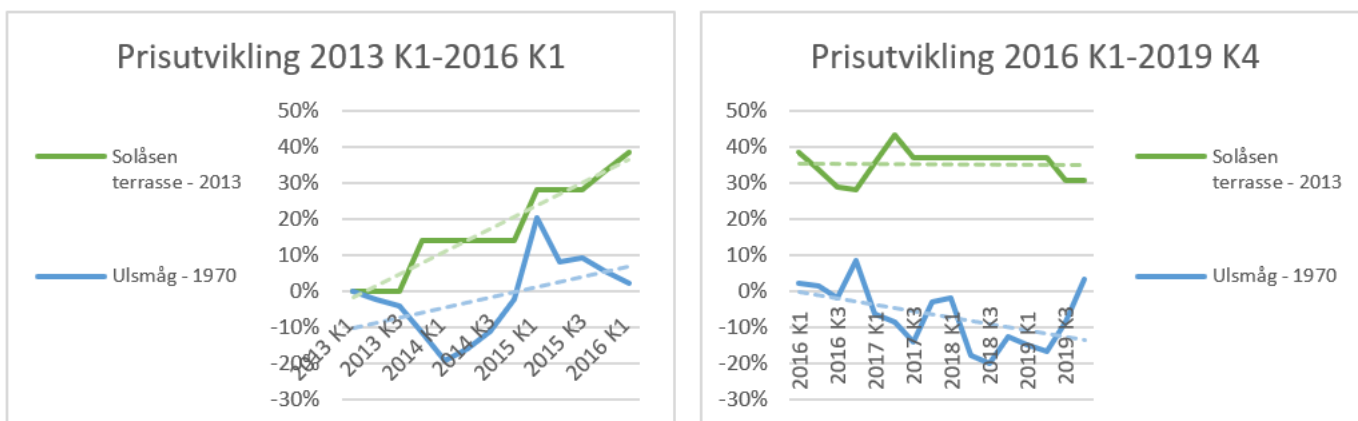
- 1976 enn i Lyderhornslie - 2004. Henholdsvis med en prisutvikling på 30 % i Lyderhornslie
- 2004 og 50 % i Grønntulie - 1976. For tredje femårsperiode ser vi at prisutviklingen svekkes, med en økning på 19% i Lyderhornslie - 2004 og 15 % i Grønntulie - 1976.

## 5.4 Fana

I figur 15 ser man prisutviklingen til Solåsen Terrasse - 2013 og Ulsmåg - 1970. Det kommer helt tydelig frem av grafen at prisutviklingen har vært betraktelig større for Solåsen terrasse - 2013 enn den har vært for Ulsmåg - 1970. At Ulsmåg - 1970 ligger over Solåsen terrasse - 2013 rundt andre kvartal 2013, skyldes trolig at det ikke ble omsatt boliger i Solåsen terrasse - 2013 mellom første kvartal 2013 og tredje kvartal 2013. Etter denne perioden er forskjellen i prisutvikling ganske stor dersom man ser bort fra andre kvartal 2015 hvor Ulsmåg - 1970 har en økning på 23 % fra 2014, og Solåsen terrasse har en økning på 28 %.



Figur 15: Grafisk fremstilling av prisutviklingen i Solåsen terrasse - 2013 og Ulsmåg - 1970.



Figur 16: Grafisk fremstilling av prisutviklingen i Solåsen terrasse - 2013 og Ulsmåg - 1970 i korte intervaller

Sammenlignet med de øvrige eldre borettslagene i denne oppgaven, skiller Ulsmåg - 1970 seg betraktelig ut ved at det siden ferdigstilling i 1970 ikke har vært gjennomført større vedlikeholdstiltak. Borettslaget er nå i startfasen av en rehabilitering som man kan se antydninger til i fjerde kvartal 2019. Dette har derfor, siden 2013, vært et borettslag med nesten ingen fellesgjeld. Vi ser her, som på Laksevåg, at det er en blanding av nyoppussede leiligheter og leiligheter av eldre standard, gjerne tilbake til det tidspunktet borettslaget var ferdigstilt. Hvilke leiligheter som selges i hvilket kvartal vil kunne være en avgjørende faktor for hvordan prisutviklingen ser ut.

I figur 16 ser man at i det første intervallet, fra første kvartal 2013 til første kvartal 2016, at det er en økning i prisutvikling i både Ulsmåg - 1970 og Solåsen terrasse - 2013. Solåsen terrasse - 2013 har en synlig høyere økning i prisutvikling enn i Ulsmåg - 1976. For Ulsmåg - 1976 kan økningen, som nevnt i avsnittet over, skyldes hvilken standard det har vært på leilighetene som er omsatt i ulike perioder. I neste intervall, i perioden fra første kvartal 2016 til fjerde kvartal 2019, ser vi at prisutviklingen for Solåsen terrasse - 2013 flater ut. Noe som kan være årsaken til denne flate utviklingen er at det i enkelte kvartaler ikke er omsatt leiligheter i Solåsen terrasse - 2013. For Ulsmåg - 1976 ser vi en helt annen utvikling, dette at prisutviklingskurven og trendlinjen synker i dette intervallet. Mot slutten av 2019 øker prisutviklingen i Ulsmåg - 1976, og dette kan trolig skyldes at borettslaget er godt i gang med planleggingen av en totalrehabilitering for borettslaget.

Som nevnt i kapittel 2.2 Verdsettelse er en viktig faktor for verdsettelse av eiendommer, og da særlig leiligheter, beliggenheten. Styreleder i Solåsen terrasse forteller at Nesttun sentrum ligger ti minutter unna. Her har man tilgang til bybanen, noe eiendomsmegler nevnte som en kvalitet. Styreleder trekker også frem at selv om man bor sentralt, ligger eierseksjonssameiet tilbaketrukket. Beliggenheten til Solåsen terrasse - 2013 med en kombinasjon av landlig og urbant kan være noe kjøpere per dags dato verdsetter mer enn Ulsmåg - 1970s litt mer avsidesliggende beliggenhet.

Til tross for at det blir færre intervaller for boligområdene i Fana, ønsker vi også å se på tre og femårs intervallene. For Solåsen terrasse - 2013 ser vi at prisutviklingen mellom første og andre treårsperiode har økt med 17 %, mot Ulsmåg - 1970s negative prisutvikling med -2 %. sammenligner vi disse tallene med den gjennomsnittlige prisutviklingen i 2019, ser vi at Solåsen terrasse - 2013s prisutvikling stagnerer med -1 %, hvor prisutviklingen til Ulsmåg - 1970 fortsatt er negativ med -3 %.

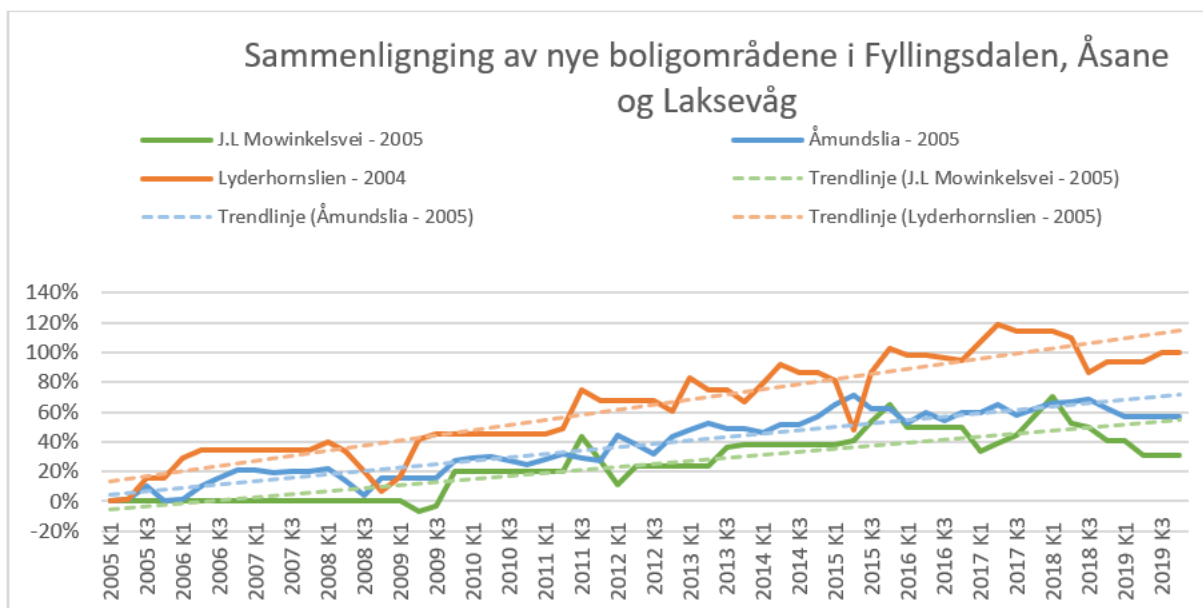
Sammenligner man de første 5 årene etter ferdigstilling med de resterende årene, finner man at i Solåsen terrasse – 2013 har den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen økt med 10 %, mot Ulsmåg – 1970s nedgang i utvikling på -9 %. Til tross for at det andre intervallet her er særlig kort, kan man likevel finne indikasjoner på videre utvikling.

## 5.5 Oppsummering

Når vi skal se nærmere på om prisutvikling kan indikere hvor lenge en leilighet kan ansees å være ny tar vi utgangspunkt i uttalelsene fra eiendomsmeglerne vi har intervjuet. Blant eiendomsmeglerne var det klart delte meninger om begrepet «ny bolig». En av eiendomsmeglerne var klar på at en ny leilighet var ny helt til «nøklerne var overlevert». En annen var av oppfatningen av at dette var et nyansert begrep. En ny leilighet var ny frem til den var brukt, som er i tråd med det den første eiendomsmegleren sa, men at en leilighet var «nyere» frem til den var fem år og garantiene fra utførende byggherre gikk ut. En siste eiendomsmegler anslo at en leilighet kunne defineres som ny frem til den var fem til seks år. Med utgangspunkt i disse uttalelsene vurderes det at underproblemstillingen bør vurderes opp mot begrepet nyere, fremfor begrepet ny.

### 5.5.1 Nye boligområder sammenlignet mot hverandre

Videre vil vi analysere J.L Mowinkelsvei – 2005, Åmundslia – 2005 og Lyderhornslie – 2004 opp mot disse uttalelsene. Fordi Solåsen – 2013 er ferdigstilt senere enn de tre andre boligområdene, vil vi senere vurdere prisutviklingen her opp mot boligområdene som ble ferdigstilt i 2004 og 2005.



Figur 17: En sammenligning av prisutviklingen i de nye boligområdene i Fyllingsdalen, Åsane og Laksevåg.

Til tross for at alle boligområdene i figur 17 er ferdigstilt i omtrent samme tidsperiode, ser vi at graden av prisutvikling har vært ulik. Likevel ser vi at prisutviklingen synker og stiger på de omtrent samme tidspunktene. Eksempelvis ser vi at alle tre boligområdene synker i perioden mellom tredje kvartal 2008 til andre kvartal 2009. Tilsvarende ser vi at boligområdene stiger i perioden mellom tredje kvartal 2011 til første kvartal 2012.

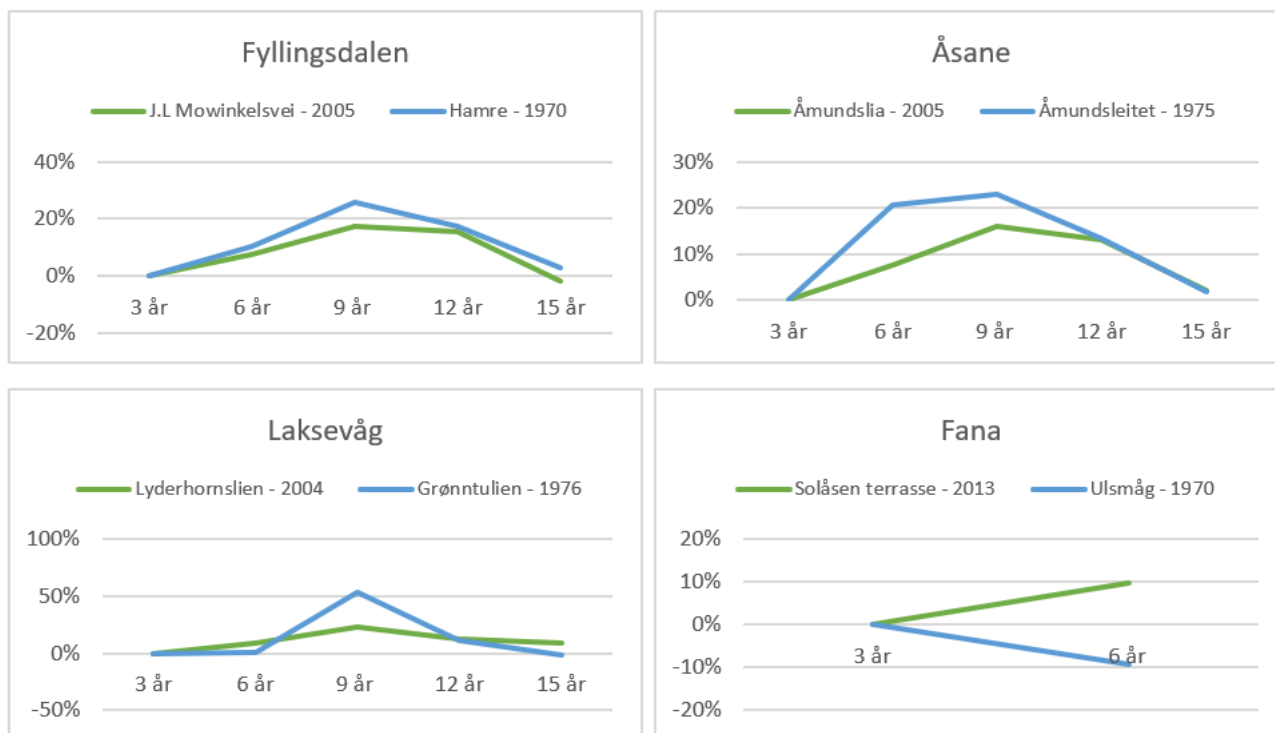
Tatt i betraktning at boligområdene er ferdigstilt i 2004 og 2005 ser man at de ulike områdene har en prisutviklingstopp på ulike steder. For J.L Mowinkelsvei - 2005 finner vi denne toppen på 70 % i første kvartal 2018, for Åmundslia - 2005 er toppen på 71 % i andre kvartal 2015, mens den i Lyderhornslie - 2004 er på 119 % i andre kvartal 2017. Ser vi på Solåsen Terrasse - 2013s utvikling når denne en topp i andre kvartal 2017 på 43 %.

I de tidligere delkapitlene 5.1, 5.2, 5.3 og 5.4 har vi grafisk fremstilt prisutviklingskurvene i de fire områdene og videre delt disse inn i intervaller på 3 år med trendlinjer. For tre av områdene viser figurene 10, 12 og 14 at de i de to første intervallene har relativt bratte trendlinjer. Fallet i økningen etter 6 år kan muligens være en indikasjon på at det etter denne tidsperioden ikke ansees at boligområdet kan defineres som «nyere» lenger, og at dette påvirker prisutviklingen. Det er klart at dette også, til en viss grad, kan være tilfeldigheter knyttet til funnene men det bør bemerkes i og med at man finner dette i de tre boligområdene som er ferdigstilt i 2004 og 2005. Det er også i tråd med uttalelsene til to av eiendomsmeğlerne som ble intervjuet, og kan ha sammenheng med at garantitiden også går ut på dette tidspunktet. Videre ser man at man i neste intervall, altså etter de 6 første årene etter ferdigstillelse, har trendlinjene i stor grad flatet ut. For Fana og Solåsen terrasse - 2013 viser figur 16 derimot at det her flates ut etter kun 3 år. Hva som kan være en mulig forklaring på dette vil drøftes videre i 5.5.3.



## 5.5.2 Sammenligning av nye og eldre boligområder

Ser man på funnene i kapittel 5.1, 5.2, 5.3 og 5.4 med den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen i treårsperioder mot tilsvarende i femårsperioder, finner vi både likheter og ulikheter mellom de tre områdene Fyllingsdalen, Åsane og Laksevåg.



Figur 18: Grafisk fremstilling av prisutviklingen sett i treårsperioder.

I Fyllingsdalen og Åsane var prisutviklingen sterkere i de eldre boligområdene sammenlignet med de nye når vi ser på utviklingen i andre treårsperiode, som vist i figur 18. For boligområdene på Laksevåg ser vi det motsatte, hvor det nye boligområdet hadde en sterkere utvikling enn det eldre i samme periode. Det samme ser vi for områdene i Fana, men her må det også tas hensyn til at det ikke har vært utført annet enn det mest nødvendige vedlikeholdet fra da det var nytt. I tredje treårsperiode ser vi at i Fyllingsdalen, Åsane og på Laksevåg har de eldre en tydelig sterkere prisutvikling. I de nye boligområdene er prisutviklingen høyest i Lyderhornslie - 2004. Hva som kan være grunnen til dette er vanskelig å avgjøre. Som nevnt tidligere i analysen, har styreleder i Lyderhornslie - 2004 poengtert at de prioriterer vedlikehold, og det kan derfor tenkes at en årsak er godt og verdibevarende vedlikehold. I fjerde treårsperiode ser vi derimot at det er en svakere utvikling i alle boligområdene. I den siste treårsperioden har også alle boligområdene opplevd en svakere prisutvikling enn i forrige periode. Lyderhornslie - 2004 skiller seg likevel ut, med en fortsatt prisøkning på 7 %, fordi de ikke har en like lav prosentvis økning som de

andre områdene. Hvorfor det nye boligområdet på Laksevåg ikke har en like sterk nedgang som de to andre områdene, kan kanskje også forklares med evnen til å tilpasse seg det som potensielle kjøpere ser etter. For eksempel ble det lagt vekt på at de tilrettela for el-bil ladere i eierseksjonssameiet, noe som viser villighet til utvikling. For de eldre boligområdene ser vi at det fortsatt er en økning i prisutviklingen i Fyllingsdalen og Åsane, men at denne er svak.

Basert på funnene over kan man vurdere i hvilken grad de nye boligområdene trekker prisutviklingen i de eldre boligområdene opp, og hvilken innvirkning vedlikeholdet har på den videre økningen i prisutvikling. Ved tilførelse av et nytt boligområde til en bydel er det gjerne ikke bare snakk om at det kun tilføres boligbebyggelse. Ofte må veier utbedres, en større bosettelse kan bedre service eller uteområder i nærheten, eller det kan heve området ved at det estetisk ser bedre ut. For boligområdene vi har valgt ut ser man at kvadratmeterprisen er høyere i de nye boligområdene sett opp mot de eldre boligområdene. For en forbruker som er interessert i å bosette seg i et spesifikt område vil det derfor være en avveining av oppfattelse av pris som avhenger av hvor mye forbrukeren ønsker å ofre for å få bosette seg i området. For noen forbrukere vil oppfattelsen og viten om at noe er nytt verdsettes som en viktig kvalitet når man vurderer et boligkjøp. For en annen forbruker kan dette gjerne oppfattes som mindre viktig, og forbrukeren ønsker videre ikke å ofre like mye for noe som er nytt når det finnes andre og rimeligere tilbud i samme område. For enkelte av de eldre områdene fortsetter også en økning i prisutvikling over lengre tid sammenlignet med de nye. En gjengående trend er at de eldre boligområdene har en mye sterkere prisutvikling enn de nye områdene.

Sammenligner man funnene i Fyllingsdalen, Åsane og Laksevåg med de tilsvarende funnene i Fana, ser man antydninger til at prisutviklingen stagnerer relativt tidlig etter ferdigstilling. Dette kommer både frem når vi ser på den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen gjennom treårsperioder, hvor økningen mellom første og andre treårsperiode er på 10 %, mens denne økningen sammenlignet med gjennomsnittlig kvadratmeterpris i 2019 har en nedgang på -1 %. Utviklingen i Solåsen terrasse – 2013 kan sammenlignes med utviklingen som de «nye» boligområdene i Fyllingsdalen og Åsane har etter 15 år. Det eldre boligområdet i Fana, Ulsmåg – 1970 skiller seg også ut fra de andre eldre boligområdene vi har sett på. Dette kommer også frem da vi ser at i den andre treårsperioden har borettslaget en negativ prisutvikling med -4 %, hvor denne negative utviklingen fortsetter i 2019 med -3 %. Etter at det eldre området satt i gang omfattende vedlikeholds- og utviklingsplaner finner man en økning i prisutviklingen. Det er også interessant å drøfte nærmere hvilke faktorer som kan påvirke at

prisutviklingen av det nye området i Fana skiller seg ut fra de andre, og hvorfor det muligens har en synkende utviklingskurve mye tidligere enn de andre områdene.

Felles for tre av de eldre boligområdene er at økningen i prisutviklingen er mye sterkere frem til tredje treårsperiode. Med bakgrunn i at eldre boligområder som har blitt rehabilitert har en sterkere prisutvikling sammenlignet med de nye boligområdene, kan det spekuleres i om verdifallet, i henhold til alder, i de nye boligområdene er større enn i de eldre boligområdene. Dette vil kunne være forklaring på den sterke veksten i de eldre boligområdene.

Dersom dette hadde blitt analysert ved hjelp av den hedoniske standardmetoden ville disse faktorene ikke vært vurdert i en analyse, og hadde trolig blitt forklart med beliggenhet og boligens alder.

### **5.5.3 Påvirkning av andre byggeprosjekter**

En faktor som kan ha spilt inn på prisutviklingen for de nye borettslagene og eierseksjonssameiene, er om det igjen har blitt bygget nye leiligheter i samme område. Det vil kunne føre til mer konkurranse, og at leilighetene som har blitt bygget først, mister status som «nyere» tidligere. Felles for Fyllingsdalen og Åsane, er at det generelt har vært lite nybygging av leiligheter i områdene. Ser man på tidsperioden 2005 til 2019, finner man likevel enkelte eksempler på dette. At dette kan ha påvirket prisutviklingen til J.L Mowinkelsvei - 2005 og Åmundslia - 2005 er imidlertid nokså usannsynlig. Bakgrunnen for dette er at disse nybygde leilighetene befinner seg relativt langt vekk. Ser man for eksempel til J.L. Mowinckelsvei- 2005, ligger dette borettslaget helt nord i Fyllingsdalen, med kort avstand til sentrum. Det kan derfor tenkes at noen enda nyere leiligheter helt sør i bydelen, ikke vil påvirke prisene i borettslaget.

For området rundt Lyderhornslie – 2004 finner vi flere boligprosjekter som er ferdigstilt på et senere tidspunkt. I umiddelbar nærhet ble det i 2010 ferdigstilt to sameier, Sameiet Lyderhornslie 41 og Sameiet Lyderhornslie 43. Det følgende året, 2011, ble Sameiet Lyderhornslie 45 ferdigstilt. Når oppførelse av disse boligprosjektene ble annonsert er usikkert, men i figur 13 i kapittel 5.3 ser vi at det i perioden mellom tredje kvartal 2009 og fjerde kvartal 2011 ikke ble omsatt noen leiligheter i Lyderhornslie – 2004. Det er vanskelig å konkludere om dette kan være påvirket av konkurransen av omkringliggende nyere prosjekter eller av at ingen av eierne i eierseksjonssameie hadde et ønske om å selge i denne

perioden. Vi ser likevel i perioden etter ferdigstilling av de omkringliggende prosjektene at prisutviklingen for Lyderhornslie - 2004 var jevnt økende. Boligprosjektet Leidarkollen ligger også i umiddelbar nærhet av Lyderhornslie - 2004. Leidarkollens første byggetrinn ble ferdigstilt i 2018 og prosjektets fjerde byggetrinn forventes ferdig i løpet av 2020. Vi ser at mellom andre kvartal 2018 til tredje kvartal 2018 faller prisutviklingen ganske betydelig fra 110 % til 87 %, men at prisutviklingen etter dette er relativt flat.

For Fana som bydel er det kjent at dette har vært et satsingsområde for mange utbyggere. Som eiendomsmegleren fra Eiendomsmegler Vest Nesttun påpekte, har det de siste fire til fem årene blitt bygget mye leiligheter i tilknytning til bybanen som en del av kommunens fortettingsstrategi, og at man ser at Fanas eplehager fradeles og bebygges. Som nevnt i kapittel 2.1.1 er pris et resultat av tilbud og etterspørsel, og tilbudssiden av boligmarkedet på kort sikt er til en viss grad uendret fordi nybygging utgjør en så liten del av det totale boligmarkedet. Tilbudssiden har, som eiendomsmegleren nevner, endret seg betydelig i løpet av de siste årene, hvor tilbudet av leiligheter i Fana har blitt større. En slik økning i tilbudssiden vil kunne påvirke prisen og prisutviklingen for leiligheter som omsettes i Fana. For Solåsen terrasse - 2013 ser vi for eksempel at boligprosjekter som Sameiet Nesttunstallen som ble ferdigstilt i 2018 og Sameiet Ulsmåskaret 5C, kan være konkurrerende prosjekter. For prisutviklingen til Solåsen Terrasse ser vi at i perioden etter 2016 at prisutviklingen er ganske flat. Mellom tredje kvartal 2015 og andre kvartal 2019 har det heller ikke vært omsatt leiligheter.

## 6 KONKLUSJON

I dette kapittelet vil vi komme med en konklusjon opp mot oppgavens problemstillinger, med bakgrunn i analysen og drøftingen som fremgår av kapitel 5.

### 6.1 I hvilken grad kan prisutvikling indikere hvor lenge en leilighet ansees som ny?

I kapittel 5 har vi vurdert uttalelsen om at en leilighet slutter å være «nyere» etter fem til seks år. Når vi så dette opp mot grafene og trendlinjene for hvert område, fant vi en gjennomgående tendens som viste at trendlinjene for de nye boligområdene ikke hadde like sterk økning etter seks år. Dette kunne vært en indikator på at prisutviklingen svekkes som følge av at leiligheten ikke lenger hadde status som «nyere». Man ser også at stagneringseffekten for det nye boligområdet i Fana inntreffer raskere enn i de andre områdene. Fordi tidsperspektivet for studieperioden i Solåsen terrasse - 2013 er så kort vil det ikke være hensiktsmessig å sammenligne dette eierseksjonssameiet med de andre boligområdene.

Videre vurderte vi uttalelsen opp mot utviklingen av gjennomsnittlig kvadratmeterpris i treårsperioder, hvor vi ser en sammenheng i endring i utviklingen til J.L. Mowinckelsvei- 2005, Åmundslia- 2005 og Lyderhornslie - 2004. Disse tre boligområdene har en «knekk» i tredje treårsperiode, 9 og 10 år etter ferdigstillelse, hvor prisutviklingen synker. For å få bekreftet funnene i den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen med treårsperioder, ble denne vurdert opp mot en femårsperiode. Dette bekrefter de tendensene vi så i treårsintervallene.

Med bakgrunn i funnene våre mener vi det ikke foreligger nok data som kan støtte opp under uttalelsen om at en leilighet mister statusen sin som «nyere» etter fem til seks år. Vi utelukker ikke at dette er tilfellet, men at det i denne oppgaven ikke foreligger nok bevis og data til å støtte opp under dette utsagnet. Vi ser derimot at funnene våre kan bekrefte at en leilighet ikke har «nyere» status etter ni år.

I denne oppgaven kan vi verken bekrefte eller avkrefte om leiligheter mister status som «nyere» etter seks år, vi ser derimot tendenser til at en leilighet ikke ansees som nyere ni år etter ferdigstillelse.

*Vi ser en sammenheng i prisutviklingen til tre av de nye boligområdene, som kan indikere at en leilighet ikke ansees som «nyere» ni år etter ferdigstillelse.*

## **6.2 Hvilke tiltak kan påvirke prisutviklingen på en slik måte at leiligheten ansees for ny i en lengre periode?**

Når vi ser på prisutviklingen for de nye boligområdene og hva som påvirker disse, finnes det antydninger til at denne kan påvirkes av ulike ting. Vi ser for eksempel at i de nye boligområdene i Fyllingsdalen og på Laksevåg, hvor det ble påpekt at serviceavtaler og forebyggende vedlikehold var sterkt prioritert, hadde en sterkere økning i prisutviklingen over en lengre periode. For boligområdet på Laksevåg fant man en svak økning i prisutviklingen når de to andre bydelene opplevde en nedgang i prisutviklingen. Ut ifra dette kan det indikeres at en utvikling som tilfører kvaliteter etter dagens standard kan ha bidratt til at de har unngått en nedgang i utviklingen.

Selv om det i utgangspunktet kun skulle vurderes tiltak som kunne tilføres for å beholde «nyere» statusen til en leilighet for en lenger periode, er det ønskelig å legge frem funn knyttet til vedlikehold for de eldre boligområdene også. Her kommer effekten av verdibevarende vedlikehold og utvikling tydelig frem. Dette spesielt når vi ser på prisutviklingen for det eldre området i Fana, hvor det ikke har vært gjort noen større vedlikeholdstiltak, mot de tre andre områdene. Her ser vi at faktorer som bytting av kledning, vinduer og etterisolering, er faktorer som påvirker fremtidig prisutvikling. For leilighetene innad i boligområdene ser vi også hvordan oppgradering av bad og kjøkken trekker opp den endelige kvadratmeterprisen.

*Med bakgrunn i dette indikerer funnene i oppgaven at for nye boligområder vil en faktor for å forlenge «nyere» statusen være å sikre godt forbyggende vedlikehold, samtidig som man tilpasser seg nye krav og forventninger til en bolig så langt det lar seg gjøre.*

## **6.3 Hvordan har prisutviklingen vært på nye leiligheter etter ferdigstillelse sammenlignet med eldre leiligheter?**

Etter en vurdering av funnene i kapittel 5 og konklusjonene til de underordnede forskningsspørsmålene, har vi skapt oss et inntrykk av hvordan prisutviklingen på nye leiligheter har vært siden ferdigstillelse sammenlignet med eldre leiligheter.

Først og fremst ser vi at ved sammenligning av de nye og eldre boligområdene, er det felles for tre av bydelene at prisutviklingen har vært sterkere i de eldre områdene. For et av områdene har det derimot vært motsatt utvikling, og årsaken her skyldes manglende vedlikehold. Funnene våre indikerer at for de eldre områdene blir det viktig å gjennomføre

forebyggende vedlikehold, verdibevarende vedlikehold og utvikling. Fordi kvalitetene i disse områdene begynner å nærme seg sin utløpstid, byttes disse ut med kvaliteter som svarer til dagens standard i tråd med prinsippene til utvikling. Dette kommer særlig frem når vi sammenligner prisutviklingen i Fyllingsdalen, Åsane og Laksevåg med funnene i Fana. For de nye områdene er kvalitetene her såpass nye at det ikke vurderes som hensiktsmessig å hele tiden opprettholde kvalitetene etter dagens standard, fordi de fortsatt har et beregnet langt livsløp. Dette kan være en forklarende faktor for hvorfor prisutviklingen i de eldre boligområdene befinner seg på samme nivå som i de nye boligområdene.

Vi ser også at tilførelse av et nytt boligområde med alle ringvirkningene dette medfører, kan bidra til å øke prisutviklingen på eldre nærliggende boligområder. I perioden etter 9 og 12 år, stiger og synker boligområdene i samme bydel i «takt» med hverandre.

*Med bakgrunn i dette ser vi at prisutviklingen for nye leiligheter etter ferdigstillelse, sammenlignet med eldre leiligheter, har vært svakere. Det indikeres også at en forutsetning for at dette utfallet inntreffer er at det eldre boligområdet har utført tilstrekkelig vedlikehold og utvikling.*



## 7 AVSLUTTENDE REFLEKSJONER

Arbeidet med denne masteroppgaven har vært spennende, og den har gitt oss et innblikk i hvordan nye og eldre leiligheters prisutvikling har vært sammenlignet med hverandre. Noen av funnene våre var forventet, mens andre overrasket oss. Blant annet hadde vi i starten av arbeidet med denne oppgaven en forhåpning om at resultatene våre skulle indikere at en leilighet mistet statusen som «nyere» etter fem til seks år. Dette hadde vi derimot ikke datagrunnlag som støttet oppunder. Underveis i arbeidet med oppgaven har vi også oppdaget tematikker som vi ikke fikk undersøkt nærmere, men som kan danne grunnlag for videre forskning.

Det ville for eksempel være interessant å se på områder over et lengre tidsintervall enn 15 år. Hvordan vil prisutviklingen for nye og eldre boligområder se ut i perioden etter et nyere boligområde har utført større verdibevarende vedlikehold? Vil disse nye boligområdene ha samme prisutvikling som de eldre boligområdene dersom man sammenligner dem med et enda nyere boligområde? Eller er det de eldste boligområdenes plassering som gjør de særlig attraktive?

Funnene våre kunne indikerer at det er en mulighet for at nye boliger trekker opp prisen på eldre boliger i samme området. Med bakgrunn i dette hadde det vært interessant å se på eldre boligområder som *ikke* har en slik nærhet til nye boligområder, for å så undersøke hvordan prisutviklingen har vært i slike tilfeller.

Vi har i denne oppgaven tatt utgangspunkt i leiligheters prisutvikling. En annen interessant vinkling kunne vært å se hvordan prisutviklingen er på eneboliger i fortetningsområder hvor det ikke lenger tillates å oppføre eneboliger. Eksempelvis, hvordan reagerer et marked når hovedtyngden av boliger som selges endres fra å være eneboliger til å være leiligheter? Når det ikke lenger oppføres eneboliger vil dette føre til at eksisterende eneboliger vil oppleve en betraktelig økning i prisutvikling, som følge av at tilbudet ikke møter etterspørselen? Eller vil andre boliger være tilstrekkelige slik at man ikke opplever denne effekten?

Med andre ord finnes det en rekke interessante tematikker knyttet til prisutvikling, og vi håper at oppgaven vår vil kunne inspirere andre til å gjennomføre tilsvarende forskning.

# LITTERATURLISTE

## Litteratur og internetkilder

Aadland, B. (2014) Krav til etablering av eierseksjonssameie og borettslag. I Røsnes, A. E. (Red) Arealadministrasjon (s. 240 – 257). Oslo: Universitetsforlaget

Bergman, M.M (2008) Introduction: Whither Mixed Methods? I Bergman, M.M (Red.) Advances in Mixed Methods Research (s. 1-7). London: SAGE Publications Ltd.

Borge, L. (2016) Temperaturen stiger i eiendomsmarkedet. Tilgjengelig fra: <https://www.visma.no/blogg/temperaturen-stiger-i-eiendomsmarkedet/>. Lest: 17. mars 2020.

Brinkmann, S. & Kvale, s. (2015) InterViews. Learning the Craft of Qualitative Research Interviewing Thousand Oaks: SAGE Publications, Inc.

Byggeindustrien (2013) Verdibevarende vedlikehold. Hentet fra: <http://www.bygg.no/article/42815>. Lest: 20. april 2020.

Bærug, S. (2017) Verdsetting av fast eiendom – en innføring. Oslo: Universitetsforlaget.

Dalland, O (2017) Metode og Oppgaveskriving 6. utgave. Oslo: Gyldendal Norsk Forlag AS

DNB Eiendom (u.å) Så lenge varer boligen. Hentet fra: <https://dnbeiendom.no/altombolig/kjop-og-salg/tips-til-kjopere/sa-lenge-varer-boligen>. Lest: 28.april 2020.

Eiendom Norge (2020) Lavere aktivitet i boligmarkedet. Tilgjengelig fra: <https://eiendomnorge.no/nyheter/lavere-aktivitet-i-boligmarkedet-article1805-919.html> Lest: 20. mars 2020.

Eiendom Norge (2020) Rekordomsetning og moderat prisutvikling i 2019. Hentet fra: <https://eiendomnorge.no/nyheter/rekordomsetning-og-moderat-prisutvikling-i-2019-article1756-919.html> Lest: 10.februar 2020

Finansdepartementet (2019) Stortingsvedtak om særavgifter til statskassen for budsjettåret 2019. Hentet fra: <https://lovdata.no/pro/#document/STV/forskrift/2018-12-12-1999>. Lest: 05.02.2020.

Gram, T. (u.å.) Bankkriser i Norge. Tilgjengelig fra: <https://www.norges-bank.no/globalassets/upload/images/tidslinje/talerartikler/bankkriser-i-norge.pdf>. Lest: 16. mars 2020.

Gripsrud, G., Olsson, U. H., Silkoset, R. (2016) Metode og datanalyse (3.utgave). Oslo: Cappelen Damm AS.

Grytten, Ola H., (2018) Eiendomsbobler før og nå?, i Røsnes, August E. (red) og Kristoffersen, Øystein R. Eiendom og eierskap. Om forståelsen av eiendom og dens betydning i verdiskapning og samfunnsbygging. Oslo: Universitetsforlaget, s. 136-154.

Grytten, O.H. & Hunnes, A. (2016) Krakk og kriser i historisk perspektiv. Oslo: Cappelen Damm AS

Grønmo, Sigmund (10.januar 2020) Kvalitativ metode. Hentet fra: [https://snl.no/kvalitativ\\_metode](https://snl.no/kvalitativ_metode) Lest: 6.mars 2020.

Hammersly, M (2008) Troubles with Triangulation. I I Bergman, M.M (Red.) Advances in Mixed Methods Research (s. 22-36).

Hansen, R. G. (2013) MIKROØKONOMI- en kort innføring. Oslo: Gyldendal Norsk Forlag AS.

Haugen, T. I (2007). Forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av bygninger. I NTNU & SINTEF (Red.), ENØK I BYGNINGER, Effektiv energibruk. (s. 381 - 447). Oslo: Gyldendal Norsk Forlag AS.

Holmboe, A.H (2014) Pris og alder på bolig. En empirisk undersøkelse. Hentet fra: <http://urn.nb.no/URN:NBN:no-46589>. Lest: 05.mai 2020.

Holden, S. (2009) Finanskrisen- årsaker og mekanismer, i Samfunnsøkonomen Nr. 4- 2009- 63. årgang. Tilgjengelig fra: <https://folk.uio.no/sholden/Norsk/Finanskrise-samfunnsokonom-mai09.pdf> Lest: 2.februar 2020.

Huseiernes landsforbund (u.å) Låneopptak Hentet fra: <https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/sameier-og-borettslag/eierseksjoner/laneopptak/>. Lest: 05. februar 2020.

Jacobsen, D.H., Naug, B.E. (2004) Hva driver boligprisene? Penger og kreditt Nr. 4/2004

Juelsrud, R.E & Wold, E.G. (u.å.). Effekten av redusert jobbsikkerhet på sparing og sysselsetting- hva kan vi lære av oljekrisen? Tilgjengelig fra: <https://bankplassen.norges-bank.no/2019/10/16/effekten-av-reduisert-jobbsikkerhet-pa-sparing-og-sysselsetting-hva-kan-vi-laere-av-oljekrisen/>. Lest: 20. mars 2020.

Kartverket A (u.å) Kan aksjeleiligheter registreres i grunnboken? Hentet fra: <https://www.kartverket.no/eiendom/Faq/Endring-av-grunndata/Borettslag/Kan-aksjeleiligheter-registreres-i-grunnboken/>. Lest: 28.februar 2020.

Kartverket B (u.å) Overføre borettslagsandel. Hentet fra: <https://www.kartverket.no/eiendom/borettslag-og-eierseksjoner/Overfore-borettslagsandel/>. Lest: 05.februar 2020.

Kommunal- og regionaldepartementet (2008) Nyttig å vite om husleieloven: Obligasjonsleiligheter. Hentet fra: [https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/krd/vedlegg/boby/veiledninger\\_og\\_brosjyrer/fjorten\\_obligasjonsleiligheter.pdf](https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/krd/vedlegg/boby/veiledninger_og_brosjyrer/fjorten_obligasjonsleiligheter.pdf). Lest: 28.februar 2020.

Lange, E (2015) Verdenskrise og økonomisk omstilling. Tilgjengelig fra: <https://www.norgeshistorie.no/forste-verdenskrig-og-mellomkrigstiden/1609-verdenskrise-og-okonomisk-omstilling.html> Lest: 16. mars 2020.

Leseth, A.B & Tellmann, S.M. (2014) Hvordan lese kvalitativ forskning? Oslo: Cappelen Damm Akademisk.

Løwe, T. (2002) Boligpreferanser og livsfase. Hentet fra: [https://www.ssb.no/a/publikasjoner/pdf/notat\\_200259/notat\\_200259.pdf](https://www.ssb.no/a/publikasjoner/pdf/notat_200259/notat_200259.pdf). Lest: 16.mars 2020

NBBL (u.å) Boligsamvirkets historie. Hentet fra: <https://www.nbbl.no/Om-oss/Boligsamvirkets-historie>. Lest: 03.februar 2020.

Norsk Kommunalteknisk forening (2015) Tekniske krav ved tiltak i eksisterende bygg. Eksempler på unntak etter plan- og bygningsloven §31-2. Hentet fra: <https://dibk.no/>

globalassets/eksisterende-bygg/veiledningsstoff/tekniske-krav-ved-tiltak-i-eksisterende-bygg\_eksempelsamling\_nkf.pdf. Lest: 13.mai 2020.

OBOS (u.å) Hva er forskjellen på borettslag og sameier? Hentet fra: <https://www.obos.no/dette-er-obos/nyheter/hva-er-forskjellen-pa-borettslag-og-sameier>.  
Lest: 05.februar 2020

Olsen, Ø (2018) Hvordan virker renten? Tilgjengelig fra: <https://www.norges-bank.no/aktuelt/nyheter-og-hendelser/Foredrag-og-taler/2018/2018-09-25-cme/>. Lest: 25. februar 2020.

O´ Sullivan, A. (2003) Housing Economics and Public Policy. Oxford: Blackwell Science Ltd

Privatmegleren (u.å) Boligkjøperne bestemmer seg (lyn)raskt. Hentet fra: <https://privatmegleren.no/innhold/index.php/2017/10/02/boligkjopere-bestemmer-seg-lynraskt/> Lest: 02.april 2020.

Repstad, P. (2007) Mellom nærhet og distanse. Kvalitative metoder i samfunnsfag. Oslo: Universitetsforlaget.

Ryen, A (2002) Det kvalitative intervjuet. Fra vitenskapsteori til feltarbeid. Bergen: Fagbokforlaget Vigmostad & Bjørke AS.

Smith, B.C. (2004) Economic Depreciation of Residential Real Estate: Microlevel Space and Time Analysis, Real Estate Economics.

Statistisk sentralbyrå (2016) Dette er Norge 2016: Sviktende oljepriser og færre industrijobber. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/energi-og-industri/artikler-og-publikasjoner/sviktende-oljepriser-og-faerre-industrijobber>. Lest:16.mars 2020.

Stiglitz, Joseph. E. (1990) Symposium on Bubbles, Journal of Economic Perspectives- Volume 4, Number 2, Side 13-18

Takle, M (2012) Boligprisindeksen. Dokumentasjon av metode, Statistisk sentralbyrå. Hentet fra: [file:///C:/Users/emili/Downloads/SSB\\_generelt\\_hedoniske\\_indekser\\_bolig%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/emili/Downloads/SSB_generelt_hedoniske_indekser_bolig%20(1).pdf). Lest: 07.mai 2020

Thrane, C. (2018) Kvantitativ metode – en praktisk tilnærming. Oslo: Cappelen Damm AS.

Thøgersen, J. (2016) MIKROØKONOMI Kort og godt. Oslo: universitetsforlaget.

Zeithaml, V.A (1988) Consumer Perceptions of Price, Quality, and Value: A Means-End Model and Synthesis of Evidence, Journal of Marketing, Vol. 52 Nr. 3.

## **Forarbeider**

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2016-2017) Prop. 39 L. Lov om eierseksjoner. Hentet fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/45f0147563764e31b03f5506d056a6ca/no/pdfs/prp201620170039000dddpdfs.pdf>.

NOU 2011:1 Bedre rustet mot finanskriser. Finanskriseutvalgets utredning.

NOU 2011:1 (2011) Bedre rustet mot finanskriser. Hentet fra: <https://www.forbrukerradet.no/wp-content/uploads/2015/10/NOU-Bedre-rustet-mot-finanskrisen1.pdf>

NOU 2000:17. Buretslovene. Hentet fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/afbf5812f83446db82f0c0ae98442c54/no/pdfa/nou200020000017000dddpdfa.pdf>.

NOU 2002: 2 Boligmarkedene og boligpolitikken.

## **Lover og forskrifter**

Burettslagslova. (2003) Lov om burettslag. (LOV-2003-06-06-39) Hentet fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/2003-06-06-39>.

Eierseksjonslova (2017) Lov om eierseksjoner. (LOV-2017-06-16-65) Hentet fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/2017-06-16-65>.

Dokumentavgiftsloven (1975) Lov om dokumentavgift. (LOV-1975-12-12-59). Hentet fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/1975-12-12-59>.

Kommunal- og regionaldepartementet (2005) Ny borettslagslov fra 15.august 2005. Hentet fra:  
[https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kilde/krd/bro/2005/0011/ddd/pdfv/254331-krd\\_borettslagsloven.pdf?id=2095163](https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kilde/krd/bro/2005/0011/ddd/pdfv/254331-krd_borettslagsloven.pdf?id=2095163).