



MASTEROPPGAVE

Økt velbehag i gamle borettslag

- En studie om fortetting og oppgradering av eldre borettslag i Bergen

Increased well-being in older housing cooperatives

- A study about densification and enhancement of older housing cooperatives in Bergen

Tomas Asplund

Vegard Jostein Turøy

Master i areal og eiendom

Fakultetet for ingeniør- og naturvitenskap/Institutt for byggfag

Veileder: Børge Aadland og Ole-Gunnar Søgne

20. mai 2022

Forord

Denne masteroppgaven markerer slutten på vår femårige utdanning, hvorav de to sist årene ble gjennomført ved masterstudiet i areal og eiendom ved Høgskulen på Vestlandet. Oppgaven er utarbeidet våren 2022 og utgjør 30 studiepoeng.

Gjennom arbeidet med oppgaven har vi tilegnet oss ny kunnskap om et felt vi mener har et potensiale i fremtidens byutvikling. Vi håper at arbeidet kan rette oppmerksomhet mot borettslagenes fortettings- og oppgraderingsmuligheter.

Denne studien ville ikke vært mulig å gjennomføre uten borettslagenes deltakelse. Vi vil derfor takke informantene fra borettslagene som velvillig tok seg tid til å bidra i studien med sin erfaring. Vi vil også takke representanter fra kommunen for deres bidrag.

Vi ønsker også å rette en stor takk til vår hovedveileder Børge Aadland, som har vært en stor ressurs og en god sparringspartner i arbeidet med oppgaven. Vi vil også takke vår biveileder Ole-Gunnar Søgner for hjelpen han har gitt oss på bygningsfeltet, et felt som i utgangspunktet ligger på siden av vårt studies fokusområde. Takk til familie, venner og kjente som har tatt seg tid til å lese korrektur og kommet med nyttige innspill.

Til slutt vil vi takke hverandre for et godt og konstruktivt samarbeid gjennom det siste halve året.

Vegard Jostein Turøy og Tomas Asplund

Bergen, 20. mai 2022

Sammendrag

Et knippe eldre borettslag i Bergen har de siste årene vurdert sitt eget fortetningspotensial. Med større oppgraderings- og ombyggingsprosjekter på trappene har mulighetene til å fortette egen eiendomsmasse blitt sett på som en alternativ finansieringskilde.

I denne oppgaven undersøkes hvordan eldre borettslag i Bergen, som på et tidspunkt har vurdert eller gjennomført fortetting, vurderer potensialet og deler erfaringene de har gjort seg i prosessen. Felles for alle er at fortettingen hadde som mål å bidra med ekstra kapital til oppgradering og ombygging, der borettslagene vil få økte kvaliteter når det kommer til blant annet energieffektivisering, estetikk eller universell utforming.

Oppgaven er utformet som en casestudie der det er inkludert fem borettslag fra ulike bydeler i Bergen. Representanter fra styrene i de respektive borettslagene har stilt til intervju og delt sine erfaringer fra prosjektene. I Fyllingsdalen er man i gang med områderegeringsarbeid som tar sikte på å legge til rette for fortetting av borettslagene der.

Oppgavens funn tilsier at forutsetningene i det enkelte borettslag har mye å si for gjennomføringen av fortetningsprosjektene. Bygningsmassens utforming begrenser i hvilken grad man kan bygge på fellesareal, bygge på nye etasjer eller gjøre om fellesrom til nye leiligheter. Det økonomiske bidraget fortetting fører med seg kan beskrives som usikkert, og er en viktig forutsetning for om man ønsker å gå videre med prosjektet. Flere av casene opplevde lavere gevinst enn de opprinnelig så for seg. Bidraget beskrives likevel som nødvendig for å få tilført bygningsmassen ytterligere kvaliteter.

For å få gjennomslag på generalforsamlingen avhenger forslaget av å fordele godene og ulempene prosjektet fører med seg på en rettferdig måte. Til slutt har vi avdekket at kommunens politikere kan ha hevet terskelen for forettingsvilligheten i flere av byens borettslag. Stridigheter mellom parkeringskrav og fortetting har satt en stopper for ett av de undersøkte fortetningsprosjektene. Funnene tyder på at dette kan ha hatt ringvirkninger på andre borettslag utenfor denne casestudien.

Abstract

A number of older housing cooperatives in Bergen have in recent years assessed their own densification potential. With major upgrade and enhancement projects on the way, the opportunities to densify their own property have been seen as an alternative source of funding.

This thesis examines how older housing cooperatives in Bergen, which at some point have assessed or carried out densification, evaluate their potential and share the experiences they have gained in the process. Common to all is that the densification aimed to contribute with extra capital for upgrading and rebuilding, where the housing cooperatives will have increased qualities when it comes to energy efficiency, aesthetics or universal design.

The thesis is designed as a case study which includes five housing cooperatives from different districts in Bergen. Representatives from the boards of the respective housing cooperatives shared their experiences from the projects. In Fyllingsdalen, area regulation work is underway which aims to facilitate the densification of the housing cooperatives there.

The findings of the thesis indicate that the prerequisites in the individual housing cooperatives have a lot to say for the implementation of the densification projects. The design of the building stock limits the extent to which one can build on common areas, build new floors or convert common rooms into new apartments. The financial contribution that densification entails can be described as uncertain, and is an important prerequisite for whether one wants to proceed with the project. Several of the cases experienced lower profits than they originally envisioned. The contribution is nevertheless described as necessary in order to add additional qualities to the building stock.

In order to have an impact at the general assembly, the proposal depends on distributing the benefits and disadvantages that the project entails in a fair way. Finally, we have revealed that the municipality's politicians may have raised the threshold for densification willingness in several of the city's housing cooperatives. Conflicts between parking requirements and densification have put an end to one of the investigated densification projects. The findings suggest that this may have had ripple effects on other housing cooperatives outside this case study.

Innhold

FORORD	I
SAMMENDRAG	II
ABSTRACT	III
INNHold	IV
FIGURLISTE	VII
TABELLISTE	VII
DEFINISJONER OG BEGREPSAVKLARING	VIII
1. KAPITTEL 1 – INNLEDNING	1
1.1. BAKGRUNN FOR VALG AV TEMA	1
1.2. PROBLEMSTILLING OG FORSKNINGSSPØRSMÅL	5
1.3. AVGRENSNING	5
1.4. OPPGAVENS STRUKTUR	6
2. KAPITTEL 2 - TEORI	7
2.1. BORETTSLAG	7
2.1.1. DE JURIDISKE RAMMEBETINGELSENE	8
2.1.2. BESLUTNINGSPROSESSER	9
2.2. KOMPAKT- OG BÆREKRAFTIG BYUTVIKLING	11
2.2.1. FORTETTING.....	14
2.3. LIVSSYKLUSØKONOMI	14
2.3.1. EIENDOMMERS LIVSSYKLUS.....	15
2.3.2. LIVSSYKLUSKOSTNADER	17
2.4. STATLIGE INSENTIVER FOR OPPGRADERING AV BYGNINGSMASSE	22
2.4.1. HUSBANKEN.....	23
2.4.2. ENOVA.....	24
3. KAPITTEL 3 – METODE	25
3.1. VITENSKAPSTEORETISK UTGANGSPUNKT	25
3.2. FORSKNINGSDESIGN	25
3.3. VALG AV CASER	26
3.4. ANVENDTE METODER	27
3.4.1. LITTERATURSØK	28
3.4.2. DOKUMENTANALYSE	30
3.4.3. INTERVJU	31
3.5. DATAKVALITET	34
3.5.1. EKSTERN VALIDITET	34
3.5.2. RELABILITET	35
3.5.3. FORSKNINGSETIKK.....	36

4.	KAPITTEL 4 – PRESENTASJON AV CASER	37
4.1.	BYDELENE	38
4.1.1.	FYLLINGSDALEN BYDEL	38
4.1.2.	ÅSANE BYDEL	39
4.1.3.	ÅRSTAD BYDEL.....	41
4.2.	GENERELL INFORMASJON OG SAMMENLIGNING AV CASENE	42
4.2.1.	GENERELL INFORMASJON	43
4.2.2.	OM PROSJEKTET	44
4.2.3.	EIENDOMSPRISER.....	44
4.2.4.	DEMOGRAFI.....	46
4.3.	KORT OM BORETTSLAGENE.....	47
4.3.1.	BARKALEITET BORETTSLAG	47
4.3.2.	ROLLAND BORETTSLAG.....	49
4.3.3.	SOLHEIMSLIEN BORETTSLAG	51
4.3.4.	LYNGHAUG BORETTSLAG	54
4.3.5.	VESTRE SÆLEMYR BORETTSLAG	56
5.	KAPITTEL 5 – FUNN OG EMPIRI	59
5.1.	HVA ER DE STØRSTE UTFORDRINGENE FOR Å FÅ GJENNOMFØRT ET FORTETTINGS- OG OMBYGGINGSPROSJEKT?	59
5.1.1.	VIKTIGE FAKTORER FOR GJENNOMSLAG PÅ GENERALFORSAMLING	59
5.1.2.	TREGT BYRÅKRATI OG UOVERSIKTIG SØKNADSPROSESSER.....	61
5.1.3.	MOTSTRIDENDE MÅLSETNINGER FOR PARKERING, FORTETTING OG SOSIAL BÆREKRAFT ...	61
5.1.4.	ANDELSEIERNES STØRSTE BEKYMNINGER	61
5.1.5.	BOLIGBYGGELAGENES ROLLE I FORTETTINGSPROSJEKTER	62
5.2.	I HVILKEN GRAD TILFREDSSTILLER FORTETTINGEN DE MÅLENE BORETTSLAGENE HAR SATT SEG? ...	63
5.2.1.	MOTIVASJON BAK FORTETTING.....	63
5.2.2.	ØKONOMISKE FORVENTINGER	64
5.2.3.	INFORMASJON TIL BEBOERNE	65
5.2.4.	PROSJEKTETS PÅVIRKNING PÅ NÆROMRÅDET	66
5.3.	HVORDAN VEKTLIGGER BORETTSLAGENE LIVSSYKLUSØKONOMIEN I GJENNOMFØRINGEN AV PROSJEKTENE, OG HVORDAN SER DE PÅ MULIGHETENE FOR OPPGRADERING AV BYGNINGSMASSEN MED HEIS?	67
5.3.1.	FOKUS PÅ FDVU OG LIVSSYKLUSKOSTNADER	68
5.3.2.	VEKTLEGGING AV BÆREKRAFT	70
5.3.3.	BORETTSLAGENES VURDERING AV HEIS	70
5.3.4.	HUSBANKENS INSENTIVER FOR HEIS.....	72
5.3.5.	DRIFTSUTGIFTER TIL HEIS	73
5.4.	HVORDAN LEGGER BERGEN KOMMUNE TIL RETTE FOR AT FORTETTING I BORETTSLAG KAN SKJE?.	73
5.4.1.	NY OMRÅDEPLAN FOR FYLLINGSDALEN	74
5.4.2.	TILRETTELEGGING FRA KOMMUNEN	75
5.4.3.	MANGEL PÅ KOMMUNAL STRATEGI	75

5.4.4.	ROLLAND-SAKEN KAN VIRKE AVSKREKKENDE	76
6.	<u>KAPITTEL 6 – DISKUSJON OG ANALYSE</u>	<u>77</u>
6.1.	HVA ER DE STØRSTE UTFORDRINGENE FOR Å FÅ GJENNOMFØRT ET FORTETTINGS- OG OMBYGGINGSPROSJEKT?	77
6.1.1.	ERFARINGER OG SUKSESSFaktorER	77
6.1.2.	BYGNINGSTYPOLOGI	79
6.2.	I HVILKEN GRAD TILFREDSSTILLER FORTETTINGEN DE MÅLENE BORETTSLAGENE HAR SATT SEG? ...	80
6.2.1.	GEVINSTEN AV Å FORTETTE	81
6.2.2.	BÆREKRAFT	81
6.2.3.	PÅVIRKNING PÅ OMRÅDET	83
6.3.	HVORDAN VEKTLIGGER BORETTSLAGENE LIVSSYKLUSØKONOMIEN I GJENNOMFØRINGEN AV PROSJEKTENE, OG HVORDAN SER DE PÅ MULIGHETENE FOR OPPGRADERING AV BYGNINGSMASSEN MED HEIS?	84
6.3.1.	NØDVENDIGHETEN AV Å OPPGRADERE BYGNINGSMASSEN	84
6.3.2.	HEIS I BORETTSLAG	86
6.4.	HVORDAN LEGGER BERGEN KOMMUNE TIL RETTE FOR AT FORTETTING I BORETTSLAG KAN SKJE? .	86
6.4.1.	OMRÅDEPLAN LEGGER TIL RETTE FOR FORTETTING	87
6.4.2.	MÅLKONFLIKTER I KOMMUNEN KAN STOPPE BORETTSLAGENES INITIATIV	87
7.	<u>KAPITTEL 7 – KONKLUSJON</u>	<u>91</u>
8.	<u>KAPITTEL 8 – AVSLUTTENDE REFLEKSJONER</u>	<u>94</u>
8.1.	FORSLAG TIL VIDERE FORSKNING	95
9.	<u>KILDELISTE</u>	<u>96</u>
9.1.	LITTERATUR	96
9.2.	LOVER	101
9.3.	FORSKRIFTER	101
10.	<u>VEDLEGG</u>	<u>102</u>
	VEDLEGG 1: INTERVJUGUIDE – BORETTSLAG MED GJENNOMFØRT FORTETTING	102
	VEDLEGG 2: INTERVJUGUIDE – BORETTSLAG I FORTETTINGSPROSESS	104
	VEDLEGG 3: INTERVJUGUIDE – BORETTSLAG SOM FORKASTET FORTETTING	107
	VEDLEGG 4: GODKJENNING FRA NSD	110
	VEDLEGG 5: INFORMASJONSSKRIV OG SAMTYKKESKJEMA	113

Figurliste

Figur 1: Tidslinje med beslutningsprosesser i borettslag.	10
Figur 2: Forholdet mellom eiendomsverdi, tilstand og tid.	16
Figur 3: Fremtidige livssyklus kostnader ved dagens kroneverdi.	18
Figur 4: Bygningers forventede utvikling, med og uten vedlikehold/ombygging	21
Figur 5: Triangulering av metodene.	28
Figur 6: Casenes geografiske plassering og kort om deres prosjekter.	37
Figur 7: Kart over Fyllingsdalen.	39
Figur 8: Kart over Åsane.	40
Figur 9: Kart over Årstad.	42
Figur 10: Eiendomsgrenser for Barkaleitet.	47
Figur 11: Barkaleitet i 2004 og 2016.	48
Figur 12: Eiendomsgrenser for Rolland.	49
Figur 13: Nordlige del av Rolland.	50
Figur 14: Arkitekttegning av Rolland borettslag.	50
Figur 15: Eiendomsgrenser for Solheimslie.	51
Figur 16: Skråfoto og vanlig foto fra Solheimslie.	52
Figur 17: Ferdigstilte lavblokker og høyblokk i Solheimslie.	53
Figur 18: Eiendomsgrenser for Lynghaug.	54
Figur 19: Før- og etterbilde for langblokkene i Lynghaug.	55
Figur 20: Før- og etterbilde for punktblokkene i Lynghaug.	55
Figur 21: Eiendomsgrenser for Vestre Sælemyr.	56
Figur 22: Skråfoto av deler av Vestre Sælemyr.	57
Figur 23: Budsjettildeling av heistilskudd i Husbanken over tid.	72
Figur 24: Bygningstypologi og siktlinjer i borettslagene.	80

Tabelliste

Tabell 1: Grunnleggende informasjon om borettslagene og deres prosjekt.	43
Tabell 2: Pris- og omsetningsstatistikk for borettslagene.	45
Tabell 3: Alderssammensetning i borettslagene.	46
Tabell 4: Alderssammensetning i borettslagene.	71

Definisjoner og begrepsavklaring

Ombygging er arbeid som har som mål å endre en byggings standard, funksjon eller arealbruk (SINTEF Byggforsk, 2017).

Oppgradering er arbeid som forbedrer egenskapene til en bygning slik at de er i tråd med økte nyere krav (Byggordboka, 2017a).

Hovedombygging er arbeid som på bakgrunn av sin omfattende art fornyer en bygning i det vesentlige (Standard Norge, 2013).

Boligselskap er en samlebetegnelse for borettslag, boligaksjeselskap og eierseksjonssameie (Anderssen, 2019).

Universell utforming skal forstås i henhold til innledningen til byggteknisk forskrift kapittel 12 som *«Utforming eller tilrettelegging av hovedløsningen i de fysiske forhold slik at virksomhetens alminnelige funksjon kan benyttes av flest mulig»*.

Vedlikehold er arbeid på en bygning som har som formål å forhindre forfall av bygningskomponenter innenfor oppgitt brukstid for å opprettholde bygningens kvaliteter. Omfatter blant annet utbedringer, utskifting av spesifikke bygningskomponenter av begrenset omfang og rehabilitering (SINTEF Byggforsk, 2017).

1. Kapittel 1 – Innledning

1.1. Bakgrunn for valg av tema

I denne oppgaven ønsker vi å rette fokus på eldre borettslag og hvordan disse kan utvikle seg i tråd med gjeldende byplanpolitikk og byggekrav. Borettslag fra etterkrigstiden er bygget med andre krav til arealbruk, energieffektivitet og tilgjengelighet enn det man har i dag. Med andre ord finnes det et potensial for å utvikle byene i en mer bærekraftig retning ved å fortette og oppgradere allerede eksisterende bygningsmasse i borettslagene.

Klimautfordringene blir stadig mer aktuelle, og tvinger oss til å tenke nytt når det kommer til bærekraftig forvaltning av jordens ressurser. Sirkulær økonomi er et begrep som stadig blir mer relevant, og handler om å bruke ressursene flere ganger i stedet for å utvinne mer. Byggesektoren står for om lag 40 % av energibruken og klimagassutslippene i verden (Keilman, 2020). I Norge brukes 1/3 av all energien i bygninger. Det er derfor et stort potensiale for å minske energibruken her. Det siste årets høye strømpriser og energikrise understreker viktigheten av å bruke energien mer effektivt enn tidligere.

Om lag 80-90 % av den dagens bygningsmasse vil fremdeles stå i 2050 (Fufa mfl., 2020, s. 4). Denne bygningsmassen har en lav oppgraderingstakt, og EU-kommisjonen klassifiserer 75 % av EUs bygningsmasse som ineffektiv. Å oppgradere eksisterende bygninger kan gi energibesparelser på 5-6 % i EU. Det vil derfor være et vesentlig bidrag til en bærekraftig omstilling å oppgradere den allerede eksisterende bygningsmassen. Oppgradering og gjenbruk av bygninger utgjør bare halvparten av utslippene mot å bygge nytt.

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) har som politisk mål at boligeiere skal kunne bidra til bærekraftig utvikling. For å klare dette er man avhengig av å motivere boligselskapene til å gjennomføre oppgraderingsprosjekter med en bærekraftig profil. Dette kan eksempelvis gjøres gjennom statlige eller kommunale insentiver. Å oppgradere eksisterende bygningsmasse gir lavere ressursbruk og klimagassutslipp enn å bygge nytt (NBBL, u.å. - a). I tillegg vil fortetting av borettslagene bidra til at man utnytter den allerede utbygde infrastrukturen, deriblant fundamentering av bygninger og vei- og ledningsnett. Dette er i tråd med prinsippene om sirkulær økonomi (Treindustrien, 2021). Samtidig bidrar man til å fortette boligområder i tråd med nasjonale planretningslinjer for samordnet bolig-,

areal- og transportplanlegging. Formålet med disse retningslinjene er blant annet å få ned energiforbruket i forbindelse med transport og presset på natur- og kulturlandskap (KDD, 2014). På bakgrunn av dette ser vi et potensial der fortetting og oppgradering av eksisterende borettslag kan bidra til en mer bærekraftig byutvikling.

Borettslagene er en del av byens fysiske form, og som andre bygninger har de en lang levetid hvis de blir holdt ved like. Fra tid til annen må borettslagene bestemme seg for å gjøre større oppgraderings- eller vedlikeholdsprosjekter på sin eiendomsmasse. I dag eier borettslagene store og sentrale arealer i de fleste norske byer. I forbindelse med større prosjekter i borettslagene åpner det seg dermed også en mulighet for å fortette på eiendommene. Å fortette er et alternativ for å få inn ekstra kapital, og gjør det enklere for andelseierne å godta omfattende, kostbare og bærekraftige oppgraderingsprosjekter. Slike oppgraderingsprosjekter er ofte til det beste også for storsamfunnet, da energieffektivisering, universell utforming og tettere byer har positive ringvirkninger, og er ønsket politikk nasjonalt. For kommunene vil det også være en fordel at borettslag med sentrale og attraktive tomter ser seg villige til å fortette denne. De eier ofte store arealer, og eldre borettslag er bygget med vesentlig lavere arealutnyttelse enn det som er vanlig i dag. På den måten sikrer man moderne byutvikling på eiendommer som gjerne ligger utenfor de profesjonelle eiendoms- og byutviklernes innflytelse og fokusområde. Fortetting på borettslagenes eiendom kan skje ved for eksempel bygging på/i fellesareal eller påbygg av etasjer på eksisterende bebyggelse.

Borettslagene er en spesiell eiendomsaktør i bybildet. Større beslutningsprosesser går gjennom generalforsamlingen og krever 2/3 flertall. Alle andelseierne er representert med en stemme. Dette gjør borettslagene til demokratiske organisasjoner der man potensielt kan ha et stort sprik i meninger og behov, og er avhengig av en stor grad enighet blant andelseierne for å gjennomføre større tiltak. De skiller seg derfor fra tradisjonelle eiendomsaktører der eierskapet gjerne er fordelt på en eller et fåtall personer. Borettslagene er som oftest drevet av beboerne selv, og skiller seg derfor ytterligere fra profesjonelle eiendomsaktører. Å få gjennomslag for større prosjekter krever med andre ord at man legger frem gode forslag som et flertall av beboerne kan stille seg bak. Beboernes vilje til å gjennomgå slike prosjekter avhenger av en rekke faktorer, deriblant deres personlige økonomi, hvilke fordeler tiltaket vil gi, hvor lenge de ser for seg å bo i borettslaget og generell endringsvilje.

I Bergen er 46 % av boligene blokkleiligheter (SSB, 2022a). Av disse er 67 % bygget før 1980. Antallet eldre boligblokker er derfor betydelig, og mange av disse er organisert som borettslag. Potensialet for å oppgradere disse til dagens standarder er stort. Ombyggingsprosjekter kan innbefatte energieffektivisering, tiltak for å senke bygningenes livssyklus-kostnader eller etterinstallering av heis og andre universelt utformede tiltak. Alle disse tiltakene er gode både for den enkelte beboer og samfunnet som helhet. Ulempen er derimot at kostnadene for gjennomføring kan være svært høye. Dette fører til at mange borettslag velger bort omfattende ombyggingsprosjekter, og heller velger enklere løsninger med færre langsiktige fordeler (Salvesvold, 2021, s. 87). Å legge til rette for fortetting i borettslagene kan derfor være en kilde til kapital som senker terskelen for å gjennomføre omfattende og bærekraftige oppgraderinger.

I tillegg til å energieffektivisere eiendomsmassen kan oppgradering av borettslag også legge til rette bedre universell utforming og sosial bærekraft. Eldre borettslag kan vurdere etterinstallasjon av heis. På denne måten kan flere bruke leilighetene, samtidig som eldre kan bo hjemme lenger. Å la eldre bo hjemme lenger er en nasjonal målsetning, og avlaster den kommunale helse- og omsorgstjenesten (HOD, 2022). Husbanken har i dag et tilrettelagt tilskudd til boligselskaper som ønsker å etterinstallere heis.

I Bergen kommunes KPA fra 2018 er fortetting et av de viktigste tiltakene man legger til grunn for fremtidig byutvikling. For å styrke potensialet for en «gåby» eller «10-minutters by» er det viktig å ha kompakte og levende lokalsentra med god tilgjengelighet for gående, syklende og kollektivtransport. Bybanen beskrives som kollektivtrafikkens ryggrad, og det skal legges til rette for kompakt byutvikling rundt bybanestoppene. Etter hvert som Bybanen stadig utbygges, først med ferdigstillelse av Bergen sentrum til Fyllingsdalen-linjen i 2022 og fra sentrum til Åsane frem mot 2030 vil potensialet for kompakt byutvikling bare øke. Langs bybanelinjene finnes det store fortettpotensialer, både gjennom transformasjon og intensivering. Flere av byens eksisterende borettslag ligger i nærheten av fremtidige bybanestopp, og dermed finnes det potensiale for fortetting også i disse.

Denne oppgaven vil se på hvordan et knippe utvalgte borettslag i Bergen vurderer fortetting som alternativ når de skal gjennomgå omfattende oppgraderinger av sin bygningsmasse. De undersøkte casene har alle vurdert eller gjennomført fortetting i forbindelse med

oppgradering. Oppgaven bygger videre på de funnene som er gjort i masteravhandlingene til Simonsen (2019) og Salvesvold (2021).

Simonsen (2019) undersøkte i samarbeid med OBOS hvordan boligselskaper i Oslo-regionen selv vurderte mulighetene for å fortette på sine arealer. Oppgaven baserer seg i stor grad på en spørreundersøkelse besvart av 286 boligselskaper. Oppgaven inneholder en rekke interessante funn som legger premissene for denne oppgaven. Av de boligselskapene som besvarte spørreundersøkelsen er det borettslag, og ikke eierseksjonssameier, som mener de har mest tilgjengelig areal for fortetting. Videre kommer det frem at større borettslag med mange andeler oftere mener de har et fortettingspotensial, i motsetning til de mindre borettslagene. Borettslagene fra perioden 1920 til 1980 er de som i størst grad mener de har disponibelt areal og fortettingspotensial.

I Salvesvolds (2021) masteravhandling snevres problemstillingen ytterligere inn. Den tar for seg hvilke muligheter og utfordringer fortetting har som finansieringskilde for bærekraftige oppgraderinger i borettslag. Oppgaven er en casestudie som tar utgangspunkt i seks borettslag i Oslo kommune. Utvalget er variert når det kommer til både byggeår og beliggenhet. Ingen av de undersøkte borettslagene har på forhånd vurdert fortetting. Denne oppgaven gjør en rekke interessante funn. Det kommer frem at borettslag i liten grad er villige til å fortette på grøntarealer. Parkeringsarealer er det som trekkes frem som mest aktuelt å bygge på. Det trekkes videre frem at det er en generell negativ holdning til fortetting blant beboerne. Dette fører til at det blir vanskeligere å få gjennomslag for et slikt prosjekt i en generalforsamling. Til slutt argumenteres det for at områdereguleringer kan legge til rette for fortetting og økt utnyttelse i borettslagenes eiendommer. Dette vil være med å senke terskelen for å sette i gang et prosjekt, samtidig som planmyndigheten legger overordnede føringer for utviklingen av områdene.

Denne oppgaven vil bygge videre på det arbeidet som er gjort i disse tidligere masteravhandlingene. Ved å ta problemstillingen videre, ser vi på et utvalg borettslag som har vurdert eller gjennomført fortetting i Bergen kommune. Kunnskapen disse borettslagene besitter vil ytterligere styrke det generelle kunnskapsgrunnet man har om fortetting og oppgradering av borettslag. Forhåpentligvis kan arbeidet bidra til å gjøre fortettingsprosjekter i borettslag enklere i fremtiden, og dermed legge til rette for en mer bærekraftig byutvikling.

1.2. Problemstilling og forskningsspørsmål

Oppgaven tar sikte på å besvare følgende problemstilling:

Hvordan vurderer eldre borettslag som har vært i en fortettingsprosess, fortetting som et alternativ til finansiering av ombygging og oppgradering av bygningsmassen?

Videre er det utarbeidet fire forskningsspørsmål som ytterligere skal presiseres i oppgavens funn og resultater. Bakgrunnen for forskningsspørsmålene vil videre utdypes i oppgavens teoridel. Disse er som følger:

- Hva er de største utfordringene for å få gjennomført et fortettings- og ombyggingsprosjekt?
- I hvilken grad tilfredstiller fortettingen de målene borettslagene har satt seg?
- Hvordan vektlegger borettslagene livsyklusøkonomien i gjennomføringen av prosjektene, og hvordan ser de på mulighetene for oppgradering av bygningsmassen med heis?
- Hvordan legger Bergen kommune til rette for at fortetting i borettslag kan skje?

1.3. Avgrensning

Oppgaven tar for seg hvordan borettslag vurderer fortetting som finansieringskilde for større oppgraderingsprosjekter på bygningsmassen. Omfanget må begrenses for å holdes innenfor de tids- og ressursbegrensingene vi har. Fortetting vil i denne oppgaven omfatte både bygging på utearealer, påbygg av etasjer eller moduler og omgjøring av fellesrom til nye leiligheter. Utvalgte caser må på et tidspunkt ha vurdert eller gjennomført en slik fortetting av sin eiendomsmasse.

For det første begrenser oppgaven seg til kun borettslag. Andre typer boligselskaper består hovedsakelig i eierseksjonssameier. Disse skiller seg blant annet fra borettslag ved at man i borettslag kan ta opp lån i hele eiendomsmassen, fordi disse er en egen juridisk enhet. På bakgrunn av dette anses det som mindre risikofylt og enklere å få flertall for større prosjekter i borettslag enn i eierseksjonssameier (Hauge mfl., 2011, s. 40).

Videre avgrenses oppgaven av å undersøke borettslag av en viss alder og bygningstype. Eldre borettslag vil ofte ha et større vedlikeholdsbehov, og vi har derfor satt en øvre grense på byggeår til 1980. Funn gjort av Simonsen (2019) tilsier at borettslag fra før 1980 vurderer

fortettingspotensialet sitt som større enn nyere borettslag. Borettslagene må bestå av blokkbebyggelse. Dette er for å gjøre de undersøkte casene mer homogene, samtidig som blokkbebyggelse har andre og mer avanserte tekniske løsninger enn rekkehusbebyggelse eller andre bygningstyper. Borettslagene kan også bestå av ulike bygningstyper så lenge disse faller innunder blokkbebyggelse, eksempelvis lavblokker og høyblokker i samme borettslag.

Geografisk vil oppgaven avgrenses til Bergen kommune. Dette gjør at de undersøkte borettslagene har de samme forutsetningene fra planmyndighetene. De vil også tilhøre det samme boligmarkedet. Dette gjør at generaliseringen av funnene i oppgaven vil stå sterkere. Om lag 23 % av alle boligene i Bergen er andelsleiligheter, noe som gjør at det er et godt utvalg (SSB, 2022b). Det begrenses imidlertid betraktelig av kravet om at fortetting på et tidspunkt må ha vært oppe til vurdering.

1.4. Oppgavens struktur

Oppgaven er bygget opp med innledning som begrunner valg av tema og problemstilling. I kapittel 2 vil det teoretiske rammeverket begrunnes. Her beskrives teorien som ligger bak valgene av problemstilling og forskningsspørsmål. Videre vil metodebruken som danner grunnlaget for oppgavens funn, empiri og resultater forklares i kapittel 3. I kapittel 4 presenteres de fem utvalgte casene som ytterligere bidrar til oppgavens funn, empiri og påfølgende diskusjon. Funn og empiri følger derfor i kapittel 5. Funnene vil sammen med teorien diskuteres og analyseres i kapittel 6. På bakgrunn av dette vil det trekkes en konklusjon på oppgavens problemstilling og forskningsspørsmål i kapittel 7. Til slutt presenterer vi noen avsluttende refleksjoner og forslag til videre forskning i oppgavens kapittel 8.

2. Kapittel 2 - Teori

Dette kapitlet vil gjøre rede for oppgavens teoretiske grunnlag. Kapitlet underbygger valget av problemstilling og forskningsspørsmål, og er derfor viktig for å forstå videre drøfting i oppgaven. Teorikapitlet belyser først borettslag som organisasjon og det juridiske rammeverket. Deretter følger teori om hvordan beslutningsprosesser i boligselskaper bør gjøres. Videre beskrives hva som ligger i begrepene kompakt- og bærekraftig byutvikling. Livssyklusøkonomi tar opp teorien rundt eiendommers livssyklus, og hva som kan gjøres for å la en eiendom opprettholde sin verdi over tid. Til slutt beskrives de statlige insentivene som finnes for å gjennomføre større oppgraderinger i boligselskaper.

2.1. Borettslag

Historisk sett fikk man i mellom- og etterkrigstiden et sterkt fokus og behov for nye boliger i landet. En modell som vokste frem av dette var forholdet mellom boligbyggelag og borettslag. Boligbyggelagene hadde ansvar som byggherre, og sørget for at sine medlemmer fikk tilgang på boliger. Når et prosjekt ble ferdigstilt, skulle de sikre at eiendomsretten ble overdratt til nye beboere i form av et borettslag (NBBL, u.å. - b). I 1946 ble Statens Husbank (Husbanken) opprettet med formål å gi kreditt til boligbygging (Annaniassen, 2018, s. 63). Dette sørget for at den sosiale boligbevegelsen fikk drahjelp fra det offentlige. Det var bred politisk enighet om at flest mulig skulle eie sin egen bolig, og boligbyggelagene ble et viktig middel for å få til dette i tiårene som fulgte.

Et borettslag er et lukket samvirkeforetak bestående av andelseiere som gjennom borettslagsloven (brl) § 1-1 skal gis «*bruksrett til egen bustad i føretakets eigedom*» (Aadland, 2021, s. 186). Antallet andelseiere er fast, og bestemt ut ifra hvor mange boenheter som finnes i borettslagets eiendomsmasse. For å få borettslag må man derfor overta en annens andel i borettslaget. En fordel med borettslagsmodellen kontra eierseksjonssameie modellen er at borettslag regnes som en juridisk enhet på samme måte som et aksjeselskap, og derfor kan påta seg gjeld med sikkerhet i hele eiendomsmassen (Aadland, 2021, s. 189). Dette er en fordel hvis man må ta opp lån for oppgradering av bygningsmassen. Den gjelden et borettslag tar opp kalles fellesgjeld, og betales normalt ned av andelseierne i felleskap. Gjelden fordeles dermed mellom de ulike andelene. Borettslagets kreditorer kan derimot ikke søke dekning i den enkelte andelseier, men kun i laget som helhet (Aadland, 2021, s. 189).

2.1.1. De juridiske rammebetingelsene

Borettslagenes eiendomsmasse kan deles inn i to hovedkategorier. På den ene siden har man selve boenhetene som andelseierne har enerett til. På den andre siden er fellesarealer som alle andelseierne har rett på å benytte. Eksempler på fellesarealer er ganger og oppganger, vaske- og tørkerom, utearealer eller tilfluktsrom. Den enkelte andelseier har plikt overfor borettslaget å holde sin boenhet i forsvarlig stand, jf. brl § 5-12 (1). Dette betyr i praksis at den skal holdes i slik stand at det ikke går utover andre eller bygningsmassen som helhet. Det er derfor sjelden at borettslaget legger seg opp i den konkrete standarden i den enkelte boenhet, så lenge dette kun går utover den som disponerer den. Laget har likevel ansvar for vedlikehold og utskiftning av vinduer og ytterdører, samt tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner i boenhetene, jf. brl § 5-12 (3). Borettslaget som helhet har ansvar for å holde bygningsmassen og eiendommen i «forsvarlig stand» der ansvaret ikke ligger på den enkelte andelseier, jf. brl § 5-17 (1). Dette innebærer blant annet bygningenes fasade, felles rørsystem, oppganger og trapperom, heis, hovedtavler, stigeledninger og utearealer. Vedlikehold må her forstås som utskiftning av bygningselementer i begrenset omfang samt tiltak som begrenser forfall. Dette vil bli videre utdypet i delkapittel [2.3](#) om livssyklusøkonomi. For større tiltak og påkostninger som hever bygningsmassens opprinnelige standard kreves det kvalifisert flertall på 2/3 av andelseierne. Dette vil bli videre drøftet i de neste avsnittene.

Beslutninger i et borettslag kan fordeles mellom to organer: styret og generalforsamlingen. Styret har ansvaret for den daglige driften av laget, og kan ta alle avgjørelser som ikke er lagt til andre organ gjennom lov eller vedtekter. Dette innebærer å vedlikeholde eiendomsmassen i «forsvarlig stand». Borettslagsloven angir at et borettslag skal ha et styre bestående av minst tre personer. Disse velges demokratisk av andelseierne. Større beslutninger må likevel gjennom generalforsamlingen, som er den øverste myndigheten i organisasjonen. I generalforsamlingen har alle andelseierne rett til å møte og å stemme. Det skal avholdes en ordinær generalforsamling hvert år. Styret kan i tillegg innkalle til ekstraordinære generalforsamlinger hvis de finner dette nødvendig.

Loven sier eksplisitt at styret i en rekke tilfeller krever kvalifisert flertall på to tredjedeler av stemmene for å gjøre spesielle vedtak med store konsekvenser for borettslaget, jf. borettslagsloven § 8-9. Dette er vedtak som går utover vanlig vedlikehold som styret trenger

generalforsamlingens støtte for å gjennomføre. Det må presiseres at flertallet skal baseres på antall avgitte stemmer, og ikke antallet stemmeberettigede. Disse vedtakene er (jf. brl § 8-9):

1. ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald,
2. å auke talet på andelar eller å knyte andelar til bustader som før har vore tenkt brukt til utleige, jf. § 3-2 andre ledd,
3. sal eller kjøp av fast eigedom,
4. å ta opp lån som skal sikrast med pant med prioritet framfor innskota,
5. andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning,
6. tiltak elles som går ut over vanleg forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene.

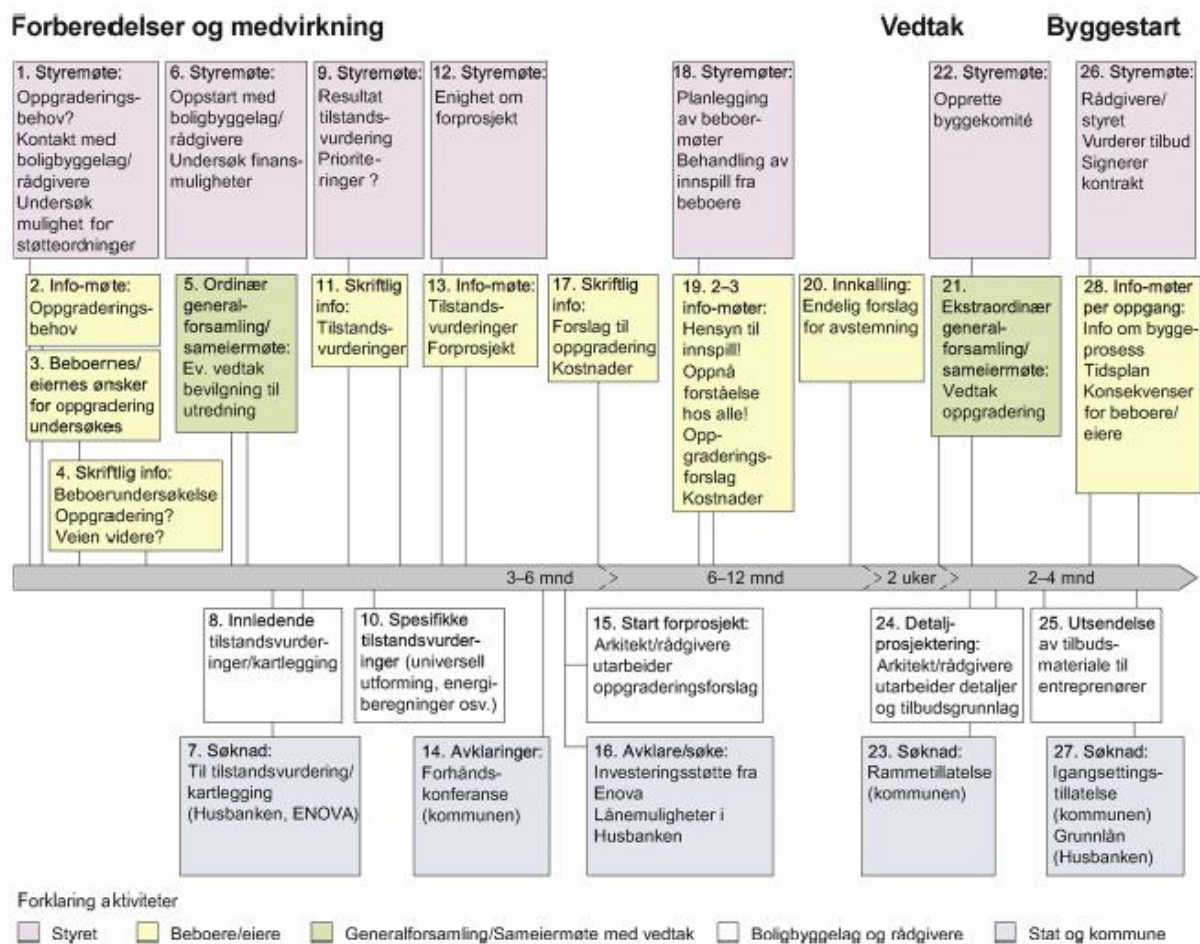
Det utgår tydelig fra denne listen at et vedtak om å fortette i et borettslag derfor krever et kvalifisert flertall. Tidligere forskning har med dette pekt på at å overbevise generalforsamlingen er en av de største utfordringene med å gjennomføre fortetting i et eksisterende borettslag (SINTEF Byggforsk, 2018). Her sitter det potensielt veldig mange mennesker med ulike meninger, og å samle to tredjedeler av disse rundt et vedtak kan vise seg utfordrende. Det kreves med andre ord godt forarbeid for å lykkes.

2.1.2. Beslutningsprosesser

I denne oppgaven ønsker vi å se hvordan borettslag som har jobbet med ombyggings- og fortettingsprosjekter har gått frem. Som nevnt har arbeidet med å overbevise et tilstrekkelig flertall av andelseierne om at oppgradering er nødvendig vist seg å være tidkrevende og vanskelig. Hvis man i tillegg legger frem fortetting av borettslaget som en kilde til finansiering, kan prosessen ytterligere kompliseres.

SINTEF Byggforsk har i samarbeid med NBBL gjennomført et forskningsprosjekt som undersøkte hva som skal til for at boligselskaper skal gjennomføre bærekraftige oppgraderingsprosjekter. I rapporten ble det utviklet en tidslinje med tilhørende råd om hvordan man bør gå frem for å oppnå ønsket beslutning i et boligselskap. Rapporten heter «*Beslutningsprosesser i borettslag og sameier – Hva fører til bærekraftige oppgraderingsprosjekter?*» og er skrevet av Hauge mfl. (2011). Forskningsprosjektet kulminerte i en veileder NBBL anbefaler boligselskaper å bruke for å oppnå tilstrekkelig

oppslutning (NBBL, 2015), og videre en veileder fra SINTEF Byggforsk (2018). Her tas det utgangspunkt i en tidslinje med i alt 28 punkter fordelt mellom tre faser: *Forberedelser og medvirkning*, *vedtak* og *byggestart* (se figur 1).



Figur 1: Tidslinjen utarbeidet av SINTEF i samarbeid med NBBL. (Kilde: SINTEF Byggforsk, 2018).

Forberedelser og medvirkning er den klart største fasen, og inneholder flest punkter. Viktigheten av denne fasen understrekes i de tilhørende rådene der de anbefales å bruke lang tid på å gi andelseierne eierskap og forståelse for prosjektet (SINTEF Byggforsk, 2018). Styret må helt fra de vurderer et prosjekt være åpne om prosessen og sine vurderinger for å unngå å skape mistillit mot seg. Dette innebærer å dele informasjon på en lettfattelig måte, være åpne for innspill, og ikke minst tydeliggjøre hva andelseierne vil få igjen for å gjennomføre prosjektet (Hauge mfl., 2011, s. 53). Dette er essensielt fordi man ved et større prosjekt er avhengig av midler til forprosjekt, og dette er noe som må vedtas i en generalforsamling (punkt 5).

De gule boksene i figur 1 representerer aktiviteter der andelseierne er involvert, og dette er den fargen det er mest av med ni aktiviteter, etterfulgt av rene styreaktiviteter (rosa) med syv. De to grønne boksene er generalforsamlinger, som kan regnes som en mellomting mellom styret og andelseierne. I alt gir tidslinjen en tydelig indikasjon på hvor viktig involvering av andelseierne er gjennom hele prosessen. Rapporten anbefaler også bruk av eksterne rådgivere (hvite bokser), eksempelvis fra det boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Statlige og kommunale aktører (blå bokser) er også involvert i prosessen, der både støtte fra statlige organisasjoner som Husbanken og Enova er et reelt alternativ for finansiering, i tillegg til at kommunen må involveres gjennom byggesak og potensiell ny detaljregulering som kan være nødvendig under et fortetningsprosjekt.

Forskning gjennomført fra tidligere masteroppgaver peker på at mange har forutinntatte og negative holdninger rundt begrepet fortetting (Salvesvold, 2021, s. 88). En spørreundersøkelse gjennomført av Simonsen (2019, s. 43) besvart av 286 styreledere av boligselskaper i Oslo-regionen pekte på at gjennomslag i generalforsamlingen regnes som den klart største utfordringen for å gjennomføre fortetting. Det er tydelig at borettslag som en kompleks eierform gjør gjennomføring av større tiltak mer utfordrende enn andre eiendomsformer. Styrets kommunikasjon med andelseierne er derfor en betydelig del av prosessen og arbeidet (NBBL, 2015, s. 2). Erfaringer fra tidligere prosjekter har pekt på at styrever som aktivt oppsøker én og én andelseier for å informere, lettere lar seg gjennomføre enn der man kun har allmøter og felles informasjon (SINTEF Byggforsk, 2018). Her trekkes også bruken av suksesseksempler fra andre borettslag frem som et viktig virkemiddel for å overbevise andelseierne. Vi vil derfor analysere oppgavens caser opp mot anbefalingene beskrevet over. Dette vil avdekke styrker og svakheter i prosessen de ulike borettslagene har valgt.

2.2. Kompakt- og bærekraftig byutvikling

Begrepet bærekraftig utvikling ble satt på dagsorden gjennom Brundtlandkommisjonens sluttrapport «Vår felles fremtid» fra 1987. Rapporten var utarbeidet på oppdrag fra FN, og hadde som oppgave å finne gode strategier for å løse globale miljøproblemer (Olerud, 2020). I rapporten blir bærekraftig utvikling definert som «*utvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov*» (Brundtlandkommisjonen, 1987, s. 42). I tiden etter lanseringen av «Vår felles fremtid» har

begrepet bærekraftig utvikling fått en stadig større rolle i det offentlige ordskiftet, og begrepet er staket ut i tre ulike dimensjoner. Disse dimensjonene er klima- og miljømessig bærekraft, økonomisk bærekraft og sosial bærekraft (FN, 2021). Begrepet bærekraftig utvikling er også inkludert i formålsbestemmelsen til plan- og bygningsloven, der formålet er å «*fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner*», jf. plan- og bygningsloven § 1-1, første ledd. Hanssen mfl. (2015, s. 16) definerer med utgangspunkt i arbeidet til FN-organene hovedutfordringene for en bærekraftig byutvikling gjennom de tre dimensjonene på følgende måte:

- Byene må redusere sitt bidrag til klimaendringer, og tilpasses klimaendringer som ikke kan unngås.
- Redusere energiforbruket.
- Redusere støy og forurensing.
- Beskytte natur- og landbruksområder.
- Forbruk av miljøbelastende byggematerialer må reduseres.
- Skape trygge og sunne miljøer for innbyggerne, med spesielt fokus på de mest sårbare gruppene.
- Dekke boligbehov, samt tilgjengelighet til tjenester.

Mange av utfordringene kan pakkes inn i behovet for en kompakt by, og i tiden etter Brundtlandkommisjonen har den kompakte byen blitt et tydelig symbol på bærekraftig byutvikling (Hanssen mfl., 2015, s. 13). Å utvikle kompakte og tette byer er ønsket politikk både nasjonalt og lokalt, og kommer spesielt til uttrykk i den statlige planretningslinjen for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging fra 2014. Målet med planretningslinjen er blant annet å sørge for at kompakte byer skal øke utnyttelsen av felles infrastruktur, redusere behovet for transport, legge til rette for verdiskaping og fremme helse, miljø og livskvalitet (KDD, 2014). Kommuneplanens arealdel (KPA) i Bergen bygger på disse prinsippene. Den overordnede føringen er å fortette byen med høy arealutnyttelse rundt kollektivknutepunkter (Bergen kommune, 2022a, s. 8). Dette åpner for fortetting av areal som ligger i gangavstand til slike knutepunkter, og da spesielt bybanestopp.

Fordelene med en kompakt by er flere, og strekker seg over bærekraftbegrepets tre dimensjoner (Hanssen mfl. 2015, s. 17-19). For det første vil en tett by gjøre at energiforbruket innen transport synker, og at befolkningsgrunnlaget for et effektivt

kollektivsystem øker. For det andre vil tett bebyggelse i mindre grad kreve utbygging av natur- og kulturlandskap. For det tredje vil tette bebyggelsesformer kreve mindre energi til blant annet oppvarming og transport. En enetasjes enebolig vil ha nesten dobbelt så høyt energiforbruk som en tilsvarende leilighet (Hanssen mfl., 2015, s. 19). I tillegg vil behovet for utbygging av felles infrastruktur som vei- og ledningsnett reduseres ved kompakt byutvikling. For det fjerde vil en kompakt by være en levende by. Høy arealutnyttelse og funksjonsblanding fører til mer liv i gatene, og korte avstander til lokale forretninger eller andre tjenester.

Bærekraftbegrepets tre dimensjoner, og fordelene med en kompakt byutvikling, har også overføringsevne til det enkelte borettslag. Den miljømessige bærekraften kan etterstrebese gjennom flere boenheter på mindre areal, og oppgradering og energieffektivisering av eldre bygningsmasse. Hvis man i et fortettingsprosjekt velger å bygge på ytterligere etasjer på eksisterende bebyggelse vil det være store klimagassbesparelser på fundamentering, som står for en stor del av utslippene i et byggeprosjekt (Treindustrien, 2021, s. 9). Man utnytter de arealene som allerede er utbygd, og sparer derfor naturen for ytterligere inngrep.

Når det kommer til økonomi er det viktig at et fortettingsprosjekt gir avkastning som kommer borettslaget og andelseierne til gode. Hovedgrepet i denne konteksten er å se på hvordan nettopp fortetting av et eksisterende borettslag kan bidra til å finansiere en mer energieffektiv og bærekraftig oppgradering. Man må også sørge for at borettslagets driftskostnader holdes på et forsvarlig nivå hvor man ivaretar bygningsmassens behov for vedlikehold, og andelseiernes behov for stabilitet og forutsigbarhet.

Til slutt har man bærekraftens sosiale dimensjon, som handler om en rettferdig fordeling av goder og ressurser mellom mennesker. I denne sammenheng kan det tenkes at enkelte andelseiere vil sitte igjen med et dårligere sluttresultat enn andre når det kommer til f.eks. tap av sol eller utsikt. Derfor må det etterstrebese å gjennomføre fortetting som i minst mulig grad treffer ulikt. En oppgradering av eldre bygningsmasse vil også kunne styrke dens universelle utforming, eksempelvis gjennom etterinstallering av heis. Dette gjør at eldre kan benytte seg av leilighetene sine lenger, og at mennesker med funksjonsnedsettelse kan bo i borettslaget. Dette kan igjen føre til besparelser for kommunene gjennom redusert behov for sykehjemsplasser og hjemmetjenester (Medby, 2009).

2.2.1. Fortetting

Fortetting som begrep kan forstås på ulike måter. Eksempelvis kan man regne en eiendoms utnyttelse i % BRA. Dette viser forholdet mellom antall bebygde m² mot tomtearealet. En annen måte å måle fortetting på i et større perspektiv er å se på antall beboere per km² (Hanssen mfl., 2015, s. 16). En økning i bebygde BRA eller beboere per km² kan derfor regnes som fortetting. Det vil være lite hensiktsmessig å forholde seg til én av definisjonene fordi husholdningers størrelse også kan variere over tid. På denne måten kan man få færre beboere i et område, selv om antall m² BRA øker, hvis gjennomsnittlig husholdningsstørrelse minker. En kombinasjon der både bruksareal og beboere øker vil derfor være mest nyttig for å måle fortetting.

Det kan defineres tre hovedtyper av fortetting, og disse er *transformasjon*, *intensivering* og *ekspansjon* (Røsnes, 2021, s. 196-197 og Hanssen et al., 2015, s. 16-17). Der *transformasjon* handler om omforming av eksisterende bebyggelsesmønstre til nye byområder, handler *ekspansjon* om å ta i bruk ubebygde mark i byens nærhet. *Intensivering* vil være den mest hensiktsmessige typen fortetting i denne oppgavens problemstilling, og handler om å bygge mer mellom eksisterende bebyggelse eller å øke bygningens høyde eller dybde. Hvordan intensiveringsfortetting av eiendommen borettslaget besitter kan skje, vil være fokus i denne oppgaven. I problemstillingens kontekst må fortetting forstås som en omgjøring av fellesareal i borettslaget til bruksareal (BRA), påbygg av nye etasjer eller moduler, og bygging av nybygg på borettslagets uteareal.

2.3. Livssyklusøkonomi

Teorien rundt livssyklusøkonomi legger til grunn en forståelse av bygninger og eiendom gjennom eiendommens verdi over tid og det totale kostnadsbildet gjennom bygningens levetid. De initierende kostnadene knyttet til prosjektering og oppføring av bygningsmasse skal ikke ses uavhengig av påfølgende kostnader knyttet til forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU). Valg som gjøres under prosjektering og oppføring av nye boliger, eller i utvikling av eksisterende boliger vil påvirke de årlige kostnadene knyttet til FDVU i driftsfasen. Lave investeringskostnader vil i mange tilfeller resultere i høye driftsutgifter og vice versa. Underfinansiering av vedlikehold og utvikling av eiendommen vil også kunne resultere i et gap mellom det som i dag er forventet av kvalitet og funksjon, og eiendommens tilstand. For å

underbygge teorien tar vi utgangspunkt i eiendommers livssyklus og livssyklus-kostnader knyttet til bygninger.

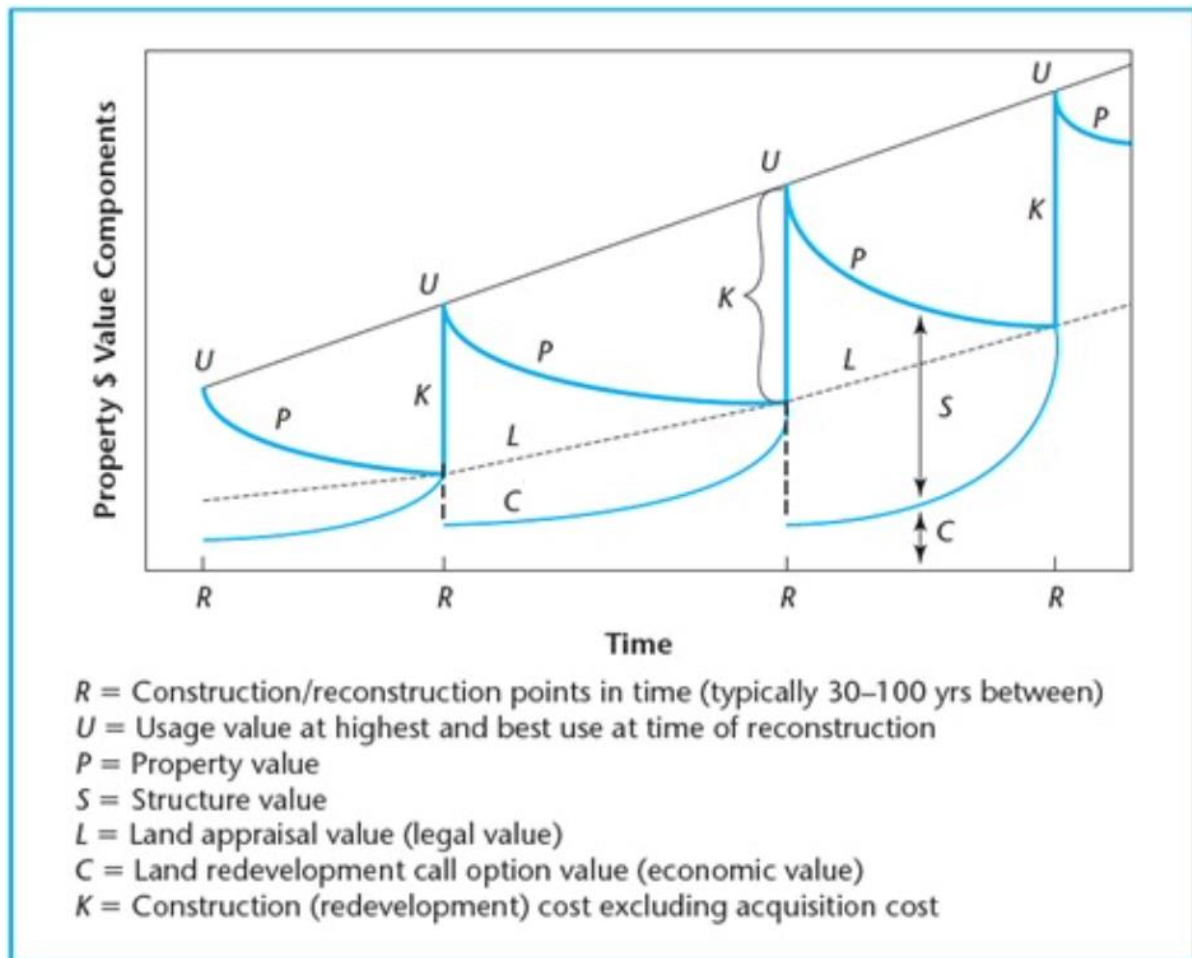
2.3.1. Eiendommers livssyklus

Ifølge Geltner mfl. (2014, s. 94) er *eiendommers livssyklus* en repeterende og vedvarende tilstand fast eiendom befinner seg i fra etablering av bygningsstruktur til ombygging eller reetablering av bygningsstruktur. Tomter innehar noe som man omtaler som *beste kommersielle utnyttelse* (HBU – Highest and best use), som viser til den beste økonomiske utnyttelsen en tomt kan ha på et gitt tidspunkt. Videre viser de til at to elementer utgjør den *grunnleggende eiendomsverdien*. På den ene siden har man *tomteverdien* og på den andre siden har man *strukturverdien*, som tilsvarer selve byggverket som står på tomten. Hvis man så legger til grunn at verdien på tomten ikke er utsatt for negativ verdiutvikling, noe som ikke er uvanlig i urbaniserte områder, er det bare verdien på strukturen som kan senke eiendomsverdien.

I kjernen på eiendommers livssyklus ligger den negative verdiutviklingen på byggverket over tid. Foringelse av *strukturverdi* kan skje ved at den gjennomgår *fysisk* eller *funksjonelt* forfall, samt det Geltner mfl. (2014, s. 95-96) omtaler som *økonomisk* forfall. Fysisk forfall viser til slitasje av bygningsdeler og kan til en viss grad sidestilles med oppnådd teknisk levetid. Funksjonelt forfall viser til at bygningens funksjon ikke lenger tilfredsstillende HBU, gjennom slik som estetikk og teknologiske løsninger, og kan til en viss grad ses på som at både estetisk og funksjonell levetid er oppnådd. Økonomisk forfall viser til at strukturen ikke lenger tilfredsstillende *områdetets* beste kommersielle utnyttelse (HBU). Det betyr ikke at strukturen ikke har en tilfredsstillende tilstand, men heller at området eksempelvis skal transformeres fra forretning til bolig.

Figur 2 er hentet fra Geltner mfl. (2014, s. 95) og viser en modell over eiendommers livssyklus. Den vertikale aksene viser eiendommens verdikomponenter. Horisontal akse er en tidslinje hvor mellomrommet mellom hver R er en tidslinje på mellom 30-100 år som er den antatte levetiden på bygningsstrukturer. Tidspunkt for ombygging eller etablering av nybygg i tråd med HBU er representert ved R. P viser den rådende markedsverdien for eiendommen på det gitte tidspunkt. L stiplede linje viser til en tenkt markedsverdi (juridisk verdi) på tomten på et gitt tidspunkt under den forutsetning at det ikke er noen bygningsstruktur på den. C viser til nyere forståelse av tomteverdi basert på verdien av en realopsjon, som gir rett til å utvikle

eiendommen (økonomisk verdi). Når eiendomsverdien (P) er høy, er realopsjonsverdien (C) lav. Dette er fordi risikoen er større fordi man i utgangspunktet har en relativt høyt verdsett bygningsmasse på eiendommen. U tilsvarer HBU og viser en stigning i verdi parallelt med tomteverdi L. Vertikal linje K representerer kostnadene eksklusive akkvisisjon ved ombygging/nybygg, i så måte tilføring av kapital til eiendommen. Vertikale pil S viser til verdien på bygningen/strukturen.



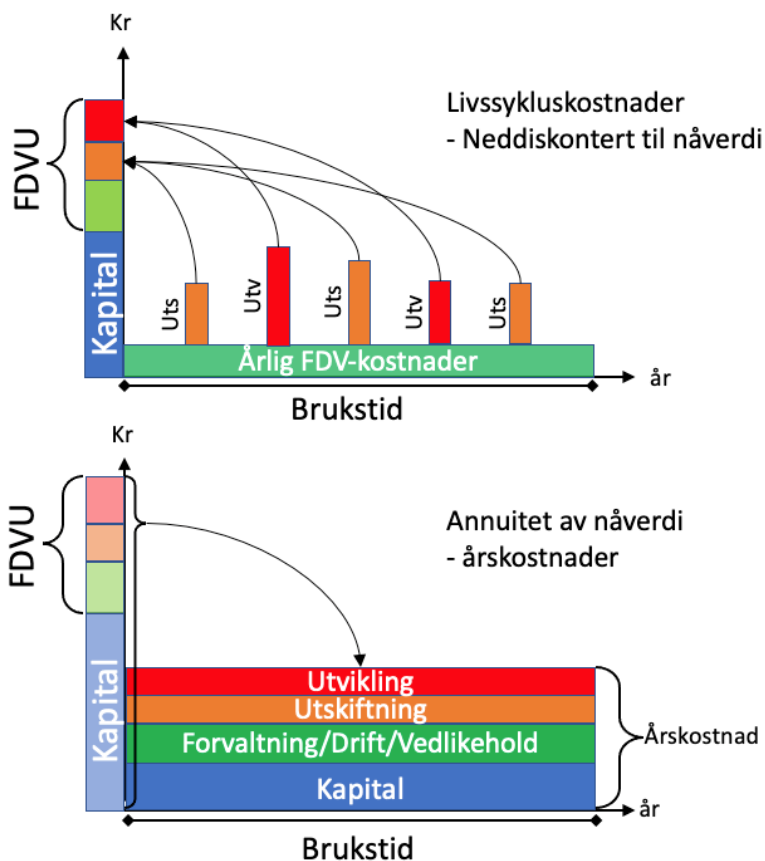
Figur 2: Forholdet mellom eiendomsverdi, tilstand og tid (Geltner mfl., 2014, s. 95).

Når en bygning står ferdig i form av nybygg eller ombygging/hovedombygging vil eiendommen normalt sett inneha den beste økonomiske utnyttelsen (HBU) som er mulig på det tidspunktet vist ved U. Eiendomsverdien vil på dette tidspunktet hovedsakelig være bygget opp av strukturverdien (Geltner mfl. 2014, s. 95). Utover brukstiden vil verdien synke som følge av fysisk, funksjonelt eller økonomisk forfall. Dermed vil også avstanden fra den beste økonomiske utnyttelsen (U) til eiendomsverdien (P) øke. Når eiendomsverdien tilsvarer markedsverdien (L) eller realopsjonsverdien (C) på tomten vil det normalt sett utløse

ombygging/hovedombygging eller etablering av nybygg. Geltner mfl. (2014) legger til grunn at på et tidspunkt vil eiendomsverdien tilsvare tomteverdien siden tilstanden på strukturen tilsier at den er verdiløs. Ifølge Holthe og Barlindhaug (2004, s. 13) vil ikke strukturverdien være verdiløs siden det er knyttet en restverdi til å fjerne/rive strukturen.

2.3.2. Livssyklus-kostnader

Livssyklus-kostnader skal i henhold til Standard Norge (2013) forstås som alle kostnader som påløper et byggverk i løpet av dets levetid. Ifølge SINEF Byggforsk (2017) er FDVU-kostnader, forsyningskostnader, renholdskostnader og anskaffelses- og restkostnader omfattet av livssyklus-kostnadene. For å ta det siste først viser anskaffelses- og restkostnader til det som går til etablering av byggverk, enten i form av nybygg og tomt eller ombygging av eksisterende bygningsmasse, samt restkostnader som ved slutten på byggverkets brukstid omfatter fjerning eller demolering. FDVU-kostnader viser til utgifter knyttet til forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling/utskiftning. Vann og avløp, energi og renovasjon utgjør forsyningskostnader. Renholdskostnader omfatter periodisk og regelmessig renhold. Gjennom sammenstilling av livssyklus-kostnader for byggverk vil man som forvalter være i stand til å gjøre vurdering basert på det totale kostnadsbildet over tid, og hvilke investeringer som vil være hensiktsmessig med tanke på det langsiktige kostnadsbildet. Ifølge Bjørberg, Kristiansen og Larsen (2005) kan beregninger av livssyklus-kostnader fungere som et verktøy som blant annet avdekker kostnadsnivå, fremhever alternativer og styrker beslutningsgrunnlag.



Figur 3: Fremtidige livssyklus kostnader ved dagens kroneverdi (Bjørberg, Kristiansen og Larsen, 2005, s. 35). Egen gjengivelse.

Figur 3 viser en modell som er hentet fra Bjørberg, Kristiansen og Larsen (2005, s. 35). Den viser alle kostnader som er knyttet til et byggverk i løpet av dens levetid, altså livssyklus kostnader. Alle fremtidige kostnader (FDVU) er neddiskontert til nåverdi, som vil si et fremtidig beløps verdi i dag. Kapital som er markert i blått viser til anskaffelses- og restkostnader som påløper ved anskaffelse av bygning, gjennom oppføring eller ombygging, samt rivning ved endt levetid. Grønt viser til forvaltning, drift og vedlikeholds kostnader. «Uts» som vises i oransje tar for seg utskiftninger, som omfatter eksempelvis noen nye fasadeplater etc. «Utv» i rødt viser til utvikling, som omfatter blant annet arbeid som har som formål å beholde den tekniske verdien over tid, uten at det er en hovedombygging (SINTEF Byggforsk, 2017 og Standard Norge, 2013).

Modellen illustrerer hvordan man kan se på kostnader gjennom et livsløp. I øverste figur er kapitalkostnader holdt utenfor tidslinjen fordi det er kostnader til oppføring av byggverk. FDV-kostnader er fordelt over hele tidslinjen, fordi det er relativt konstante årlige kostnader. Utskiftning (Uts) og utvikling (Utv) er fordelt ut på respektive punkt på tidslinjen hvor det er

naturlig at slik gjennomføres med tanke på blant annet oppnådd teknisk levetid. En problematisk side ved en slik fremstilling er at kostnadene ses på isolert fra hverandre. Utviklingskostnader vil åpenbart ikke bare være en kostnad det respektive året, og gjennom gjeldsopptak vil man være nødt til å betjene nedbetalingen over flere år.

I den nedre figuren vises livssyklus kostnadene som annuitet over hele tidslinjen. Altså hvordan total kostnaden for et byggverk fordeler seg over hele brukstiden. Man kan se at kapitalkostnader til oppføring ikke utgjør en så stor del av livssyklus kostnaden som man kanskje kan se for seg. Dette viser at løsninger som kan være med på å redusere kostnader knyttet til FDVU, vil kunne redusere det totale kostnadsbildet betydelig gjennom brukstiden.

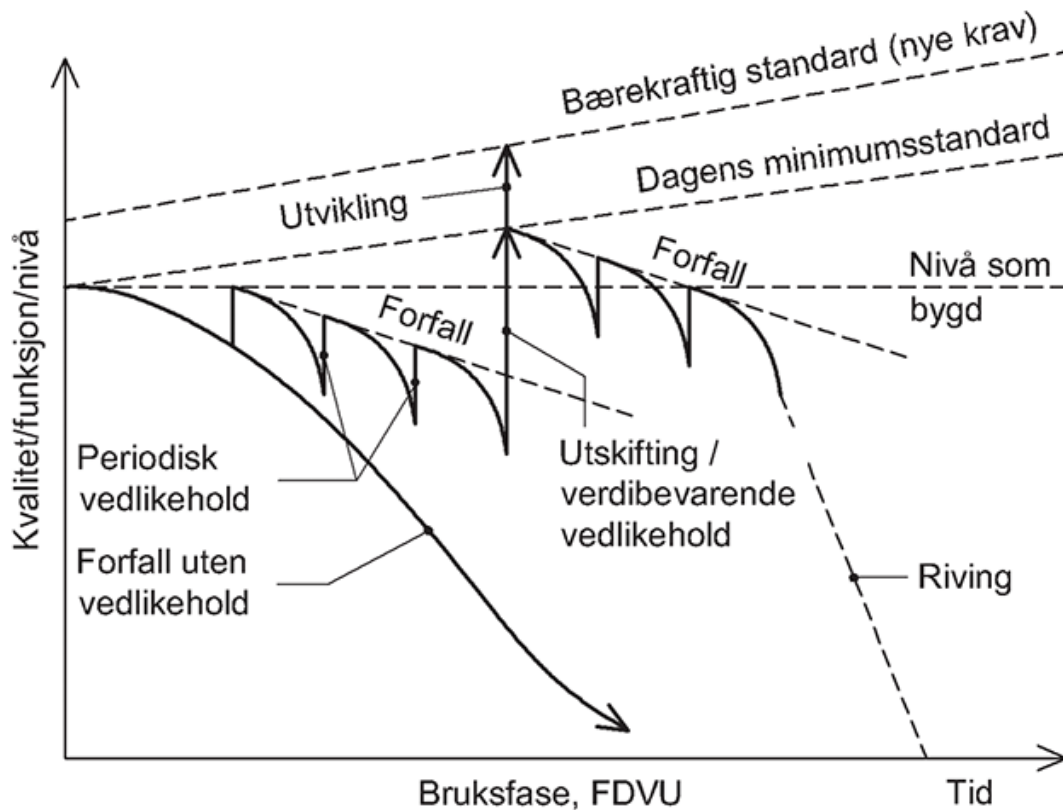
Livssyklus kostnader har et bredt fokus på løsninger som innarbeides i det et byggverk etableres, enten som nybygg eller som hovedombygging. På den andre siden må det ikke ses på som en hindring at livssyklus kostnader ikke var i fokus når byggverket ble etablert, fordi vurderinger knyttet til livssyklus kostnader vil være nyttig gjennom hele brukstiden. For aktører som har som mål å være langsiktige forvaltere av eiendom, slik som blant annet borettslag, vil det kunne være mye å hente. Holthe og Barlindhaug (2004, s. 7) viser i rapporten «*Status for livssyklus kostnader i tilknytning til boliger*» at analyser av livssyklus kostnader i brukstiden er av særlig relevans for boligeiere. Dette kan settes i sammenheng med at boligeiere flest forvalter boligen en periode i løpet av dens brukstid, men det er et fåtall av disse som står for oppføring eller gjennomfører hovedombygging hvor man enklere kan implementere løsninger med sterkt fokus på livssyklus kostnader. Derfor vil løsninger og analyser som kan gjennomføres i brukstiden være mest relevant. Nytteverdien i beregninger av livssyklus kostnader kan knyttes til alle typer boliger hvor man skal gjennomføre kostbare utskiftninger eller større investeringer. Analyser av livssyklus kostnader kan ifølge Holthe og Barlindhaug (2004) anvendes spesielt av borettslag og boligsameier til å utarbeide vedlikeholdsplaner, synliggjøre forbedringspotensialer eller problematiske sider ved driften.

Som nevnt i delkapittel [2.1.1](#) om borettslag, omfatter borettslagenes vedlikeholds- og forvaltningsplikt alt bortsett fra forhold internt i den enkelte leilighet. Dette viser at det er borettslaget som eiendomsforvalter som i felleskap er ansvarlig for å avdekke og gjennomføre tiltak som påvirker levetidskostnadene. I 2021 var 13.6 % av alle husholdninger i Norge del av enten borettslag eller boligaksjeselskap (SSB, 2022a). Dette viser at borettslag, og den

lignende boligkooperasjonsformen boligaksjelag, er en betydelig forvalter av eiendomsmasse knyttet til bolig i Norge. Dette legger til rette for store forbedringer når det gjelder bærekraft og utgifter.

Det offentlige er en av landets største eiendomsforvaltere, og er pålagt gjennom anskaffelsesloven § 5 å sikre at livssyklus-kostnader blir tatt hensyn til av oppdragsgiver i anskaffelsesprosesser. Ifølge loven gjøres dette for å øke bruken av klimavennlige løsninger og redusere miljøpåvirkning som er skadelig. Det er også naturlig at en aktør som det offentlige, en stor langsiktig eier og forvalter, legger vekt på den totale kostnaden av anskaffelser. Eksempelvis vil senkning av energibruk i utgangspunktet være klimavennlig, og samtidig økonomisk.

Kommersielle aktører, som ikke er omfattet av reglene i anskaffelsesloven, legger også vekt på livssyklus-kostnader. Disse har interesser i eiendomsverdien, og Holthe og Barlindhaug (2004) fremhever at de profesjonelle aktørene i eiendomsmarkedet har mer eller mindre sammenfallende interesser. Det resulterer i et stort fokus på løsninger knyttet til livssyklus-kostnader. Om man driver med bygging og utleie av boliger og næringseiendom er man interessert i at forholdet mellom oppføringskostnader og driftskostnader er i en slags likevekt. Er forretningsmodellen basert på bygging og salg av næringseiendom er det fortsatt en eier og forvalter som setter krav til livssyklus-kostnader ved kjøp av eiendom. Eiendomsmarkedet knyttet til bolig er annerledes (Holthe og Barlindhaug, 2004). Partene er hovedsakelig ikke-profesjonelle aktører, og dette gjelder både selger og kjøper. Profesjonelle aktører er stort sett bare knyttet til salg eller oppføring av nye boliger, og har ikke sammenfallende interesser som brukerne av eiendommen. Utbygger vil på sin side holde kostnadene til oppføring lave for å øke profitten. I mange tilfeller har ikke utbygger noen interesse i kommende utgifter knyttet til FDVU, med mindre de markedsfører seg som en aktør som legger vekt på akkurat slike kostnader i møte med kjøpere.



Figur 4: Bygningers forventede utvikling, med og uten vedlikehold/ombygging (SINTEF Byggforsk, 2017).

Figur 4 er hentet fra SINTEF Byggforsk (2017) og viser bygningers forventede utvikling i bruksfasen. Vertikal akse viser til hvilket nivå bygningen holder når det gjelder funksjon og kvalitet. Horisontal akse viser en tidslinje fra bygningen blir tatt i bruk og utover i bruksfasen. Når en bygningen går inn i bruksfase etter oppføring har den et kvalitets- og funksjonsnivå som minimum er i henhold til gjeldende krav. Er man mer ambisiøs har man fra starten av bygget etter fremtidige krav (bærekraftig standard). I bruksfasen er forfall et faktum uavhengig av om det blir gjennomført vedlikehold eller ikke, men gjennom vedlikehold vil man begrense forfallet og forlenge levetiden på bygningskomponentene. Uten vedlikehold vil levetiden på bygningskomponentene kunne inntreffe tidligere enn nødvendig. På et tidspunkt i bruksfasen vil forfallet være av en slik art at bygningens kvalitets- og funksjonsnivå er svekket i forhold til når bygget ble tatt i bruk. Behovet for verdibevarende vedlikehold vil da melde seg, og det vil da være nødvendig å velge mellom tre ulike nivåer.

1. Ombygging som legger til grunn tilbakeføring av bygningsmassen til samme kvalitets- og funksjonsnivå som når bygningen var ny.
2. Ombygging hvor man legger til grunn oppgradering til dagens minstekrav. Funksjons- og kvalitetsnivå blir hevet.

3. Ombygging og utvikling av bygningsmasse slik at den er tilpasset fremtidige krav og bærekraftig standard. Utvikling av funksjon og kvalitet, og tilrettelegging for fremtidig utvikling av funksjon og kvalitet.

Velger man løsning nr. 1 vil i praksis bygningsmassen ha samme kvalitets- og funksjonsnivå som når bygget sto ferdig. For eldre bygninger vil det si at man velger bort f.eks. balansert ventilasjon, energieffektive vinduer/dører og etterisolering. Det problematisk med denne løsningen er at gapet opp til dagens minimum nivå ikke blir tettet. Tvert imot vil det bare øke til neste gang behovet for verdibevarende vedlikehold melder seg.

Velger man løsning nr. 2 vil man legge seg på et nivå som minimum tilsvarer dagens nybygg. Her vil det være naturlig å energieffektivisere og evt. etterinstallere heis. Sånn sett holder man tritt med utviklingen og fyller gapet som har etablert seg fra bygget var nytt til dagens nivå.

Velger man løsning nr. 3 tilrettelegger man for en forlenget levetid av bygningsmassen med bakgrunn i bærekraftig utvikling. Man legger opp til at bygningsmassen skal kunne utvikles gjennom levetiden i takt med de krav som samfunnet og brukerne stiller (Byggordboka, 2017b).

Eiendommers livssyklus og livssykluskostnader gir et bilde av at uten verdibevarende vedlikehold og modernisering vil man kunne tape i det lange løp. Satser man ikke vil man kunne sakke akterut, som et annenrangs boligmarked som ikke evner å følge etter. Hvis borettslagene velger billige eller dårlige løsninger over lengre tid vil det mest sannsynlig utløse store kostnader samtidig på et tidspunkt i fremtiden. Å ikke gjennomføre tiltak når det er hensiktsmessig kan på sikt resultere i økte kostnader totalt sett.

2.4. Statlige insentiver for oppgradering av bygningsmasse

Staten har gjennom ulike organisasjoner lagt til rette for at privatpersoner eller boligselskaper skal kunne oppgradere bygningsmassen for å senke energiforbruk eller øke tilgjengeligheten til boligene. De to sentrale aktørene, Husbanken og Enova, vil bli gjort rede for her. NBBL tilbyr en oversikt på sine hjemmesider over de tilskuddsordningene som til enhver tid finnes (NBBL, u.å. - c). Å besøke deres hjemmesider vil derfor være et godt utgangspunkt for styrer i boligselskap som planlegger større ombygging- og oppgraderingsprosjekter.

2.4.1. Husbanken

Husbanken har som samfunnsoppdrag å sikre at vanskeligstilte kan anskaffe eller beholde bolig, samt å forebygge at folk blir vanskeligstilte i boligmarkedet (Husbanken, 2022a). Den er med dette et av statens viktigste organ for å gjennomføre sin boligpolitikk, og en viktig pådriver for den sosiale boligpolitikken spesielt. I tildelingsbrevet fra kommunal- og distriktsdepartementet for 2022 er det listet opp 4 delmål. Delmål 3 omhandler sosial bærekraft i boligpolitikken. Her uttales det eksplisitt at det blir flere eldre i Norge fremover, og at Husbanken skal utarbeide anbefalinger for hvordan eldre kan bli boende hjemme lengst mulig. Samspillet mellom boligløsninger og helse- og omsorgstjenesten er derfor en sentral del av Husbankens ansvarsområde.

Husbanken utdeler på bakgrunn av dette tilskudd til etterinstallasjon av heis i boligselskaper. Kravene er at bygningen har minst tre etasjer og at man har et vedtak for prosjektering av heis fra boligselskapets generalforsamling (Husbanken, 2022b). Tilskuddet kan være både for selve prosjekteringsarbeidet og/eller installasjonen av heis. Søknadene blir vurdert etter blant annet andelen eldre i boligselskapet, i hvilken grad det er tilrettelagt for rullestol og hvor mange leiligheter heisene skal betjene. For 2022 er det satt av 40,6 mill. kr på budsjettposten for heistilskudd fra Husbanken (KDD, 2022).

Husbanken tilbyr også tilskudd til tilstandsvurdering av boligmassen i boligselskaper. En tilstandsvurdering er anbefalt å gjennomføre før man setter i gang med et oppgraderingsprosjekt. På denne måten kartlegges bygningsmassens ulike behov, og man får et klart bilde av hva som *må*, *bør* eller som *kan* gjøres. Tilskuddet kan dekke opp til 50 % av dokumenterte kostnader. Et typisk tilskudd vil være mellom 30 000-100 000 kr (Husbanken, 2022c).

Husbanken tilbyr også lån til oppgradering av bygningsmassen i boligselskaper, så vel som private boliger. Hovedregelen for å få lån av Husbanken er at prosjektet både skal ha vesentlige oppgraderinger i den universelle utformingen og energieffektivisering. Det er ikke tilstrekkelig med generell oppussing/vedlikehold (Husbanken, 2019). Det er likevel gjort unntak for kravet om både universell utforming og energieffektivisering for særlig gode tiltak på et av områdene. Disse er:

- Etterinstallering av heis
- Tilgjengelig og synlig inngangsparti

- Tiltak som gjør at alle nødvendige bofunksjoner er på inngangsplanet
- Utbedring av badrom
- Enovas krav for oppgradering av bolig (se neste delkapittel [2.4.2](#))

Husbanken anbefaler bruk av SINTEF Byggforsks veiledere og detaljblader når det kommer til gjennomføring av ulike prosjekter på bygningsmassen.

2.4.2. Enova

Enova er et statlig eid foretak av Klima- og miljøverndepartementet. Organisasjonens hovedmål er å hjelpe norske bedrifter og privatpersoner på veien mot et lavutslippssamfunn. Dette gjøres gjennom en rekke ulike støttetilbud til blant annet teknologiutvikling og markedsutvikling. For boligselskaper tilbyr de også noen støtteordninger for å hjelpe overgangen fra gamle standarder til en mer energieffektiv og bærekraftig drift.

Enova tilbyr kartleggingsstøtte med mål om å gi konkrete anbefalinger om smarte klimatiltak (Enova, 2022a). Denne støtteordningen er ny av februar i år, og så langt har 27 boligselskap fått støtte (02.05.2022). Dette betyr i praksis at man får en oversikt over hva som kan gjøres for å redusere energibehovet i bygningsmassen, samt mulighetene for lokal energiproduksjon som solceller eller varmepumper. Alle anbefalinger skal inneholde både kostnadene, lønnsomheten med tiltaket, samt teknisk løsning. Størrelsen på støtten man kan få til kartlegging avhenger av antall enheter i boligselskapet og kostnadene man har til kartleggingen. Maks støtteandel er i utgangspunktet 50 % av utgiftene, men med øvre ramme. For boligselskaper på 200 eller flere enheter er den øvre rammen 350 000 kr. Det er i tillegg mulig å øke støttebeløpet til 75 % av utgiftene om man signerer kontrakt for gjennomføring av tiltak som reduserer boligselskapets netto energibehov med minst 20 %, eller levert energibehov med minst 30 % (Enova, 2022a). Dette gir en øvre grense på 525 000 kr for boligselskaper over 200 andeler.

3. Kapittel 3 – Metode

Dette kapitlet gjør rede for oppgavens metodiske tilnærming. Det belyser hvordan vi har gått frem for å samle data for å kunne besvare oppgavens problemstilling og forskningsspørsmål. Kapitlet vil begrunne valg av vitenskapsteoretisk utgangspunkt, valg av forskningsdesign, valg av caser, anvendte metoder, samt forskningens kvalitet og etikk.

3.1. Vitenskapsteoretisk utgangspunkt

Oppgaven tar sikte på å forstå hvordan ulike borettslag i Bergen vurderer en fortettingsprosess de har vært gjennom. Metodebruken vil i stor grad baseres på kvalitative intervjuer. Mye av dataen vil derfor være erfarings- og meningsbasert. Borettslag styres av en generalforsamling der alle andelseierne er involvert, og man potensielt kan ha en stor variasjon i meninger. Oppgavens vitenskapsteoretiske utgangspunkt vil derfor være hermeneutisk. Dette er en fortolkningsbasert tilnærming som tar sikte på å forstå meningsinnholdet i dataen som samles inn (Busch, 2016, s. 51). Man ønsker å forstå hvorfor et fenomen oppstår i en gitt kontekst. Oppgaven vil basere seg på en mellomting mellom deduktiv og induktiv metode, men ha tyngdepunkt i deduktiv (Baxter, 2010, s. 89). I induktiv metode er formålet å forstå et fenomen, uten at vi på forhånd har teorier eller forventninger til hvordan fenomenet oppstår. På motsatt side har man en deduktiv tilnærming som tar utgangspunkt i tidligere forskning og teorier, og ønsker å bekrefte eller avkrefte dens konklusjoner (Busch, 2016, s. 51). Denne oppgaven vil til en viss grad bygge på det arbeidet som er gjort på temaet i tidligere gjennomførte masteroppgaver, samt andre forskningsprosjekter. Det er likevel en begrenset mengde forskning på temaet, noe som gjør at oppgaven i stor grad vil basere seg på en mellomting mellom de to tilnærmingene.

3.2. Forskningsdesign

Oppgaven beveger seg innenfor en samfunnsvitenskapelig tematikk. Yin (2014, s. 4) anbefaler bruken av casestudier når en skal undersøke komplekse sosiale fenomener innenfor organisasjoner, grupper, nabolag osv. og sette det opp mot et helhetlig samfunnsmessig kontekst eller problemstilling. En casestudie kan defineres som et intensivt studie av en enkelt enhet, med mål om å få en forståelse for en større gruppe av lignende enheter (Gerring, 2004, s. 342). Ettersom borettslag er en tydelig avgrenset organisasjon definert av borettslagsloven § 1-1 første ledd, danner de gode potensielle caser. Casestudie vil derfor

utgjøre ryggraden i oppgavens forskningsdesign. For å besvare oppgavens problemstilling vil casestudien benytte seg av i hovedsak kvalitative metoder, som ytterligere presenteres i delkapittel [3.4](#). Forskningsdesignet vil benytte seg av både metode- og datatriangulering, og på den måten vil en oppnå høyere presisjon i oppgavens funn (Yin, 2014, s. 119).

Yin (2014, s. 9) definerer tre utslagsgivende faktorer når det kommer til valg av casestudie som metode. Den første er *problemstillingens utforming*, der spørsmål med «hvorfors» eller «hvordan» gjerne peker mot casestudie som metode grunnet sin utforskende forskningstilnærming. Den andre faktoren er den *kontrollen* man har som forsker over det som studeres. Ettersom vi ikke har noen påvirkningskraft på borettslagene eller kommunen, peker også dette mot casestudier. Vi står på utsiden og «ser inn». Den siste faktoren handler om at fenomenet som skal undersøkes må finne sted i *samtiden*. Dette gjør at man som forsker har tilgang til data og informasjon direkte fra casene, i motsetning til en mer historisk tilnærming og analyse (Yin, 2014, s. 12). Vi vil med andre ord se på fenomener som finner sted i samtiden, og som vi som forskere ikke kan manipulere. Kombinert med en utforskende forskningsmetode passer casestudier godt for å besvare oppgavens problemstilling og tilhørende forskningsspørsmål.

For å besvare oppgavens problemstilling vil oppgaven benytte seg av en flercasestudie. Dette betyr at flere caser vil undersøkes med lik metodikk. På denne måten vil man avdekke forskjeller og likheter mellom casene. Fordelen med å benytte seg av en flercasestudie i motsetning til en enkeltcasestudie er at man er bedre i stand til å generalisere resultatene i en bredere kontekst (Yin, 2014, s. 56-57). På den andre siden vil en flercasestudie være mer ressurskrevende. I denne oppgaven har vi tatt utgangspunkt i 5 ulike borettslag fordelt på 3 bydeler i Bergen kommune. Disse 5 casene har alle vært igjennom eller planlegger et fortettingsprosjekt, og har oppnådd ulik grad av suksess i gjennomføringen.

3.3. Valg av caser

Valg av caser er en essensiell del av valgt forskningsdesign. For å kunne besvare oppgavens problemstilling har vi valgt å benytte oss av fem borettslag i Bergen kommune som alle har vurdert eller gjennomført fortetting med ulike forutsetninger. Utvalget inneholder både borettslag som ikke har gått videre med planer om fortetting på bakgrunn av beboernes meninger, og borettslag som har gjennomført fortetting i form av påbygg av etasjer, nybygg

på utearealer og/eller omgjøring av innendørs fellesarealer (vaske-/tørkerom, tilfluktsrom etc.) til leiligheter. I tillegg er det inkludert to borettslag som er i prosessen, men på forskjellige stadier.

Det viktigste utvalgsriteriet var derfor at borettslaget på et tidspunkt har vurdert fortetting på sin eiendom. I tillegg har vi ønsket caser der borettslaget er av en viss alder, noe som gjør at byggetekniske løsninger ligger utenfor de kravene man i dag stiller for nybygg. Borettslagenes alder gjør også at behovet for omfattende vedlikehold og påkostninger er større. Derfor har vi satt øvre byggeår til 1980. En viss geografisk spredning mellom Bergens bydeler har også vært ønskelig. Utvalget måtte bestå av blokkbebyggelse der antall andeler skulle være minst 100. Å ha alle caser som blokkbebyggelse over en viss størrelse gjør at sammenligningsgrunnlaget blir bedre. Borettslag i blokkbebyggelse vil også kunne inkludere alle typer fortettingsformer, både når det kommer til salg av tomt, omgjøring av fellesarealer eller påbygg av etasjer. Man har også en større fordel av å gjøre større oppgraderinger og energieffektiviseringer på bygningsmassen. Utvalgsriteriene gjorde at søk og valg av caser har vært tidkrevende og arbeidsintensivt. Til slutt satt vi igjen med et utvalg caser som vi totalt sett mener har en god overføringsevne til tilsvarende borettslag i kommunen, og sikrer forskningen en god ekstern validitet (Yin, 2014, s. 48).

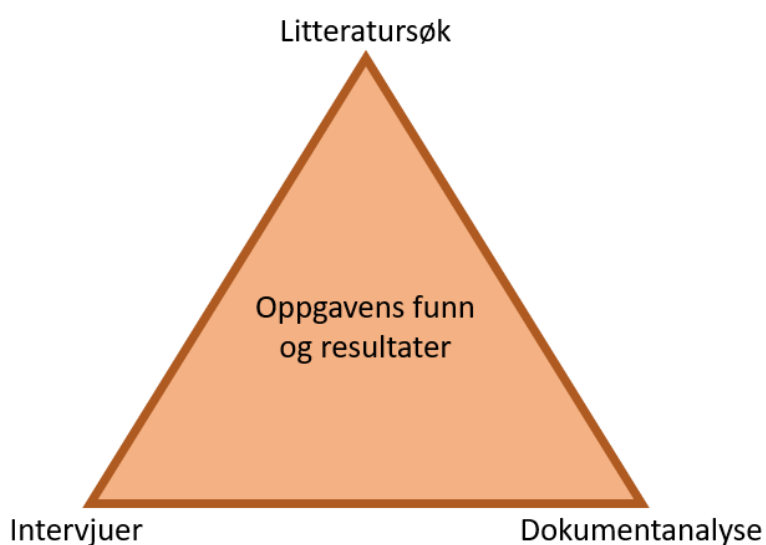
Utvalget av caser benyttet i denne oppgaven er funnet etter omfattende søk gjennom en rekke kilder. En sentral utfordring har vært å finne caser der fortetting er gjennomført for å finansiere vedlikehold, i Bergen kommune. Det finnes et begrenset utvalg, og å finne en oversikt over disse har vist seg å være utfordrende. Gjennom korrespondanse med NBBL, boligbyggelag i regionen, kommunen og veiledere har vi derimot klart å snevre inn et utvalg relevant for oppgavens problemstilling. Innsyn i kommunens saksarkiv og søk i lokale nettaviser har ytterligere bidratt til funn av relevante caser.

3.4. Anvendte metoder

Her vil vi spesifisere de anvendte kvalitative metodene vi benytter oss av i datainnsamlingen. Kvalitativ metode ønsker å undersøke sosiale strukturer og individuelle meninger og erfaringer (Winchester og Rofe, 2010, s. 4). Bruk av kvalitativ metode vil derfor være hensiktsmessig for å besvare oppgavens problemstilling: *Hvordan vurderer eldre borettslag*

som har vært i en fortettingsprosess, fortetting som et alternativ til finansiering av ombygging og oppgradering av bygningsmassen?

De anvendte metodene er litteratursøk, dokumentanalyse og intervju. Vi har også inkludert GIS-analyser av casenes nærområder for å lettere visualisere konteksten. Innsamlet informasjon vil derfor være både muntlig og skriftlig. Kombinert vil disse danne grunnlaget for oppgavens funn gjennom metodetriangulering (se figur 5). Litteratursøket er i stor grad også brukt i oppbygningen av oppgavens teorikapittel.



Figur 5: Triangulering av metodene.

3.4.1. Litteratursøk

Litteratursøket danner grunnlaget for teorikapitlet i denne oppgaven. Dette er en viktig del av forskningen, og vil gi oppgaven og forfatterne et nødvendig teoretisk utgangspunkt for å besvare problemstillingen. I oppgavens innledende fase er det litteratursøk og systematisk gjennomgang av disse som har blitt viet mest tid. Dette sikrer at vi som forfattere har den nødvendige kjennskapen til den forskningen som er gjort på temaet fra tidligere, og at vi dermed ikke utarbeider en problemstilling som allerede er tilstrekkelig besvart i tidligere forskning.

For å finne relevant informasjon har vi benyttet oss av søkemotorer og databaser som *Google Scholar*, *Oria* og *SINTEF Byggforsk*. Her har vi brukt relevante søkeord som *fortetting*, *borettslag*, *boligselskap*, *oppgradering*, *vedlikehold*, *påkostning*, *bærekraft*, *påbygg*, samt kombinasjoner av disse. Resultatet fra litteratursøket har avslørt at det finnes en begrenset mengde forskning på problemstillingen i en norsk kontekst. Artikler er valgt ut etter dens

tilsynelatende relevans ved å lese tittel, abstrakt, utgiver, årstall og anerkjennelse/siteringer. I tillegg har korrespondanse med personer fra bransjen og med våre veiledere pekt oss i relevante retninger. Videre har vi funnet litteratur som er referert til i annen litteratur, såkalt «backward snowballing» (Wohlin, 2014). Vi har også benyttet oss av relevant litteratur fra pensum i tidligere emner fra studieløpet.

Google Scholar

Google Scholar er søkemotoren Googles eget verktøy for søk på vitenskapelige artikler. Den tilbyr er bredt søk på bøker og forskningsartikler med mer, og henter disse fra en rekke universiteter, akademiske utgivere og andre profesjonelle fagmiljøer (Google Scholar, u.å). Søkemotoren rangerer treffene etter hele tekstens relevans opp mot søkeordene, utgivelsessted og forfattere. I tillegg inneholder den en oversikt over all litteratur som refererer til utvalgt litteratur. På denne måten er det lett å danne en oversikt over hvilke utgivelser som er mest anerkjent innen det respektive fagmiljøet, og velge ut litteratur basert på dette. Mange forfattere har også egne profilsider der en kan se alle utgivelser av gitt forfatter, samt en samlet oversikt over antall siteringer over tid. Dette gjør det enklere å finne fram til lignende litteratur av relevante forskere, samt å vurdere troverdigheten til ulike utgivere.

Oria

Oria er en tjeneste som gir tilgang til alt materiale som er tilknyttet de fleste høyere utdanningsinstitusjoner i Norge. Tjenesten gir mulighet til å låne fysiske bøker ved en rekke fagbiblioteker rundt om i landet, i tillegg til elektroniske kilder. Vi har benyttet oss av materiale fra bibliotekene på NHH, UIB og HVL. Gjennom Oria får man også tilgang til en mengde elektronisk materiale tilknyttet institusjoner utenfor landets grenser. Tjenesten er levert av Direktoratet for IKT og fellestjenester i høyere utdanning og forskning (UNIT, 2019).

SINTEF Byggforsk

SINTEF Byggforsk er en serie anvisninger som gir anbefalinger og dokumenterte løsninger til blant annet forvaltning og prosjektering av bygninger (SINTEF Byggforsk, u.å.). Serien inneholder om lag 800 anvisninger innen blant annet planlegging og byggforvaltning. Serien har blant annet utviklet fremgangsmåter for hvordan en bør gå frem for å få gjennomslag for omfattende vedlikehold i borettslag og andre boligselskaper. Alle utgivelser og anbefalinger

er i tråd med gjeldende norsk regelverk, noe som gjør det hensiktsmessig å bruke i en norsk kontekst. Byggforskserien utarbeides av forskningsinstituttet SINTEF, som er et frittstående og anerkjent forskningsinstitutt. Alle utgivelser kvalitetsikres både internt og eksternt (SINTEF Byggforsk, u.å.). Tilgang til SINTEF Byggforsk er gitt gjennom vår tilknytning til HVL.

3.4.2. Dokumentanalyse

Hensikten med å gjennomføre dokumentanalyser er for å trekke ut og fremheve informasjon som er av relevans. Informasjonen man trekker ut er med på å danne kunnskapsgrunnet for den eller de samfunnsmessige forhold man studerer (Grønmo, 2004, s. 120). Dokumenter omfatter blant annet avisartikler, vitenskapelige tekster, årsrapporter, dokumentasjon, kart, referater, bilder, film og rapporter. Når man gjennomfører en dokumentanalyse må dokumentet ses i lys av når og hvor det ble forfattet, hvem som forfattet det og hvem som eventuelt var tenkt som mottaker av dokumentet (Johannessen, Christoffersen og Tufte, 2016, s. 99). Ulikheter i tid og rom er av høy relevans for om analysen blir riktig eller om dokumentet er relevant.

Det er normalt at man bruker type, form og innhold til å dele inn dokumentarisk materiale. Type viser til hvilken kilde man besitter, altså primærkilde, sekundærkilde eller tertiærkilde. Primærkilder bygger ikke på andre kilder, men direkte fra de fenomener man ønsker å studere, og er i så måte en direkte skildring som er fenomenet nærmest i tid, og hvor man skaper nytt dokumentarisk materiale. Fra en primærkilde bygger man så opp en sekundærkilde gjennom referanser og henvisninger. Tertiærkilder viser til kilder som i beste fall bygger på sekundærkilder. Ved slike kilder vil avstanden til det opprinnelige fenomenet være av en slik distanse at det vil være vanskelig å vurdere dens autenticitet. Form viser til hvilket format som er benyttet i fremstillingen av dokumentet, og omfatter skriftlige og visuelle dokumenter, samt lyd-dokumenter. Til slutt har man innhold som viser til om skaper av dokumentet fremmer faktainnhold eller meningsytringer (Johannessen, Christoffersen og Tufte, 2016, s. 100).

For denne oppgaven har vi benyttet oss av en hel rekke ulike dokumenter for å hente inn informasjon. Innsyn i Bergen kommunes plan- og byggesaksarkiv er brukt for å finne dokumentasjon på gjennomført arbeid og hva som har blitt gjort. Vi har videre benyttet oss av innkallinger og protokoller fra generalforsamlinger i borettslagene, som danner et tidsriktig bilde av hva som ble gjennomført når. Kart og skråfoto har blitt brukt for å dokumentere

endringer på borettslagenes eiendom og bygningsmasse over tid. Borettslagenes egne hjemmesider inneholder også mye relevant informasjon som har blitt brukt i både forberedende fase og i oppgavens resultater. Avisartikler fra både regionale og lokale aviser har også dannet grunnlag for bredere forståelse av prosessene. I tillegg har utredninger, rapporter og strategidokumenter fra Bergen kommune vært med på å sette casene opp i en større sammensatt kontekst som del av en større enhet.

3.4.3. Intervju

Intervju er en kvalitativ forskningsmetode. Ifølge Dunn (2010, s. 102) egner intervju seg godt til å innhente data om blant annet meninger, erfaringer og hendelser fra informanter. Et intervju er derfor en god kilde til primærdata. Informanter kan omfatte privatpersoner, samfunn eller organisasjoner. Hensikten med intervju er å belyse og avdekke informasjon som andre metoder ikke evner å avdekke. Innenfor metodikken har vi valgt å anvende semi-strukturert intervjuform i møte med oppgavens problemstilling. Semi-strukturert intervju legger opp til en intervjusamtale som er friere enn ved et strukturert intervju, men som på samme tid legger til grunn en rød tråd med utvalgte spørsmål som må besvares gjennom intervjuet. Ved intervju som varer rundt en time kan man forvente å stille 12-16 spørsmål med en til to underspørsmål i henhold til Dunn (2010, s. 104).

Intervjuobjektene ble valgt med bakgrunn i de casene vi har valgt. Det var fra vår side ønskelig å gjennomføre intervju med både representanter for styret i de ulike borettslagene og representant(er) for Bergen kommune. Med bakgrunn i de fem ulike casene vi valgte ut endte vi opp med fem intervjuobjekter som representerte hvert sitt borettslag. Fra kommunen var det ønskelig å intervju representanter som var ansvarlig for de planområdene som borettslagene er lokalisert til.

Vi har derfor også gjennomført et ustrukturert intervju/samtale med en representant for Plan- og bygningsetaten i Bergen kommune. Samtalen var i utgangspunktet satt opp som et møte hvor vi skulle få presentert den nye områdeplanen for Fyllingsdalens sentrale deler, der blant annet fortetting av borettslag er en viktig tema. Vi ser i ettertid at møtet ga oss god innsikt i kommunens syn på fortetting av borettslag. Møtet må derfor anses som et ustrukturert intervju/samtale. Videre deltok vi på et folkemøte der planen ble presentert for innbyggerne i Fyllingsdalen. Dette ga oss ytterligere inntrykk i beboernes generelle holdninger

til de plangrepene som ble presentert. Det var høyt engasjement med en rekke ulike temaer som ble tatt opp. Vi regner med det var rundt 80 fremmøtte på folkemøtet.

Når vi kontaktet borettslagene med forespørsel om å delta i prosjektet valgte vi først å sende ut e-post med informasjonsskrivet godkjent av Norsk Senter for Forschungsdata (NSD) ([vedlegg 5](#)). I de tilfeller hvor e-postadresse ikke var tilgjengelig, eller kandidaten ikke svarte, valgte vi å ta kontakt via telefon. Vi vurderte det som hensiktsmessig å sende ut e-post til mulige kandidater med bakgrunn i at vi da kunne utarbeide informative henvendelser som tok for seg informasjon som var relevant for mottaker. En av informantene fikk vi ikke kontakt med på telefon og epost. Vi fikk derimot kontakt med informanten gjennom en annen informant vi hadde intervjuet, og fikk et spontant avtalt intervju samme dag som det andre intervjuet. Dette førte til at vi ikke var fullt så forberedt på akkurat denne casen, men etter omstendighetene ble gjennomføringen veldig bra.

Før intervjuene

Det ble i forkant av intervjuene utarbeidet en intervjuguide med formål å få inn nødvendig informasjon for å besvare oppgavens problemstilling og forskningsspørsmål. Ettersom vi har delt opp borettslagscasene i tre kategorier – *gjennomført fortettingsprosjekt, i prosessen og ikke-gjennomført fortettingsprosjekt* – ble det utviklet egne tilpasninger til hver av kategoriene ([vedlegg 1-3](#)). I tillegg til borettslagscasene har vi snakket med en representant fra Plan- og bygningsetaten i Bergen kommune. Der hadde vi ikke forberedt intervjuguide siden møtet i utgangspunktet ikke var et planlagt intervju. Vi hadde på forhånd forberedt oss til møtet ved å gjennomgå dokumenter og informasjon som var av relevans, noe som også gjorde at vi stilte spørsmål som var med på å utdype og redegjøre for temaet.

Før vi stilte til intervju med de ulike informantene sørget vi for at vi selv var best mulig oppdatert på deres borettslag. Ved å undersøke dokumenter som plan- og byggesakspapirer, kart, flyfoto, hjemmesider og avisartikler har vi dannet oss et godt kunnskapsgrunnlag. Vi har også brukt programvaren *Eiendomsverdi* for å se demografien i området, omsetningstakten av leiligheter og prisene på disse. Dette gjør at vi lettere kan stille oppfølgingsspørsmål og følge informantenes resonnementer.

Intervjuguidene er bygget opp på en måte som gjør at de «enkle» spørsmålene kommer først. Dunn (2010, s. 115) anbefaler at man varmer opp relasjonen med informantene tidlig. Ved å ha spørsmål av en generell karakter først, og som informanten enkelt kan svare på, bidrar

man til å gjøre relasjonen mer komfortabel for begge parter. Alle spørsmål er av en åpen karakter, og ingen er ment å konfrontere informantene på noen måte.

Alle informanter ble i forkant av intervjuene tilsendt et informasjonsskriv med nødvendig informasjon om prosjektet. Disse var på forhånd godkjent av NSD. Vi valgte derimot å ikke oversende selve intervjuguiden, da vi ønsket at informantene ikke skulle kunne konstruere svar på forhånd. Dette fører til at man muligens får mer ærlige svar. Svakheten ved dette er at informantene kan svare på ting de egentlig ikke husker eller har tilstrekkelig kunnskap om, og dermed gi svar som kan være unøyaktige.

Under intervjuene

Fra vår side var det i utgangspunktet ønskelig å gjennomføre intervjuene ved fysisk møte, noe vi også ga uttrykk for. Det var ikke et krav, og vi ga også uttrykk for at intervjuene kunne bli gjennomført digitalt eller via telefon hvis det var ønskelig. Ønsket om å gjennomføre intervjuet ved fysisk oppmøte tar utgangspunkt i at man da kan bygge en mer naturlig relasjon med informantene, samt muligheten til å tolke kroppsspråk som ikke kommer frem ved eksempelvis en telefonsamtale. Kroppsspråk og mimikk vil kunne være med si hvilke følelser og sinnstilstand som er rådende hos intervjuobjektet på det tidspunkt. Før intervjuets slutt forsikret vi oss om at det var mulig å opprettholde kontakten hvis det i ettertid var noe som var uklart fra begges side. Dette benyttet vi oss av til en viss grad for noen av borettslagene.

Etter intervjuene

Intervjuene av informantene fra borettslagene ble gjennomført over en to ukers periode i februar. Fire av fem intervjuer ble gjennomført fysisk på styrekontor eller hjemme hos informanten. Det siste intervjuet ble gjennomført digitalt over Teams. Alle intervjuene fungerte godt, og informantene besvarte spørsmålene vi hadde forberedt etter beste evne. Alle informantene godtok til opptak av samtalen. Disse opptakene ble mellom 35 og 110 minutter, med de tre i midten på omtrent 60 min. Før og etter opptakene var det også rom for en del prat, og vi regner med at vi i snitt var innom hver informant i ca. en og en halv time. Når intervjuene var gjennomført ble de transkribert. Totalt ble alle transkriberingene ca. 36 000 ord.

Når vi hadde de transkriberte intervjuene gikk vi i gang med å kode funnene. Dette ble gjort i et skjema der vi satt opp temaer og spørsmål vi hadde stilt. Svarene fra de ulike borettslagene ble dermed sidestilt og kunne lett sammenlignes med de andre. Dette gjorde oss i stand til å

enkelt identifisere likheter og ulikheter mellom disse. I analysen av funnene har vi lagt vekt på fire ulike analyseparametere. Disse er som følger:

- **Repetisjon:** blir noe gjentatt ofte av en eller flere informanter?
- **Nyhet:** er det noe som er ukjent eller nytt for oss?
- **Poengtering:** et utsagn som eksplisitt blir beskrevet som svært viktig av informanten.
- **Overenstemmelse med teori:** vi er kjent med utsagnet gjennom dets overenstemmelse med litteraturen.

Den kodede informasjonen fra intervjuene blir i stor grad bli benyttet i oppgavens kapittel [5](#) om funn og empiri.

3.5. Datakvalitet

Dette delkapitlet tar for seg styrker og svakheter ved det valgte forskningsdesignet. Dette gjøres ved å se på validiteten og reliabiliteten i den forskningen som er gjort. Yin (2014, s. 45) beskriver en rekke tester som kan gjennomføres for å vurdere dette.

3.5.1. Ekstern validitet

Ekstern validitet går ut på om resultatene fra forskningen er generaliserbare til utenfor de undersøkte casene (Yin, 2014, s. 48). Informasjonen som blir innhentet gjennom metodebruken i casestudiet, kombinert med det teoretiske fundamentet gjort rede for i forrige kapittel [2](#), danner grunnlaget for en analytisk generalisering av oppgavens funn (Yin, 2014, s. 40). Analytisk generalisering handler om å benytte funnene til å trekke en bredere konklusjon som vil gjelde for mer enn bare de studerte casene, basert på nøye utvalgte caser og utforming av teori som ikke er for abstrakt eller for casespesifikk (Baxter, 2010, s. 94). Dette gjør vi ved å sammenligne egne funn med den teorien som allerede eksisterer og som er spesifisert i teorikapitlet. Vi trekker også inn funn fra lignende masteravhandlinger som ytterligere styrker forskningens eksterne validitet.

De undersøkte casene er alle valgt ut etter en rekke kriterier som beskrevet i delkapittel [3.3](#). Dette snevrer inn generaliserbarheten for borettslag som oppfyller disse kriteriene. En styrke blir derfor at for lignende borettslag vil oppgavens funn være svært anvendbare. På den andre siden vil borettslag som faller utenfor kriteriene være mindre anvendbare. Alle casene ligger i Bergen kommune, noe som gjør at overførbarheten vil være best for andre borettslag i samme kommune.

En svakhet med forskningsdesignet er at den geografiske spredningen i borettslagene er relativt lav og at prisklassene er forholdsvis like. Borettslagene er fordelt over tre bydeler og er relativt sentralt plassert med rundt 10 minutters gange til større kollektivknutepunkter. For mer perifere borettslag vil muligens generaliserbarheten være svakere. Kriteriet om at borettslaget på et tidspunkt skulle ha vurdert fortetting snevret inn utvalget i stor grad, og de fleste av disse var relativt sentrale.

3.5.2. Relabilitet

Relabilitet handler om konsistensen til den forskningen som er gjennomført. Dette betyr at en annen forsker skal kunne komme frem til samme konklusjon ved å følge samme metodikk (Yin, 2014, s. 48). God relabilitet handler derfor om å minimere potensiell bias og feil i studien, samtidig som man har god dokumentasjon på hva som gjort.

I dette kapittelet er det gjort rede for oppgavens metodebruk. Her får leseren god innsikt i hvilken type data som er benyttet, og hvordan den er samlet inn. Det er også gjort rede for utvalgskriteriene for de fem casene oppgaven baserer seg på. Dette vil gjøre det enklere å finne tilsvarende caser med godt sammenligningsgrunnlag.

Primærkildebruken i oppgaven baserer seg på de intervjuene som er gjort. Disse er i hovedsak gjennomført semi-strukturert. Derfor er alle sentrale spørsmål besvart og dokumentert, samtidig som en del oppfølgingsspørsmål som kom naturlig i løpet av intervjuet ikke er det. Det betyr at det kan være vanskelig å gjenskape disse intervjuene, ettersom hvert av de ble unike. Møtet med informanten fra plan- og bygningsetaten vil ikke være mulig å dokumentere på en god måte, ettersom dette var en samtale med veldig frie rammer og ingen forhåndsproduserte spørsmål. Sett i ettertid burde vi hatt forberedt et sett med spørsmål for å sikre oppgavens relabilitet ytterligere på dette punktet.

Under primærkildeinnsamlingen har vi fokusert på å stille åpne spørsmål uten en ledende fremtoning. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at det for enkelte informanter er over 10 år siden et prosjekt ble gjennomført, og at graden av detaljer kanskje kan være glemt. Dette gjør at man til en viss grad kan oppleve få ulike svar på samme spørsmål over tid. Vi valgte å ikke sende ut spørsmålene på forhånd, da vi ikke ønsket forhåndskonstruerte svar. På den andre siden kan informantene forberede seg bedre ved utsendelse av spørsmålene før intervjuet. Dette gjelder spesielt for de casene der prosjektet er utført en del år tilbake i tid.

De ulike casenes relativt store variasjon gjør at de kan være identifiserbare. På bakgrunn av dette måtte vi være forsiktige med å utlevere utsagn i for detaljert grad. Casene blir godt gjort rede for hver for seg, og gjør at leseren er klar over de ulike forutsetningene de besitter.

Sekundærkildebruken baserer seg i stor grad på dokumenter som er allment tilgjengelige. Dokumentbruken innebærer offentlig tilgjengelig informasjon som eiendoms- og matrikkelforhold, statistikk, kart, og generalforsamlingsreferater fra borettslagenes hjemmesider. I noen få tilfeller har vi måtte be om innsyn i saksdokumentene fra Bergen kommune. All kildebruk er dokumentert og referert i oppgavens tekst, samt uttømmende listet opp i kildelisten.

3.5.3. Forskningsetikk

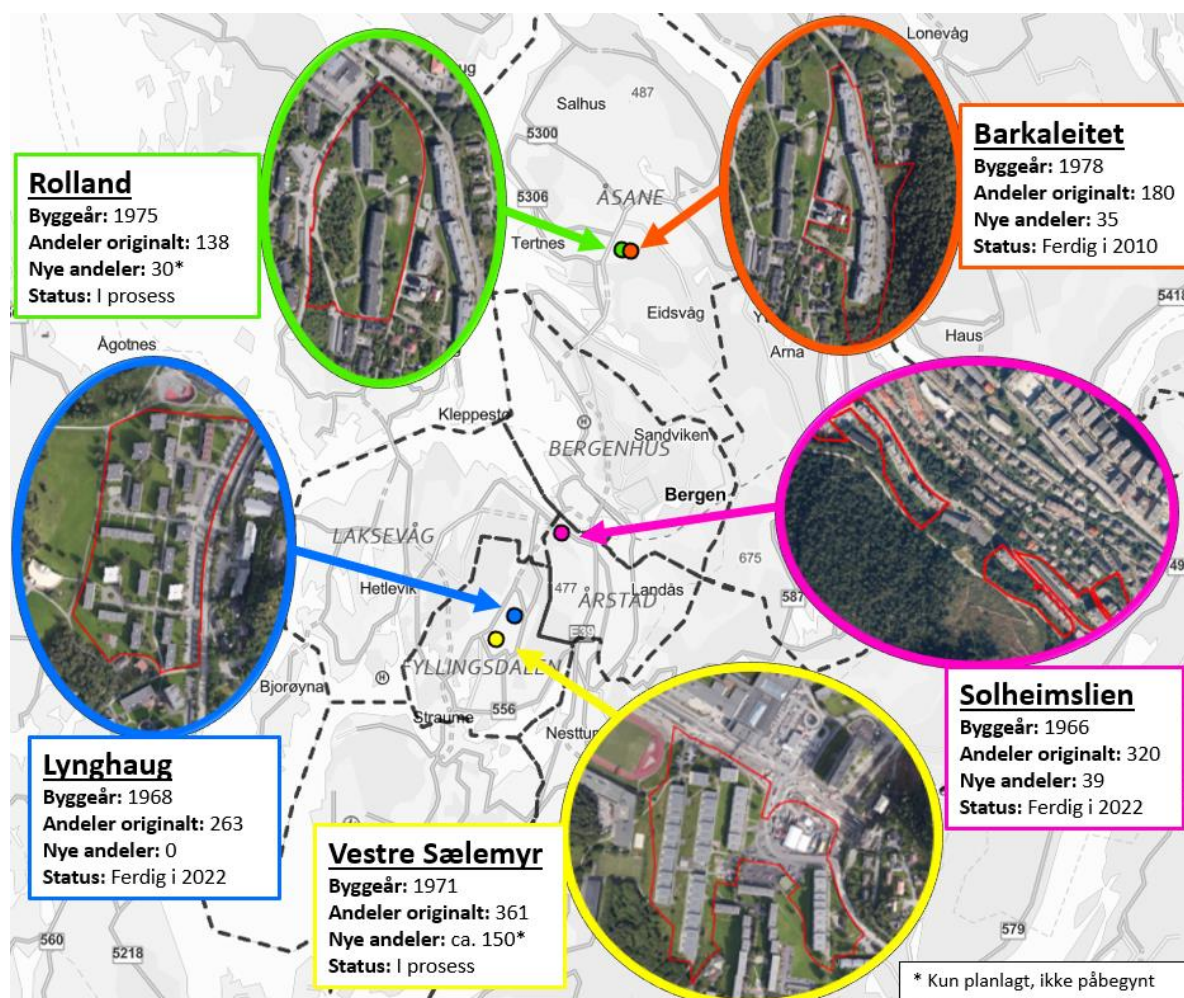
Å drive forskningsarbeid handler også om å opprettholde en høy etisk standard (Yin, 2014, s. 76-77). I vårt tilfelle har intervjuer vært en sentral metode. Dette innebærer å behandle informasjon og persondata for de informantene man har. I forkant av intervjuene sendte vi inn meldeskjema til NSD. Her ble oppgavens formål redegjort for. Det ble utarbeidet et samtykkeskjema til oppgavens informanter. Dette ble levert ut i forkant av intervjuene, slik at informantene var opplyst om oppgavens formål og deres rettigheter ([vedlegg 5](#)). NSD ble også tilsendt intervjuguidene tilpasset de ulike informantene ([vedlegg 1-3](#)). Da meldeskjemaet var godkjent av NSD satte vi i gang med informasjonsinnhenting ([vedlegg 4](#)).

Vi har hele tiden etterstrebet å behandle den informasjonen som er samlet inn anonymt. Det er likevel sånn at informantene kan knyttes opp mot sin rolle i borettslagstyrene. Dette ble informert om i informasjonsskrivene som ble sendt ut i forkant av intervjuene. For å motvirke dette har vi ikke knyttet utsagn direkte opp mot de ulike informantene. Alle utsagn er gjengitt i generelle trekk.

Alle transkriberinger og lydopptak av intervjuene ble slettet ved forskningsprosjektets slutt.

4. Kapittel 4 – Presentasjon av caser

Som beskrevet i metodekapittelet har vi valgt ut fem borettslag som caser. Borettslagene er spredt over de tre bydelene Fyllingsdalen, Åsane og Årstad. I figur 6 vises borettslagenes geografiske plassering. De utvalgte casene inneholder to borettslag som har gjennomført fortetting, to som er i prosessen og et som vurderte det, men valgte en annen løsning. Vi vil i det følgende presentere casene opp mot hverandre, der sentral data og informasjon vil samstilles for å tegne et bilde av situasjonen i borettslagene. For de respektive casene bygger presentasjonen på et bredt spekter av kilder, både fra dokumentanalyse og intervjuer. Noe av dataen i casepresentasjonen er hentet fra Bergen kommunes levekårsundersøkelse, som deler opp kommunen i 51 levekårssoner med en gjennomsnittstørrelse på ca. 5000 innbyggere (Bergen kommune, 2019). Dette gjør at vi er i stand til å sammenligne borettslagets demografi og statistikk opp mot kommunen for øvrig.



Figur 6: Casenes geografiske plassering og kort om deres prosjekter.

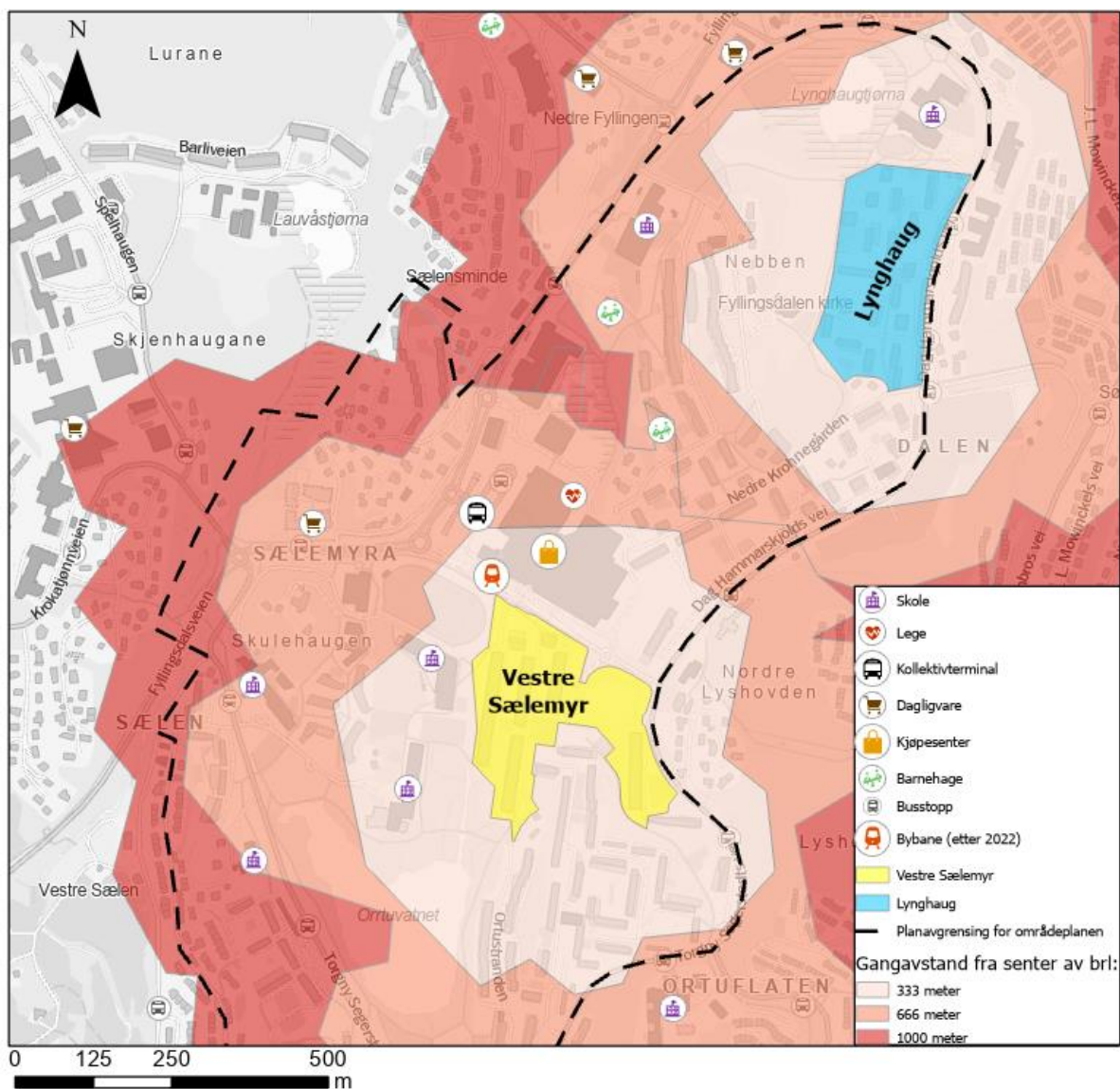
Først vil de aktuelle bydelene presenteres i generelle trekk, der borettslagenes plassering konkretiseres. Dette gjør oss i stand til å sammenligne borettslagene opp mot den konteksten de er plassert i. Deretter vil det følge en detaljert tabell med samstilt data for alle de fem casene, som punktvis vil kommenteres. Til slutt vil borettslagenes historie og prosjekt kommenteres særskilt.

4.1. Bydelene

4.1.1. Fyllingsdalen bydel

Bydelen Fyllingsdalen ligger sørvest for Bergen sentrum og er omgitt av bydelene Laksevåg, Ytrebygda, Fana og Årstad. Bydelen er direkte knyttet til Bergen sentrum (Bergenhus bydel) med tunell og bro. Innbyggertall ved inngangen til 2022 er på 30 479 (SSB, 2022c), noe som gjør Fyllingsdalen til Bergens nest minste bydel målt i innbyggere. Fyllingsdalen ble innlemmet i Bergen kommune i 1955, fra det som på den tiden var Fana kommune (Bergen kommune, 2022b). Bakgrunnen for å innlemme området var begrunnet i behovet for nytt byggeland. Fra 1960-tallet og utover ble Fyllingsdalen gjennom arbeidet til generalplankontoret og byplankontoret transformert fra jordbruksland til drabantby. Man legger til grunn at den overordnede disposisjonsplanen for Fyllingsdalen i hovedsak ble gjennomført etter planen, noe som resulterte i en tydelig og planlagt utforming av bydelen etter datidens prinsipper for drabantbyer (Bergen kommune, 2022c, s. 245). Bygningstypologien er i stor grad preget av datidens modernistiske utbygging, og sentrale deler av bydelen er bebyggt med blokker i lamellstruktur og rekkehus med store innslag av grønt imellom. Ifølge SSB (2022b) utgjør i dag andels- og aksjeeiere 48.8 % av husholdningene i bydelen, som er klart størst av alle bydelene i Bergen. I Fyllingsdalen er 42 % av alle boligene blokkleiligheter, der bare Bergenhus og Årstad har større andel (Bergen kommune, 2021). Nederst i dalen rundt bydelssenteret Oasen er derimot andelen langt høyere, og domineres av borettslag.

Fra høsten 2022 settes den nye Bybane-linjen fra Bergen sentrum til Fyllingsdalen i drift. Denne har endestasjon på Oasen kjøpesenter, som også fungerer som bydelssenter. I forbindelse med Bybanen er en ny områdeplan for Fyllingsdalen på førstegangsbehandling under arbeidet med denne oppgaven. Den legger blant annet til rette for fortetting av borettslag. Dette vil bli videre utredet i delkapittel [5.4.1](#) om områdeplanen.

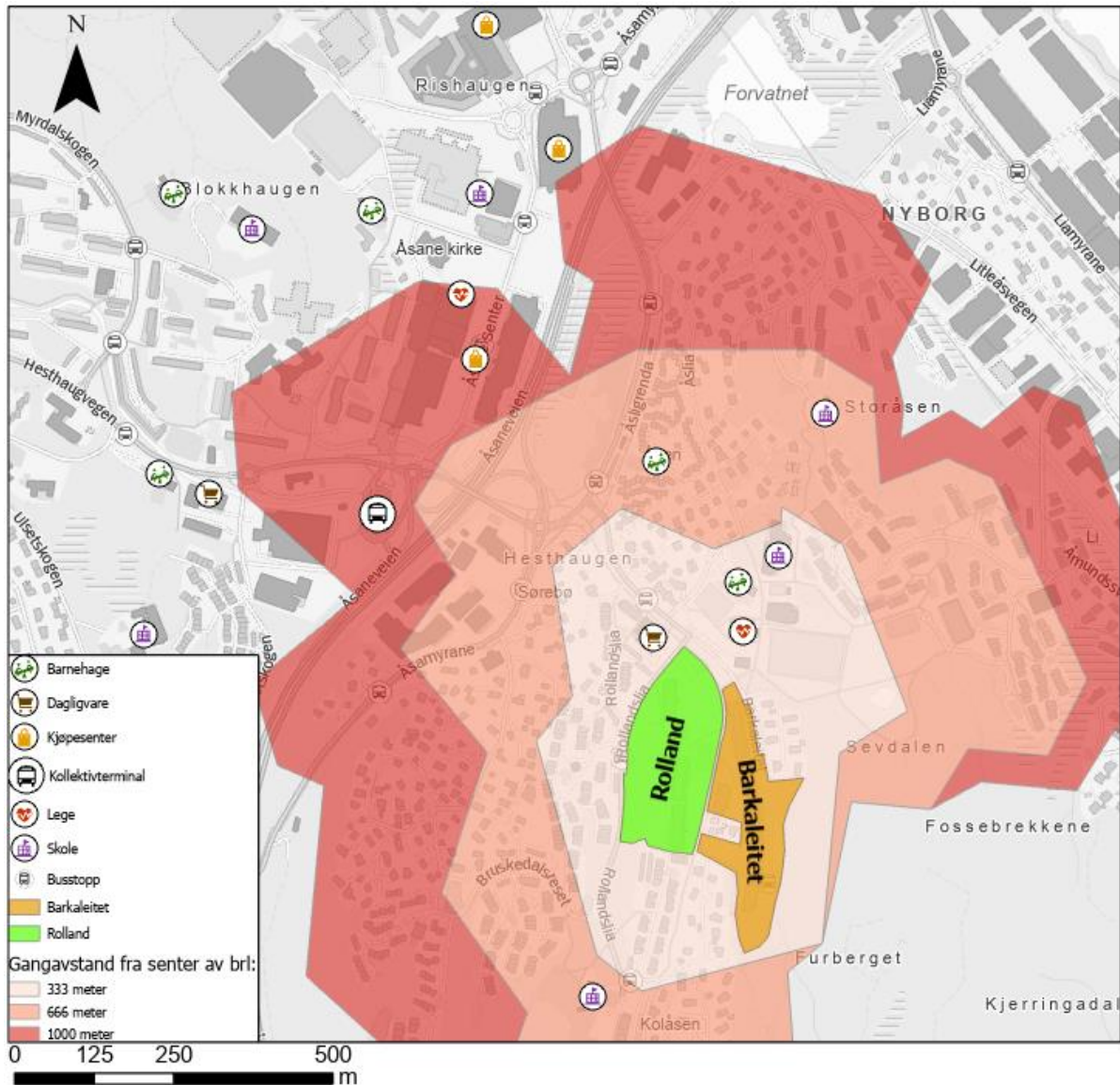


Figur 7: Casene i Fyllingsdalen og deres nærhet og gangavstand til omkringliggende funksjoner.

4.1.2. Åsane bydel

Åsane er Bergen kommunes nordligste bydel. Den grenser til Bergenhus og Arna i syd, og er forbundet til disse bydelene med henholdsvis E39 til sentrum og E16 til Arna. Åsane har i 2022 en befolkning på 41 953, og gjør den til jevnstor med de fire andre mest folkerike bydelene Bergenhus, Årstad, Fana og Laksevåg (SSB, 2022c). Åsane ble en del av Bergen kommune under kommunesammenslåingen i 1972. Fra å være et område dominert av kulturlandskap utviklet Åsane seg etter 1972 til å bli det vi kjenner det som i dag. Sammenlignet med det tidligere utbygde Fyllingsdalen er det to ting som skilte seg ut i Åsane: (1) grøntområdene ligger som spredte øyer og er i liten grad sammenhengende, og (2) at store områder her var avsatt til industriformål (Roald, 2015, s. 211). Markedskrefter fikk stor påvirkning på hvordan bydelen utviklet seg, og resulterte i en rekke kjøpesenter og varehus med store

parkeringsplasser rundt. Dette, kombinert med lange interne avstander i bydelen, har vært med på å skape et bilde av Åsane som en «bilby» (Roald, 2015, s. 227). Andelen blokkleiligheter her er på 27 %, noe som er 3. minst av alle bydelene (Bergen kommune, 2021). Dette er med på å forsterke bildet av Åsane som et område med stor grad av urban spredning.



Figur 8: Casene i Åsane og deres nærhet og gangavstand til omkringliggende funksjoner.

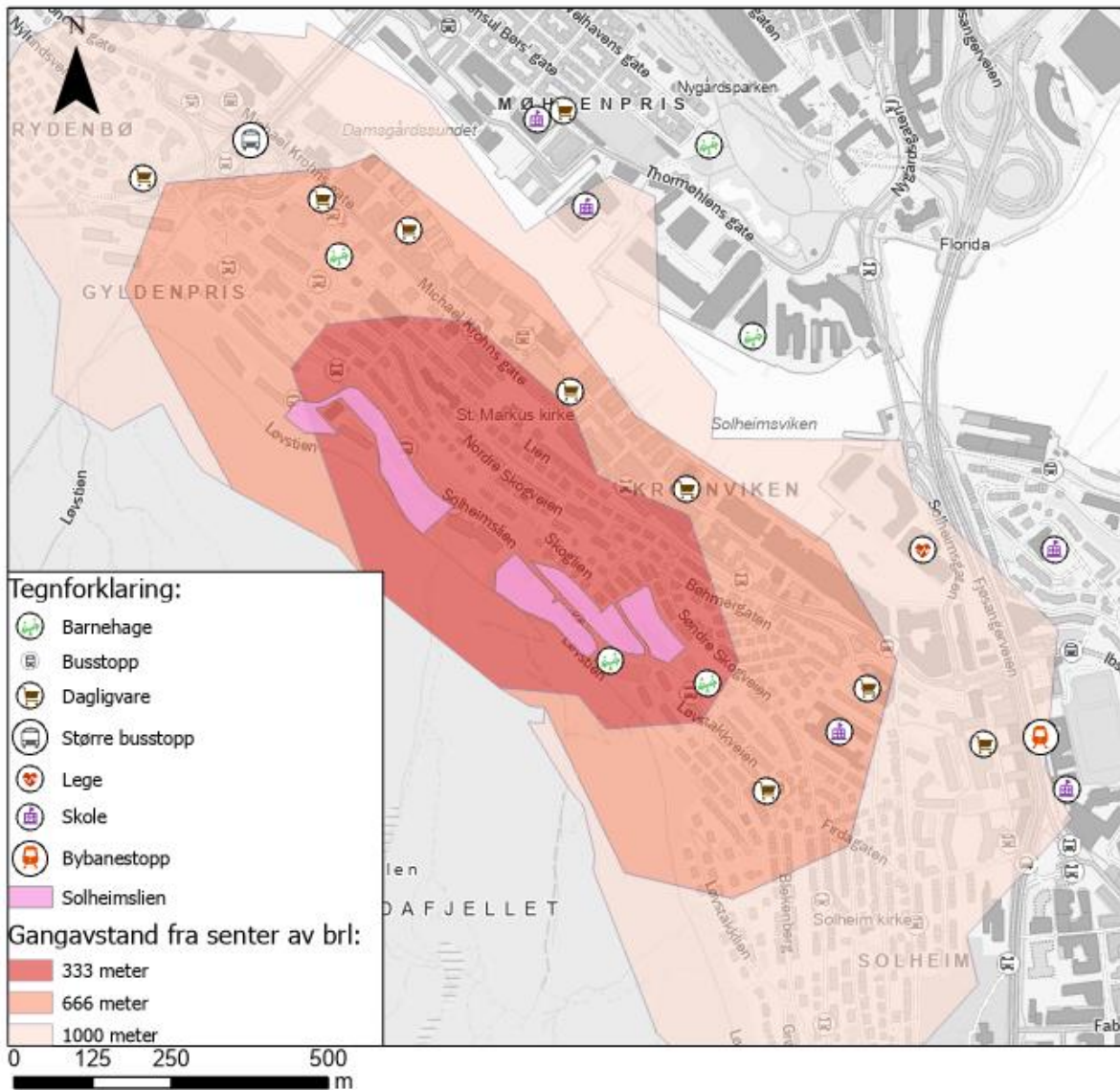
I Åsane er man i gang med planarbeid for en ny bybanelinje. Banen er tenkt bygget fra Bergen sentrum til Vågsbotn i Åsane. Av i alt 14 stopp er halvparten av disse i Åsane bydel. Det vil med andre ord utløses et mye større utbyggingspotensial i Åsane enn i Fyllingsdalen som bare får ett stopp. Fra Bergen sentrum til Åsane terminal er det estimert en reisetid på 17 minutter

(Bybanen Utbygging, u.å.). Dette tilsvarer reisetiden på den nye bybanen fra Fyllingsdalen terminal til Bergen sentrum. Den nye Åsane-banen har en estimert ferdigstillelse i 2031.

4.1.3. Årstad bydel

Årstad bydel ligger sørøst for Bergen sentrum og Bergenhus bydel og er i så måte knyttet tett på de sentrale deler av Bergen. I vest grenser Årstad til Fyllingsdalen og Laksevåg, og i sørøst til Fana bydel. Innbyggertallet ved inngangen til 2022 var på 42 950 personer, noe som gjør Årstad etter innbyggertall til den nest største bydelen etter Fana (SSB, 2022c). Vestlige deler av Årstad bærer preg av at veien E39 er lagt tvers gjennom bydelen, fra Fjøsanger i sør til Danmarks plass i nord. Veien utgjør deler av stamveinettet på Vestlandet og er tungt trafikkert. Frem til 1915 var deler av Årstad en egen kommune (Bergen kommune, 2022c, s. 269). Andre deler har i ettertid blitt innlemmet fra det som da var Fana og Laksevåg kommune. I tiden når Årstad ble innlemmet i Bergen kommune var området i stor grad preget av jordbruk og gårdsanlegg, med unntak av de områdene som lå i nær tilknytning til sjøen, slik som Fløen, Strømmen/Nygård og Solheimsviken hvor bebyggelse var begynt å etablere seg. Utbygging av bydelen skjedde hovedsakelig i to omganger, først fra implementeringen i 1915 til utgangen på 1930 tallet, deretter når Slettebakken og Landås ble utbygd på 50- og 60 tallet (Bergen kommune, 2022c, s. 270-271). I Årstad har man en blokkleilighetsandel på 69 %, noe som kun er slått av Bergenhus med 80 % (Bergen kommune, 2021). Dette gjør Årstad til en tett bebygd bydel sammenlignet med byens øvrige områder.

Årstad var den første bydelen som ble bygget ut med Bybanen fra nord til sør. Første byggetrinn fra Bergen sentrum til Nesttun sto ferdig sommeren 2010, og av 16 stopp var 7 lokalisert i Årstad bydel (Bergen kommune, 2022d). Høsten 2022 skal etter planen den andre Bybanelinjen stå ferdig. Denne linjen knytter Bergen sentrum til Fyllingsdalen ved å gå på tvers av Årstad bydel, og krysser den eksisterende linjen ved Kronstad. Majoriteten av stoppene på den nye linjen vil også ligge i innenfor Årstad bydel.



Figur 9: Casen i Årstad og dens nærhet og gangavstand til omkringliggende funksjoner.

4.2. Generell informasjon og sammenligning av casene

I tabellen under er en rekke fakta om casene listet opp. Tabellen gjør det enkelt å sammenligne ulike faktorer ved de undersøkte borettslagene. Formålet er også å gjøre leseren kjent med borettslagene, slik at en enklere kan følge de resonnementene som følger i dette kapittelet. Som det kommer frem av tabell 1 er det to borettslag i Åsane, to i Fyllingsdalen og ett i Årstad. Felles for alle er at de er relativt gamle, med byggeår fra 60- og 70-tallet. Alle borettslagene består også av blokkbebyggelse av ulik art, der det minste er 138 enheter og det største er 361. For de to borettslagene som i dag har gjennomført et fortettingsprosjekt er antallet nye enheter lagt til bak '+', og de to som er i prosess der ingenting er bygget ennå er markert med '*'.

Tabell 1: Grunnleggende informasjon om borettslagene og deres prosjekt.

	Åsane		Årstad	Fyllingsdalen	
Andel blokkleiligheter i bydel	27 %		69 %	42 %	
Borettslag	Barkaleitet	Rolland	Solheimslie	Lynghaug	Vestre Sælemyr
Generell informasjon					
Byggeår	1978	1975	1966	1968	1971
Andeler i dag (+nye)	180 + 35	138 + 30*	320 + 39	263	361 + ca. 150*
Type bebyggelse	Lavblokker	Lavblokker	Lav- og høyblokker	Lavblokker og punktblokker	Lavblokker
Leilighetstyper	2 til 5 roms	1 til 5 roms	1 til 4 roms	2 til 5 roms	3 til 4 roms
Heis	Ja	Nei	Kun i høyblokk	Nei	Nei
Boligbyggelag	Vestbo	Vestbo	BOB	Uavhengig	BOB
Størrelse på brl tomt	30 daa	36 daa	36 daa	55 daa	61 daa
Tomtestørrelse pr. andel (tetthet)	166/140 kvm	261/214* kvm	100 kvm	209 kvm	169/119* kvm
BYA av tomt	20 %	11 %	18 %	15 %	21 %
Avstand til kollektivknutepunkt	1000 m	900 m	1200 m	1100 m	500 m
Parkeringsplasser	Ca. 80 ute + ca. 180 inne	166	Ca. 100	146 + garasjelag	325
Om prosjektet					
Type prosjekt	Fortetting på tak + heis + omfattende oppgradering	Fortetting på tak + heis	Fortetting av fellesrom i kjeller og tak + omfattende oppgradering	Omfattende oppgradering	Fortetting på uteareal + omfattende oppgradering
Status på prosjektet	Ferdig	I prosess	Ferdig	Ferdig (Under ferdigstilling)	I prosess
Ferdigstilling årstall	2010	Uvisst	2022	2022	Uvisst
Kostnadsramme	220 mill	Minst 50 mill	440 mill	230 mill	Opptil 160 mill
Fellesgjeld per andel etter gjennomføring	Opptil 1 000 000 kr	Usikkert	Opptil 1 200 000 kr	Opptil 900 000 kr	Usikkert

4.2.1. Generell informasjon

Denne delen av tabellen tar for seg borettslagets størrelse, bebyggelse og alder. Borettslagenes størrelse strekker seg fra 30 daa på det minste til 61 daa på det største. Felles

for alle er at de har relativt lav BYA (bebygd areal), der 21 % hos Vestre Sælemyr er størst. Teoretisk sett har de derfor betydelig ledig areal som potensielt kan brukes til fortetting. Under raden om tomtestørrelse per andel, ser man et mål på borettslagenes tetthet og utnyttingsgrad av hele tomten. Solheimslie er den klart tetteste av alle casene, noe som korrelerer med bydelen den ligger i. Solheimslie ligger i Årstad som har en leilighetsandel på 69 %, mot Fyllingsdalen på 42 % og Åsane på 27 %. I motsatt ende er Rolland i Åsane det borettslaget med klart mest ledig areal og færrest leiligheter til å dele dette. Der er kun 11 % av tomten bebygd.

4.2.2. Om prosjektet

Som nevnt har vi valgt ut to borettslag som har gjennomført fortetting, to som er i prosessen og et som vurderte fortetting men valgte det bort. Barkaleitet er det første borettslaget som ferdigstilte sitt prosjekt. Dette skjedde i 2010, og er betydelig tidligere enn alle de andre casene. Det kan også beskrives som det mest omfattende prosjektet, da de her både gjorde påbygg av etasjer, etterinstallering av heis i alle oppganger og en vesentlig oppgradering av hele bygningsmassen. Det andre borettslaget som har ferdigstilt sitt fortettingsprosjekt er Solheimslie. Her gjorde de hovedsakelig om fellesrom i kjeller og på tak til nye leiligheter, samt en vesentlig oppgradering av bygningsmassen. De valgte bort etterinstallasjon av heis, og benyttet allerede eksisterende bygningsmasse til å fortette i. De to borettslagene som er i en forettingsprosess nå er Rolland og Vestre Sælemyr. I Rolland er man i all hovedsak ferdig med planleggingsfasen, men en konflikt med kommunen har satt en midlertidig stopper for gjennomføringen. I Vestre Sælemyr er man i en tidlig planleggingsfase, og har ennå ikke bestemt hvordan prosjektet skal gjennomføres i detalj. Den siste casen som vurderte fortetting er Lynghaug. Her ble flere tiltak vurdert, deriblant påbygg av etasjer eller nybygg på uteareal. Beboerne ønsket imidlertid ikke dette, og valgte heller å gå for en tradisjonell oppgradering av bygningsmassen finansiert med låneopptak og fellesgjeld.

4.2.3. Eiendomspriser

Det er også gjort en utregning av gjennomsnittsprisen per kvadratmeter i alle borettslagene, samt annen omsetningsinformasjon. Dataen er hentet fra Eiendomsverdi og er samlet i tabell 2. Dataen for 3-års perioden baserer seg på data fra 1.1.2019 og frem til 7.3.2022, altså en periode på i overkant av 3 år. Med den sterke boligprisveksten man har opplevd i Bergen og Norge for øvrig er det rimelig å tenke seg at prisen vil være noe høyere for alle enn det som

står i tabellen. Den relativt lange beregningsperioden åpner derimot for at flere leilighetstyper blir representert i statistikken, da det blir snakk om et større antall leiligheter lagt ut for salg. Vi har derfor lagt inn gjennomsnittspriser for kun det siste året også. Her blir utvalget mindre, men omsetningsdataen blir mer korrekt slik den fremstår i dag. I noen av borettslagene er relativt få enheter solgt det siste året, og hvis disse har en overvekt av enten store eller små leiligheter kan gjennomsnittsprisen for denne perioden være misvisende.

Tabell 2: Pris- og omsetningsstatistikk for borettslagene.

	Barkaleitet	Rolland	Solheimslie	Lynghaug	Vestre Sælemyr
Priser siste 3 år					
Boligpris (kr/m² P-rom)	40 257	35 629	50 024	34 501	32 480
Antall solgt	36	27	120	63	48
Omsetningshastighet	12 dager	12 dager	57 dager	30 dager	17 dager
Avvik fra prisantydning	1,5 %	6,2 %	0,9 %	0,3 %	3,8 %
Priser siste 1 år					
Boligpris (kr/m² P-rom)	40 416	39 499	49 663	40 702	33 586
Endring mot gj.snitt. pris for 3 år	+0,39%	+10,86%	-0,72 %	+17,97%	+3,4%
Antall solgt	16	10	45	21	13
Omsetningshastighet	11 dager	8 dager	52 dager	11 dager	8 dager
Avvik fra prisantydning	5,1 %	10,9 %	1,4 %	2,3 %	2,9 %

Det er likevel interessant å merke seg at begge borettslagene som har ferdigstilt sine prosjekter har de høyeste eiendomsprisene. Spesielt Barkaleitet har 5000 kr høyere kvadratmeterpris enn sin nabo i Rolland på 3-årsperioden. Dette gapet er derimot nesten borte hvis man bare ser på 1-årsperioden. Solheimslie troner desidert høyest på prisstatistikken. Dette kan også delvis forklares med at dette er borettslaget med kortest avstand til sentrum. Solheimslie har også desidert lengst omsetningshastighet på over 50 dager i begge beregningene. Dette kan delvis forklares med at andelene her har fått stor økning i sin fellesgjeld, noe som har gjort de vanskeligere å selge, samt at deler av borettslaget fortsatt var i en ombyggingsprosess. For alle de andre borettslagene ligger man på rundt 10 dager i omsetningshastighet for 1-årsperioden, noe som må kategoriseres som rimelig raskt. Det er med andre ord enkelt å selge leiligheter i disse borettslagene.

Spesielt interessant er det å se Lynghaug, der de i år ferdigstiller sitt oppgraderingsprosjekt. Her har boligprisene skutt i været hvis man sammenligner prisen det siste året mot den for de 3 siste årene, med over 17 %. Omsetningshastigheten her er også kuttet fra 30 til 11 dager, noe som kan bety at borettslaget etter oppgraderingen har blitt svært populært. Også i Rolland der man ennå ikke har gjennomført noen oppgradering eller fortetting har prisene økt markant med over 10 %. Spesielt her er også at det er dette borettslaget som har størst avvik mellom prisantydning og omsetningssum. For det siste året er dette avviket hele 10,9 % over prisantydning, noe som tyder på at det også her er populært å kjøpe. Noe av dette avviket kan muligens forklares med de planene for oppgradering med heis borettslaget har.

4.2.4. Demografi

Til slutt har vi sett på alderssammensetningen for de tinglyste eierne i borettslagene. Grunnet at det kun er tinglyste eiere som er kommet frem i statistikken, vil de reelle tallene trolig være litt annerledes. Dette gjelder spesielt i de borettslagene med høyere andel yngre mennesker, der sannsynligheten for hjemmeboende barn er større enn for de eldre aldersgruppene. Av statistikken ser vi i tabell 3 at det i Barkaleitet i Åsane er den klart høyeste snittalderen på 65 år. Dette er også det eneste borettslaget som har heis i alle sine oppganger, noe som muligens forklarer tallene noe. For naboborettslaget Rolland som ennå ikke har bygget heiser, er snittalderen 53 år. Andelen beboere over 55 år er likevel veldig høy også her. Høy snittalder gjelder også for Vestre Sælemyr i Fyllingsdalen, som har den færrest etasjer av alle casene. For de to resterende borettslagene Lynghaug og Solheimslien er fordelingen mellom de ulike aldersklassene jevnt fordelt, og dermed en vesentlig yngre befolkning. Fellesnevneren for disse to borettslagene er at de begge ferdigstiller sine svært omfattende oppgraderingsprosjekter i år (2022).

Tabell 3: Alderssammensetning i borettslagene.

	Barkaleitet	Rolland	Solheimslien	Lynghaug	Vestre Sælemyr
Demografi					
Gjennomsnittsalder	65	53	46	49	59
Andel 0-35 år	9 %	28 %	36 %	30 %	15 %
Andel 36-55 år	16 %	25 %	34 %	35 %	24 %
Andel 55+ år	75 %	47 %	30 %	35 %	61 %

4.3. Kort om borettslagene

4.3.1. Barkaleitet borettslag

Borettslaget stod ferdig i 1978, og huset da 180 leiligheter fordelt på fem terrasseblokker. Blokkene hadde fire etasjer og garasje plasser i kjelleren. Da bygningsmassen etter hvert hadde behov for modernisering, kom styret opp med idéen å bygge på en ekstra femte etasje med i alt 35 leiligheter for å finansiere nødvendig vedlikehold og oppgradering av bygningene med blant annet heis i alle oppganger. Planleggingen startet i 2003/2004 og i 2007 ble en ny reguleringsplan vedtatt. Denne tillot en ekstra etasje, utvidelse av oppgang/trapperom for å få plass til heis, samt en overføring av vei fra offentlig til privat eie langs borettslagets østside. Planen tillot opparbeidelse av felles parkeringsplasser



Figur 10: Eiendomsgrenser for Barkaleitet.

langs denne veien utendørs. Disse plassene kom i tillegg til de som allerede fantes i blokkenes parkeringsgarasje, og førte til at Barkaleitet borettslag i dag har en stor andel parkeringsplasser. Vi har telt ca. 80 nye parkeringsplasser langs denne veien. Prosjektet kulminerte med byggestart i 2009 og ferdigstilling i 2010. Prosjektet la vekt på fremtidsrettede løsninger innen både energieffektivisering og universell utforming.

Prosjektet hadde en kostnadsramme på 220 millioner kroner. Det var også satt av 10 % til uforutsette utgifter, noe som også kom. Fellesgjelden til andelene økte i forbindelse med prosjektet betraktelig, fra godt i underkant av 100 000 kr til nesten 1 000 000 kr for de største leilighetene. De gamle leilighetene fikk avdragsfrihet i 10 år for at beboerne skulle få tid til å vurdere flytting, eller tilpasse seg den drastiske økningen i fellesutgifter. De nye leilighetene hadde derimot ikke denne avdragsfriheten, som gjør at de i dag har betalt ned en større andel av fellesgjelden enn de gamle leilighetene under. Løpetiden på lånet er både for nye og eksisterende leiligheter på 30 år, noe som betyr at lånene vil være nedbetalt samtidig. Styret

angrer på at de ikke gjorde det likt for alle, da dette ville vært lettere for alle beboerne å forstå.

Barkaleitet borettslag kan regnes som en pionér, og var det første borettslaget som bygget på en ny etasje på den eksisterende bygningsmassen (Vestbo, 2021). Taket på bygningsmassen var meget klart for utskiftning, og det var dette som dannet grobunnen for idéen. I ettertid har borettslaget vært en stor kilde til inspirasjon og kunnskap for andre, og de har velvillig delt sine erfaringer med alt fra forskningsinstitutter, boligbyggelag, andre borettslag, studenter og til og med statsråden. På tross av suksessen og all oppmerksomheten Barkaleitet har fått, finnes det få eksempler på borettslag som har fått til å gjennomføre et lignende prosjekt.

Borettslagets bygningstypologi er i hovedsak fem vestvendte terrasseblokker med lamellstruktur som ligger på rekke fra nord til sør. Dette er med unntak av en mindre blokk som ligger i forkant av denne rekken. Det er med andre ord liten grad av utsyn mellom borettslagets egne bygninger.



Figur 11: Barkaleitet i 2004 t.v. og 2016 t.h. Kilde: Barkaleitet.no

Barkaleitet borettslag er nærmeste nabo til Rolland borettslag, som er den andre utvalgte casen fra Åsane. Disse to borettslagene hadde tilnærmet identiske bygningstyper når de ble oppført. I dag er det derimot en betydelig forskjell på dem, grunnet Barkaleitets ombygging. De ligger øst for E39, og om lag 1 km fra Åsane Terminal/Storsenter. Dette tilsvarer 10-15 minutters gange. De er godt dekket av daglige tjenester, slik som dagligvarebutikk som ligger på naboeiendommen. Levekårsområdet Rolland (må ikke forveksles med Rolland borettslag), som Barkaleitet borettslag ligger i, har 24 % andel blokkleiligheter. Resten fordeles på småhus og eneboliger (Bergen kommune, 2019). Dette gjør at Rolland er på plass 36 av 51 når det kommer til andel blokkleiligheter i kommunen. Området bærer dermed et visst preg av urban

spredning med lav tetthet. Oppføring av nye boliger i området har vært ubetydelig i perioden 2014-2018, med ca. 10 nye boliger. Andelen kommunale utleieboliger er lav, og ligger på 0,7 %, der gjennomsnittet i hele kommunen er 2,6 %.

4.3.2. Rolland borettslag

Borettslaget er bygget i 1975, og er derfor litt eldre enn sin nabo Barkaleitet. Rolland borettslag består av 4 terrasseblokker, der tre er lengre vestvendte blokker med tre oppganger hver, og den siste er en mindre sørvendt blokk med en oppgang. I alt rommer disse bygningene 136 andeler, med alt fra 1 til 5 rom. Borettslaget gjennomførte i 1996 en større rehabilitering, og behovet for dette i dag er derfor ikke så stort her som det var i Barkaleitet i 2010. I Rolland har de likevel hatt ønske om å bygge heiser til alle oppgangene, spesielt på grunn av en aldrende beboersammensetning. I 2015 startet planleggingsprosessen i samarbeid med deres boligbyggelag Vestbo. For å finansiere et slikt heisprosjekt ble det



Figur 12: Eiendomsgrenser for Rolland.

vedtatt at de skulle bygge på en ekstra etasje på alle blokkene. Opptil 30 nye leiligheter er planlagt oppå eksisterende bygningsmasse. Husbanken har vært involvert i prosessen, og har bevilget 18,6 millioner kr til heisprosjektet. Heisstøtte fra Husbanken er hovedsakelig for å styrke tilgjengelighet for svakerestilte grupper, og boligselskaper med stor andel eldre vil bli prioritert (Husbanken, 2022b).

Borettslaget har 126 parkeringsplasser i garasjelegg i kjelleren til alle blokkene, med unntak av den minste blokken med 12 leiligheter. Disse må benytte seg av en utendørs fellesparkering på 40 plasser. Denne brukes også som gjesteparkering.

For å få øke med en ny etasje krevde kommunen ny detaljreguleringsplan. Arbeidet ble satt i gang, og i 2020 vedtok Bystyret planen. I Bystyret hadde de derimot gjort en uventet endring med borettslagets parkeringsplasser. Der hadde de fjernet den store utendørsplassen, og redusert denne til maksimum 4 gjesteplasser. Planen inkluderte utvidelse av det underjordiske parkeringsanlegget, men bestemmelsene tillater maksimalt 159 parkeringsplasser innenfor planområdet, fordelt på de (potensielt) 168 leilighetene. Dette tilsvarer 0,9 plasser per 100 m² BRA bolig. Dette kuttet ble for mye for å gå videre med prosjektet, og borettslaget har forgjeves påklaget vedtaket.



Figur 13: Nordlige del av Rolland borettslag sett fra vest, med den omstridte parkeringsplassen i forkant. Kilde: kart.1881.no.

Per i dag står hele prosjektet i fare for ikke å bli gjennomført. Alternativt ønsker Rolland borettslag kun å bygge heis og ingen nye etasjer, men også dette gjør at kommunen krever fjerning av parkeringsplassene, ettersom reguleringsplanen er endelig vedtatt. Gyldigheten av dette kravet er for tiden inne til klagebehandling, med ukjent



Figur 14: Viser hvordan borettslaget skal se ut med den ekstra etasjen. Blokkene bak er Barkaleitet borettslag. Kilde: Holon Arkitektur.

utfall. Bortfallet av den ekstra etasjen gjør at lånebelastningen på andelseierne blir høyere

enn styret hadde sett for seg. De er nødt til å holde seg innenfor en moderat økning i fellesgjelden for å få vedtak i generalforsamlingen.

For kvalitetene i nærområdet gjelder de samme som for naboborettslaget Barkaleitet beskrevet i forrige delkapittel.

4.3.3. Solheimslien borettslag

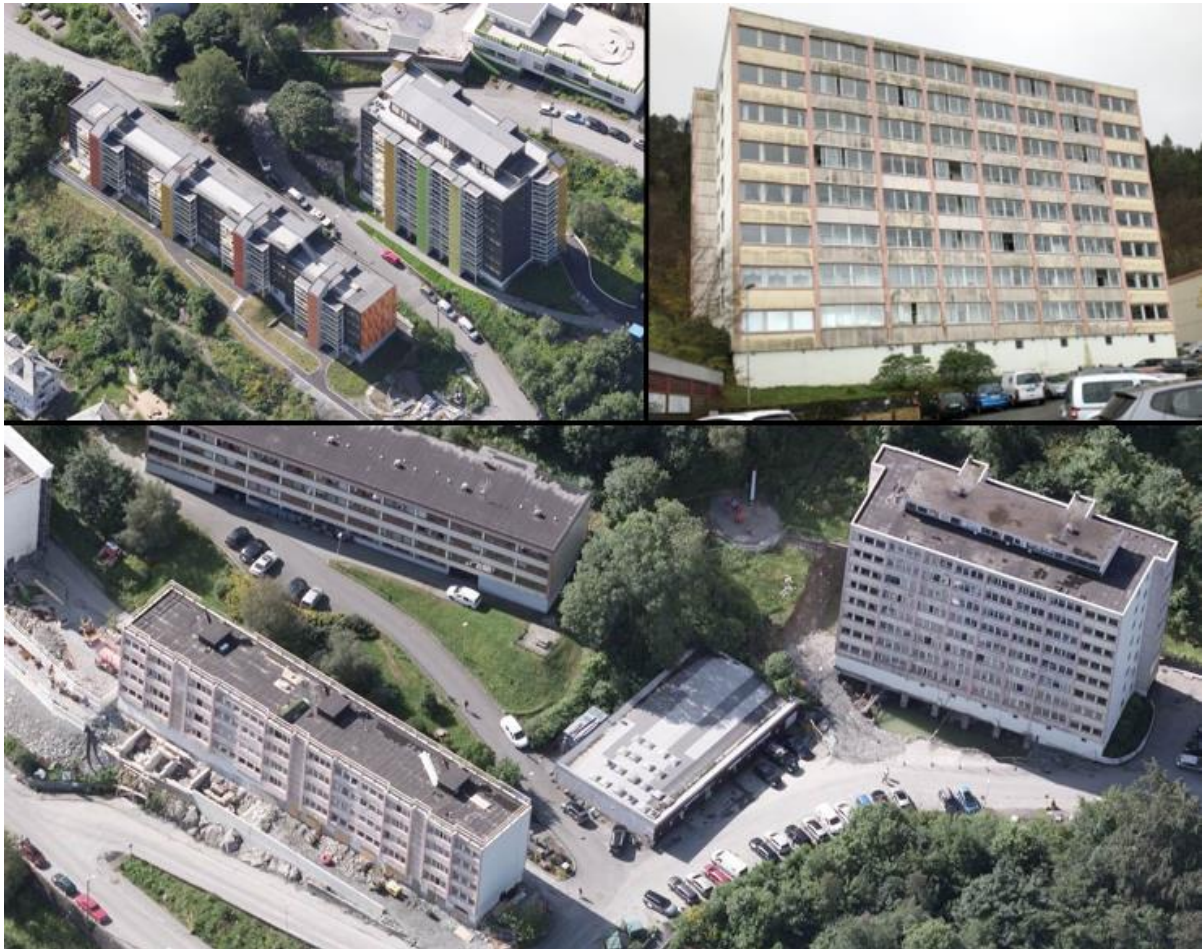
Borettslaget ble stiftet i 1966 og hadde opprinnelig 320 andeler fordelt på åtte blokker. Fem av de er lavblokker på fire etasjer ikke medregnet kjeller, og tre er høyblokker på syv og åtte etasjer ikke medregnet taket. Lavblokkene kommer i utgaver på tre eller fire oppganger.



Figur 15: Eiendomsgrenser for Solheimslien.

Sammensetningen av leiligheter varierer fra 1 til 4 roms. Boligbyggerlaget BOB er borettslagets forretningsfører. Parkering i borettslaget forgår i enkeltgarasjer i rekke med 70 plasser, og rundt 30 utendørs plasser. I tillegg er boligsoneparkering i gate mye brukt. Allerede i 1992 gjennomførte borettslaget en rehabilitering av bygningsmassen, og i 1998/1999 ble utomhusanlegget oppgradert (Solheimslien Borettslag, u.å. - a).

Solheimslien må kunne kalles et langstrakt borettslag, det strekker seg over 700 meter fra Solheim i sør til Gyldenpris i nord. Det ligger på rekke vendt nordøst mot Bergen sentrum, med fjellet Løvstakken som nærmeste nabo i sørvest. Eiendommen er ikke sammenhengende. Borettslaget ligger høyt og fritt til med god utsikt over Bergen. Levekårsområdet Solheim nord, hvor borettslaget ligger, scorer ifølge Bergen kommune (2019) dårlig på levekårsundersøkelsen. Boligsammensetningen i området består av rundt 85 % blokkleiligheter. I løpet av fire år fra 2014-2018 lå Solheim nord på topp når det gjaldt oppføring av nye boliger, med rundt 650 nye leiligheter.



Figur 16: Skråfoto fra når arbeidet ble gjennomført. De ferdigstilte sydligste blokkene til venstre, og de gjenstående blokkene i nord nede. Til høyre er foto før ombygging av høyblokk. Kilde: kart.1881.no og Ole Gunnar Søgne.

Rundt år 2010 satt borettslaget i gang med planlegging av ny ombygging og oppgradering av bygningsmassen. Energibruken og tilstanden på en del bygningselementer var i en slik forfatning at behovet for å gjennomføre tiltak var høyst nødvendig. Prosjektet ville være kostbart. Under planleggingene ble fortetting løftet frem som en mulighet for å kutte kostnadene ved ombyggingen. Det ble vurdert at vaskerom som opprinnelig var plassert på taket av de tre høyblokkene og boder/vaskerom/tilfluktsrom plassert i lavblokkenes kjeller ville kunne la seg transformeres til leiligheter. Til sammen ville de huse 39 nye boenheter, tre på taket av hver av høyblokkene, de resterende 30 i lavblokkene. De nye boenhetene ville ikke utløse krav om heis fordi de var plassert i lavblokkenes kjelleretasje. Høyblokkene var allerede utstyrt med heis. Borettslaget gjorde vurderinger knyttet til etterinstallering av heis i lavblokkene, dette gikk man bort i fra med bakgrunn i det totale kostnadsbildet med vekt på drift- og vedlikeholdskostnader.

I 2017 fremmet styret i Solheimslie borettslag et forslag til vedtak i en ekstraordinær generalforsamling (Solheimslie borettslag, 2017). Forslaget innebar ombygging og

oppgradering hvor man blant annet la opp til å etterisolere og oppgradere fasader, nye radiatorer, balansert ventilasjon, nye vinduer, forsterking av tak, takterrasse, tilfredsstillende rømningsveier og oppgradering av uteområder. Forslaget innebar også fortetting av borettslaget med 39 boenheter, hvor på de 30 i kjeller ville være universelt utformet. Forslaget ble vedtatt med 118 mot 17 stemmer, med en kostnadsramme på 440 millioner kroner. Arbeidet startet i 2017 og sto ferdig i 2021, da med 359 andeler i borettslaget. Sluttoppgjøret skal etter planen ferdigstilles i 2022.



Figur 17: Ferdigstilte lavblokker og høyblokk i bakgrunnen. Kilde: archello.com

Den geografiske plasseringen til borettslaget er ifølge Solheimslie borettslag (u.å. - b) i gåavstand fra Bergen sentrum, en avstand på 2-3 km litt avhengig av hvor i borettslaget man går fra. Et litt nærmere alternativ som kan dekke daglige og muligens ukentlige behov er Danmarks plass/Solheimsviken som ligger rundt 0.7–1.4 km unna. Det må kunne omtales som et lite og dels spredt handelssentrum og knutepunkt for området. Ulike offentlige og private tjenester og funksjoner er lokalisert her, og omfatter blant annet legevakt, serveringssteder, hoteller, helsestasjon og ulike dagligvarebutikker. Borettslagets plassering i forhold til skog og sjø er god, med turområde i umiddelbar nærhet, og tilgang til sjø innen 200-300 meter gangavstand.

4.3.4. Lynghaug borettslag

Borettslaget befinner seg i Fyllingsdalen og ble påbegynt i 1967 og sto ferdig i 1968/1969. Det bestod da av 263 andeler, noe det fortsatt gjør i dag. Andelene er fordelt over 19 lavblokker på inntil fem etasjer inkludert kjeller. Borettslaget inneholder 2 til 5 roms leiligheter. Eiendommen dekker i overkant av 55 daa. All parkering er plassert på bakkeplan. Deler av parkeringen er knyttet opp til et garasjelag eid av flere borettslag som disponerer enkle garasjer i rekke, og resterende er uteparkering. Lynghaug er et uavhengig borettslag, men benytter likevel Vestbo som forretningsfører (Lynghaug Borettslag, u.å.). Bygningstypologi i



Figur 18: Eiendomsgrenser for Lynghaug.

Lynghaug borettslag består av seks punktblokker, og tretten lamellblokker med variert lengde. Lamellblokkene er hovedsakelig vendt vestover med innslag av et fåtall blokker som er sørvendt. Strukturen er preget av lamellbebyggelse, som hadde som hensikt å sikre godt utemiljø og felles grøntarealer (Bergen kommune, 2022c, s. 32).

I 2015 startet borettslaget arbeidet med å planlegge et større ombygging- og oppgraderingsprosjekt på bakgrunn av et omfattende vedlikeholdsbehov. Man gjennomførte et toårig forprosjekt hvor man vurderte etterinstallering av heis, samt ulike former for fortetting. Dette som et ledd i å finansiere ombyggingen, samt møte offentlig målsetting om universelt tilpassede boliger og fortetting rundt kollektivknutepunkter. Forprosjektet ble støttet av Husbanken og Vestbos bomiljøfond. Prosessen ble godt dokumentert gjennom et samarbeid med Høgskolen på Vestlandet og Vestbo der det blant annet ble produsert en dokumentarfilm om prosessen (Vestbo, 2017). I tillegg var Husbanken og arkitektkontoret Artec delaktig i prosessen (Lynghaug borettslag, 2017a). Borettslaget valgte til slutt på

bakgrunn av negative tilbakemeldinger fra andelseierne og tekniske utfordringer, å gå videre med prosjektet uten alternativer for fortetting og heis.

Under ekstraordinær generalforsamling i mai 2017 stemte andelseierne ned forslaget om ombygging og oppgradering (Lynghaug borettslag, 2017a og b). Styret hadde fremmet forslag som tok sikte på å skifte vinduer/dører, nye fasadeplater, etterisolere, balansert ventilasjon, nye inngangsparti, rørhabilitering, drenering av grunnforhold og innglassede balkonger. I oktober 2017 ble det på nytt kalt inn til ekstraordinær generalforsamling etter tilbakemelding fra andelseierne (Lynghaug borettslag, 2017c). Det skulle nå stemmes over det samme som i mai 2017, men innglassede balkong ble fremmet som et selvstendig sekundært forslag. Begge forslagene med en kostnadsramme på 230 millioner ble vedtatt med 2/3 flertall (Lynghaug borettslag, 2017d). Arbeidet ble påbegynt i 2020 og er forventet ferdigstilt høsten 2022.



Figur 19: Før og etter for langblokkene. Kilde: Vestbo (2017) og eget foto.



Figur 20: Før og etter for punktblokkene. Kilde: Vestbo (2017) og eget foto.

Lynghaug borettslag er lokalisert nord i det sentrale Fyllingsdalen. Bydelscenteret Oasen med kollektivterminal ligger rundt 700 meter i gangavstand fra borettslaget. Oasen er i all hovedsak et kjøpesenter som også er direkte tilknyttet bydelens kollektivterminal. Oasen inneholder også funksjoner som drikke- og matservering, ulike kommunale helsetjenester og

bibliotek. Området dekker i så måte de daglige og ukentlige behovene for bydels innbyggerne.

4.3.5. Vestre Sælemyr borettslag

Borettslaget ble bygget i 1972/1973 med 361 andeler fordelt over syv lavblokker. Blokkene varierer fra tre til fem etasjer. Borettslaget har tre- og fireroms leiligheter som alle er på rundt 88 kvadratmeter. Borettslaget er tilknyttet boligbyggerlaget BOB. En stor del av borettslagets parkering er organisert i felles garasjeanlegg under fem av



Figur 21: Eiendomsgrenser for Vestre Sælemyr.

borettslagets blokker. Det er i tillegg to parkeringsarealer utendørs (Vestre Sælemyr borettslag, u.å. - a). Eiendommen dekker et areal på i overkant av 61 daa.

Bygningstypologien i borettslaget består i all hovedsak av lange vestvendte blokker, med unntak av to mindre blokker som er sørvendt. De to sørvendte blokkene har to innganger hver, og den korteste av de langstrakte blokkene har åtte innganger. Lamellstrukturen er fremtredende, som i resten av Fyllingsdalen for øvrig. Området er preget av gangveier som slynger seg mellom blokkene og store grønne områder.

Vestre Sælemyr borettslag fikk i januar 2020 utarbeidet en vedlikeholdsplan i samarbeid med BOB for borettslagets eiendomsmasse. Planen viser til hva som *må* gjøres, hva som *bør* gjøres og hva som i forbindelse med ombygging og oppgradering *kan* gjøres (Vestre Sælemyr borettslag, u.å. - b). Vedlikeholdsplanen har en tidshorisont som strekker seg over 10 år. Estimert fra februar 2021 for hva som *må/bør* gjøres de neste 10 årene ligger på 43 millioner kroner. Det omfatter blant annet utskiftning av 40 % av vinduene, rehabilitering av gavler/saksinger, bæresystem og søyler utbedres. Det mest ambisiøse estimatet er på 160 millioner over 10 år, og omfatter det som *kan* gjøres ved en større ombygging og

oppgradering. I tillegg til tiltak fra *må/bør gjøres* omfatter *kan gjøres* også blant annet utskifting av fasader og etterisolering, balansert ventilasjon, innglassing av balkonger og nye vinduer og dører med lav u-verdi.



Figur 22: Skråfoto av deler av Vestre Sælemyr. Kilde: kart.1881.no.

Borettslaget har også fått utarbeidet en mulighetsstudie i samarbeid med BOB og arkitektgruppen Cubus. Denne ble presentert for andelseierne i mai 2021. Studien ser på muligheten for å fortette nordøstlig del av borettslagets eiendom (Vestre Sælemyr borettslag, u.å. - b). Området har delvis blitt brukt til intern parkering, samt utleid eksternt for samme formål. For øyeblikket er det Bybaneutbyggingen som disponerer området som anleggsplass. Ifølge mulighetsstudien kan man etablere rundt 150 nye boenheter på området, og samtidig ta vare på og videreføre Vestre Sælemyrs kvaliteter.

Vedlikeholdsplanen legger ikke skjul på at hvis man velger det mest omfattende alternativet, med et estimat på 160 millioner kroner, tar man utgangspunkt i at det delvis finansieres gjennom fortetting (Vestre Sælemyr borettslag, u.å. - b). Et grovt anslag av den aktuelle fortettingstomtens verdi er på rundt 100 millioner kroner. Anslaget er basert på kjøpesummen for en eiendom av tilsvarende størrelse i nærheten, som i dag kalles Knudsenkvarartalet. Vi regnet ut gjennomsnitts kvadratmeterpris, prisjusterte den til dagens nivå og deretter ganget den opp til antatt størrelse på området i mulighetsstudien. Knudsenkvarartalet har vært under bygging de siste årene og ligger 500 meter i luftlinje fra området til Vestre Sælemyr borettslag.

Borettslagets plassering fremstår som en av de mest sentrale i bydelen, med bydelssenteret Oasen, kollektivterminal og det nye bybanestoppet innenfor 200 meters avstand. Som nevnt i delkapittelet om Lynghaug borettslag vil de daglige og ukentlige behovene være dekket av bydelssenteret. Innenfor en radius på 500 meter i luftlinje har man både turområde, barnehage, barneskole, ungdomsskole og videregående skole.

5. Kapittel 5 – Funn og empiri

Dette kapitlet tar for seg de funnene som er gjort i forbindelse med datainnsamlingen. Funnene baserer seg i stor grad på de intervjuene som er gjennomført, men inkluderer også funn fra dokumentanalysen. Empirien er organisert etter forskningsspørsmålene, der relevante underpunkter utdyper hva som er funnet ut om de ulike temaene.

5.1. Hva er de største utfordringene for å få gjennomført et fortettings- og ombyggingsprosjekt?

Forskningsspørsmålet tar for seg de utfordringene som ligger bak gjennomføringen av et fortettings- og ombyggingsprosjekt. Disse strekker seg fra andelseiernivå og opp til kommunalt nivå.

5.1.1. Viktige faktorer for gjennomslag på generalforsamling

I Simonsens (2019, s. 43) masteravhandling spørres i alt 286 boligselskaper om hva de mener er de største utfordringene knyttet til et fortettingsprosjekt. Den klart største utfordringen her er knyttet til at man må få et generalforsamlingsvedtak på prosjektet. Dette alternativet er valgt av 58 % av boligselskapene.

Videre har vi spurt informantene om hva de mener er de viktigste faktorene for å få et generalforsamlingsvedtak på fortetting av borettslaget. En ting som går igjen for flere er viktigheten av å ha gode tall og kalkyler på hva man faktisk vil sitte igjen med etter gjennomført fortetting. Det å vite hvilket potensielt overskudd salg av nye leiligheter vil gi trekkes frem som viktig. I de casene der de ikke har visst dette sikkert har også andelseierne stilt seg negative. Dette understrekes ytterligere i følgende sitat fra en informant:

«[...] Så en god kalkyle som kan vise hva forskjellen er på å selge og ikke selge ut. Det tror jeg er viktig. De tallene er ekstremt viktig for beboerne. Så folk har noe å forholde seg til. De må man ha på bordet altså. Det nytter ikke å si at 'man ikke er sikker, det kommer an på rente osv.'»

Viktigheten av å ha godt forarbeid, detaljerte kontrakter og referater trekkes også frem. Flere ser på det som en fordel å ha en dedikert sekretær som kan ta seg av alle detaljer. Det ses på som en fordel å skrive ned alt i løpet av prosessen, da noen av casene i ettertid har vært i rettsvister med involverte aktører. Å ha detaljer og kontrakter så ryddige som mulig vil derfor kunne spare borettslagene for mye etterarbeid hvis uenigheter skulle oppstå.

Det trekkes også spesielt frem fra en av casene at alle andelseierne må få noe igjen fra prosjektet. Det vil si at man må føle at det man er med å betale for, gagnar en selv. I Lynghaug var det for eksempel ikke mulig å installere heis i alle blokktypene. Dette regnes som en av de viktigste faktorene for at et heisprosjekt ikke ble gjennomført her. Flere av informantene trekker frem at man må etterstrebe en likhet mellom beboerne. Rettferdighetsfølelsen sitter dypt hos mange. Alle må føle at de får noe igjen for det de betaler for. En informant som har gjennomført fortetting sa følgende:

«Det var gjort noe i alle leiligheter, alle fikk noe, det var ikke snakk om at vi skal bygge noe eksklusive greier på toppen og så skal de andre sitte og betale. Det var ikke der vi var. Heishusene, trappehusene, inngangspartiene, klart de ble fine.»

For å generalisere her kan man anta at alle andelseierne bør få relativt like fordeler ved oppgraderingsprosjektet. Derfor kan det også vise seg at det er lettere å gjennomføre prosjekter i borettslag med en mer homogen bygningsmasse enn der bygningsmassen består av mange ulike typer bygg. Dette fordi tiltakene som blir gjennomført vil være av ganske lik art. På denne måten føler beboerne at de får det samme som naboen.

I ett av borettslagene som har gjennomført fortetting trekkes særlig behovet for informasjon til beboerne frem. Det å kommunisere med alle andelseierne og ta spørsmål løpende er viktig for å bygge tillit mellom andelseiere og styre. Her har de også hatt tillitsmenn i hver oppgang som beboerne kjenner og enkelt kan henvende seg til. Informasjonen må komme ut tidlig, og regelmessig mener flere. En informant blir sitert:

«Vi brukte utrolig mye tid på å prate med folk, forklare folk, vi var flinke på informasjonssiden, vi brukte tillitsmennene i alle oppganger sånn at det lettet litt på trykket for oss. Og flere ble engasjert og skjønnte.»

Behovet for informasjon trekkes også frem i teorien om beslutningsprosesser i boligselskaper (Hauge mfl., 2011, s. 73). Informasjonen bør komme i mindre porsjoner og være lettfattelig slik at alle kan forstå hva det er snakk om. Den trenger også tid til å modnes, og det kan derfor lønne seg å ikke presse igjennom generalforsamling fortest mulig. Flere av informantene i Salvesvolds (2021, s. 58) masteravhandling støtter viktigheten av informasjon og involvering av beboerne for å få gjennomslag. Dette underbygger viktigheten av informasjon for andelseierne.

5.1.2. Tregt byråkrati og uoversiktlig søknadsprosesser

Spesielt en av informantene trakk frem treghet og ansvarsfraskrivelse i byråkratiet som en stor utfordring. Dette gjorde det vanskelig å få oversikt over søknadsprosessen, samtidig som det var vanskelig å få svar på de spørsmålene man hadde. Det ble også etterspurt en bedre oversikt over informasjon og insentiver til gjennomføringen av større ombyggings- og fortettingsprosjekter i borettslag. Flere informanter nevnte også behovet for dette, da styrene gjerne ikke har erfaring fra gjennomføringen av prosjekter av denne art og størrelse. Det kunne derfor vært behov for at kommunen bedre legger til rette for å hjelpe borettslag, spesielt etter at borettslagsfortetting har blitt trukket inn i områdeplanen for Fyllingsdalens sentrale deler som et ønske fra kommunen selv (se delkapittel [5.4.1](#)).

5.1.3. Motstridende målsetninger for parkering, fortetting og sosial bærekraft

Vi spurte casene hvordan de tror Rolland-saken kan påvirke andre borettslag som ønsker å gjennomføre lignende prosjekter. Det er en bred enighet om at dette vil kunne føre til at flere vil velge bort fortetting når større oppgraderingsbehov står for tur. En informant kan bekrefte gjennom sitt boligbyggelag at de kjenner til flere tilfeller der borettslag er i venteposisjon for å se hva som blir det konkrete utfallet av Rolland-saken. I alt kan det se ut som Bergen kommune delvis har ødelagt mulighetene for å få borettslag til å fortette sine eiendommer. Dette fordi de ønsker færre parkeringsplasser og mindre bilkjøring i kommunen. Fra borettslagenes perspektiv fremstår dette som uheldig da nettopp fortetting i borettslag er en sentral målsetning i den nye områdeplanen for Fyllingsdalens sentrale deler. I Rolland borettslag står de i fare for å ikke få gjennomført et heisprosjekt som vil styrke den universelle utformingen og dermed også den sosiale bærekraften i borettslaget på grunn av kommunens parkeringskrav.

5.1.4. Andelseiernes største bekymringer

Bekymringer som ble fremmet av andelseierne kan deles i to grupper. Først har man bekymringer knyttet direkte til fortetting av eiendommen. Deretter har man bekymringer knyttet til ombyggingsprosjekter som er en del av alle casene i denne oppgaven. Bekymringer knyttet til fortetting fordeler seg på midlertidige forhold slik som bråk og byggestøy under anleggsperioden, til forhold av permanent art slik som tap av utsikt, grøntareal, parkeringsplasser og dårligere solforhold. Disse forholdene blir trukket frem av flere

informanter som svært viktige å ta hensyn til, og samsvarer med funn i masteravhandlingen til Salvesvold (2021, s. 58).

For bekymringer knyttet til ombygging så er økonomi en gjenganger. At låneopptaket til borettslaget blir av en slik størrelsesorden at man får en økning i felleskostnader som i verste fall resulterer i at enkelte ikke kan bo i borettslaget lengre. Som den ene informanten sa: *"Kostnadssiden er gigantisk. Noen folk har problemer, det er ikke til å stikke under en stol"*. Det er ikke overraskende at økonomi er en bekymringsfaktor, i og med at borettslagene har vurdert fortetting som en delvis finansieringskilde.

Når det kommer til den økonomiske vurderingen er det mange faktorer som spiller inn, blant annet beboersammensetningen. Om borettslaget har en større andel etablerte langtidsboende ser det ut til at det er enklere å få alle med på et større spleiselag når det kommer til oppgradering av bygningsmassen. Andelseiernes økonomiske forutsetninger er også ulike, og i enkelte borettslag og områder finnes det en større andel beboere med svakere betalingsevne hvis man tar utgangspunkt i Bergen kommunes levekårsundersøkelse.

Videre ble det blant beboerne i et borettslag trukket frem bekymringer knyttet til den praktiske gjennomføringen av prosjektet. Hvordan blant annet adkomsten til leilighetene ble ivaretatt under anleggsperioden og hvordan byggestøy påvirker beboerne ble trukket frem av flere. Dette er imidlertid problemer av midlertidig art, og er dermed ikke like kritiske bekymringer som de langsiktige økonomiske forholdene.

5.1.5. Boligbyggerlagenes rolle i fortettingsprosjekter

For en del av borettslagene må forholdet til boligbyggerlagene kunne kalles ambivalent, i hvert fall hvis man skiller mellom forretningsførerdelene og prosjektdelen. Det er ingen tvil om at boligbyggerlagene nyter stor tillitt blant borettslagene når det gjelder forretningsførsel. Deretter spriker karakteristikkene om, og involveringen fra, boligbyggerlagene i prosjektene. Boligbyggerlagene er delaktig eller har vært delaktig på ett eller annet tidspunkt i alle prosjektene. De har vært delaktig i den innledende planleggingen for alle prosjektene, men for majoriteten av prosjektene har borettslagene og boligbyggerlagene terminert samarbeidet av ulike grunner før arbeidet har blitt satt i gang. Nå skal det tas høyde for at flere av prosjektene går over veldig mange år fra man har første vedtak i generalforsamling for å starte planlegging, eller man bestiller tilstandsrapport til endelig vedtak om ombygging.

Det kan resultere i manglende fremdrift eller endrede forutsetninger, som gjør at man velger å avslutte samarbeidet.

Det er tydelig at flere boligbyggelag er interessert i å stå for gjennomføringen av et fortettingsprosjekt i borettslagene. Det har imidlertid kommet frem en viss mistro mellom partene underveis i enkelte av prosessene, som har ført til at borettslagene har valgt andre samarbeidspartnere. Av de tre borettslagene som har gjennomført et prosjekt i dag er alle negative til boligbyggelagens involvering. Mistroen har i første rekke basert seg på manglende tillit til boligbyggelagens tekniske gjennomføringsevne i større prosjekter, og at de i for stor grad ikke setter det respektive borettslaget først. Noe av denne mistroen er basert på tidligere erfaringer borettslagene har gjort seg. De to borettslagene som ennå ikke har satt i gang byggeprosjekter beskriver imidlertid forholdet til deres boligbyggelag som godt. Spesielt ett av borettslagene er veldig fornøyd med boligbyggelagets innsats i deres prosjekt. På bakgrunn av dette kan det tenkes at boligbyggelagene har lært av tidligere erfaringer og forbedret seg sett med borettslagenes øyne.

5.2. I hvilken grad tilfredsstillter fortettingen de målene borettslagene har satt seg?

Forskningsspørsmålet ser på hvordan borettslagene har oppnådd de målene borettslaget satt seg før gjennomføringen av prosjektet. Dette handler i stor grad om økonomi, men også hvordan hele nrområdet kan oppleve et løft etter ombyggingen. Det er også sett på hvordan borettslagsstyrene har kommunisert med andelseierne gjennom prosessen. Informasjon og kommunikasjon med beboerne beskrives som essensielt i teorien om beslutningsprosesser i borettslag.

5.2.1. Motivasjon bak fortetting

Det er i hovedsak en ting som går igjen blant informantene når det kommer til vurderingen av fortetting, og det er økonomi. For majoriteten har ønsket om å kunne finansiere deler av kostnadskreven ombygging og oppgradering med energieffektivisering og fremtidsrettete standarder vært hovedmotivasjonen. For ett borettslag har ønsket om oppgradering av bygningsmassen med heis vært eneste grunn for ønsket om fortetting. Det er i utgangspunktet utgifter til nødvendig ombygging og oppgradering som man vet kommer, eller som allerede har meldt seg som ligger bak vurderingen om å fortette. I så måte vurderer borettslagene at det vil være en betydelig økonomisk gevinst i å fortette eiendommen for å

finansiere oppgraderingen av den øvrige bygningsmassen. Dette er for å begrense låneopptaket borettslaget trenger, og dermed senke den økonomiske belastningen på andelseierne. Dette vil igjen føre til at man lettere kan få gjennomslag for fremtidsrettet oppgradering av bygningsmassen.

Det blir også nevnt at ved å øke antallet andelseiere i borettslaget vil det være flere som deler på FDVU-kostnadene. Det vil etter vårt syn i hvert fall være gjeldene i de tilfeller hvor man fortetter i eller på eksisterende bygningsmasse. Hvis man fortetter på ledig areal vil det være egne FDVU-kostnader knyttet til ny bygningsmasse som trolig vil utjevne kostnadsbildet til en viss grad. Det har vært ulike formeninger blant informantene om hvordan driftskostnadsfordelingen mellom nye og gamle enheter skal være, og det har også vært ulik praksis på det.

Andre aktuelle grunner til at borettslagene kunne tenke seg å fortette er eksempelvis muligheten til å få større diversitet i type boenheter i nabolaget. Dette blir betraktet som en slags bonusmotivasjon. I Barkaleitet gjennomførte de påbygg av etasje, og omtrent halvparten av de nye leilighetene ble kjøpt internt. Andre informanter kan også melde om en viss interesse for potensielle nye leiligheter blant de eksisterende andelseierne.

5.2.2. Økonomiske forventinger

I hvilken grad fortetting innfridde borettslagenes økonomiske forventinger baseres utelukkende på de to casene Solheimslien og Barkaleitet. Disse er de eneste som hittil har ferdigstilt fortetting. Fortettingsprosjektet må ses i sammenheng med oppgraderingsprosjektet som ble gjennomført samtidig. Begge borettslagene gir uttrykk for økonomisk tilfredsstillelse, på tross av at Barkaleitet endte opp med en liten overskridelse i budsjettet, og Solheimslien måtte nedjustere forventet fortjeneste fra salg av nye enheter tidlig i prosjektet (Solheimslien borettslag, 2018).

I Barkaleitet gikk man litt over budsjettet på 220 millioner. De legger selv til grunn at fortettingen tilførte borettslaget kapital og goder i form av eksempelvis heis. De økonomiske overskridelsene måtte i sin helhet dekkes inn av borettslagets eksisterende andeler, siden nye boliger blir solgt til fastpris. Det er uansett uvisst om overskridelsen var knyttet til ombygging og oppgradering av borettslaget eller om det var knyttet til fortettingen. Det vil nok i noen tilfeller være vanskelig å skille mellom de to, når ombygging skjer samtidig som fortetting i eksisterende bygningsmasse. Ettersom prosjektet var ferdigstilt i 2010 hadde ikke

informanten full oversikt over de økonomiske detaljene. Dette førte til at vi i oppgaven ikke har oversikt over inntekter og utgifter i forbindelse med prosjektet. Finanskrisen påvirket fortjenesten i prosjektet, da denne førte til lavere eiendomspriser enn det man hadde regnet med. Informanten er likevel tydelig på at fortettingen førte til at de fikk kapital til heis i alle oppganger.

Solheimslien skal etter planen slutføre sluttoppgjøret første halvår 2022, men legger til grunn at prosjektet ferdigstilles innenfor budsjettet på 440 millioner. Året etter igangsettelse av prosjektet, da Solheimslien hadde solgt de første nyetablerte leilighetene, måtte de nedjustere forventet salgspris. Budsjettet la opp til høyere gjennomsnittspris og inntjening enn de hadde fått på de første leilighetene det første året. I utgangspunktet var det budsjettet med salgsinntekter på 60 millioner for de 39 nye to- og treroms leilighetene. Tar man utgangspunkt i salgstillene som er oppgitt i innkalling til generalforsamling i 2019, 2020 og 2021 landet man på rundt 45 millioner i salgsinntekter, noe som var innenfor den justerte forventingen til borettslaget. Det er 25 % under det optimistiske anslaget man opererte med i 2017 (Solheimslien borettslag, 2017).

Vårt inntrykk er at på et overordnet nivå fremstår det som at prosjektene til en viss grad møtte de økonomiske forventningene. Fortjenesten var mindre enn man hadde håpet på, men tilførte likevel kapital. I Lynghaug der man valgte bort påbygg ble det trukket frem at uvisheten rundt det økonomiske overskuddet fortettingen ville gi, gjorde at man lot være. Ut ifra dette er det viktig at borettslagene gjør gode kalkyler på hva de eventuelt kan tjene på å sette i gang et fortettingsprosjekt.

5.2.3. Informasjon til beboerne

Informasjon til andelseierne er trukket frem som et kritisk punkt for å få tilslutning til større prosjekter i borettslaget fra teorien i delkapittel [2.1.2](#). Dette underbygges i stor grad av informantene i borettslagene. Alle borettslagene, uavhengig av hvor i prosessen de er, trekker frem flere ulike kanaler for deling av informasjon til andelseierne. Hjemmeside, informasjonsskriv og nyhetsbrev er gjengangere. Fire av borettslagene har hjemmesider som oppdateres med jevne mellomrom. Rolland borettslag viste til at det blir sendt ut informasjonsskriv til beboerne tre til fire ganger i året for å holde de oppdatert på nødvendig informasjon.

Solheimslien og Barkaleitet borettslag, som har gjennomført en ombyggings- og fortettingsprosess, har begge hatt egne tillitsmenn i hver oppgang som har fungert som ett ledd mellom styret og beboerne. I tillegg hadde begge en dedikert beboerkontakt som var ansatt i 100% stilling under prosjektet for å imøtekomme beboernes behov. Barkaleitet gjorde dette gjennom frikjøp av styreleder. Solheimslien sendte ut skriv med ofte stilte spørsmål. Som nevnt er det viktig med god informasjon for å få oppslutning om prosjektet.

Ifølge informantene stopper ikke informasjonsbehovet når man har vedtak, men vedvarer gjennom prosessen. Barkaleitet trakk frem viktigheten av å ta ting der og da, svare på spørsmål og klare opp i situasjoner.

5.2.4. Prosjektets påvirkning på nærområdet

Prosjektets påvirkning på nærområdet kan være større enn man i utgangspunktet ser for seg. Borettslagene er store grunneiere og huser mange av beboere i sine nærområder. For eksempel forvalter de to casene i Fyllingsdalen et areal på til sammen på 116 daa og 624 boenheter. Det er en betydelig del av bydelens sentrale område.

Borettslagets tilstand og utseende vil kunne påvirke områdets helhetsinntrykk og omdømme. For å vurdere prosjektets påvirkning på nærområdet er det nødvendig å skille mellom ombygging av bygningsmassen og tilføring av nye boenheter gjennom fortetting. For nærområdet vil ombyggingsprosjekter først og fremst være knyttet til estetisk oppgradering, mens fortettingsprosjekt tar sikte på å øke antall boenheter og beboere.

Med utgangspunkt i casenes ombyggingsprosjekter vil innvirkningen på nærområdet først og fremst være knyttet til borettslagets moderniserte utvendige funksjoner og kvaliteter. Borettslaget f r et løft som har innvirkning på nærområdet, og det er klart at bygningsmassen fremstår mer moderne og med en utforming som tilsynelatende speiler dagens krav.

Solheimslien, Barkaleitet og Lynghaug har i tillegg valgt ulike oppgraderinger av balkonger som innebar ny utforming eller innglassing, og i noen tilfeller utviding. Dette gir området et løft, og det fremstår ikke lenger som slitt og gammelt hevder flere av informantene.  kning i attraktivitet kan tilføre nærområdet større variasjon i beboersammensetning. Solheimslien la ikke skjul på at oppgraderingen hadde gitt et løft for hele nærområdet, der Solheim nord er et område som scorer lavt på levekårsundersøkelsen. Oppgradering av borettslagets fasade trekkes også frem i SINTEF Byggforsks prosjektrapport som positive for borettslaget og

området som helhet (Hauge, mfl, 2011, s. 107). Her ble et oppgraderingsprosjekt i Krohnsminde borettslag gjennomført og studert. I ettertid hevder en rekke beboere at oppgraderingen har løftet hele området, og at de før var flauere men nå er stolte av å bo der. Det samme hevder en av informantene i casestudien.

Fortettingsprosjektene har den innvirkning at det tilfører nærområdet flere boenheter og flere beboere. Hvordan fortettingen påvirker området vil være knyttet opp til hvordan det fortettes, hvor mange boenheter, og utforming av disse. Funnene viser at fortetting hittil har blitt gjennomført på tak og i ledig fellesarealer i eksisterende bygningsmasse. Det har også blitt vurdert på ledig takareal og utvendig areal i de casene som er i prosessen. Barkaleitet og Solheimslien har gjennomført fortetting på eksisterende bygningsmasse, hvor det ble bygget nye boenheter som tilsvarte en økning på 19 % og 12 %. Rolland er i en prosess vedrørende fortetting av tak, og har fått godkjent en økning av antall boenheter på 21 %. Vestre Sælemyr undersøker muligheten for å fortette på ledig utvendig areal. Foreløpige estimater tilsier en økning av boenheter med 41 % (hvis det blir godkjent). De nye boenhetene er trolig mindre i gjennomsnitt enn de originale leilighetene, ettersom standarden i dag legger til grunn høyere arealeffektivitet, samt at mindre enheter har høyere kvadratmeterpris og sånn sett genererer større inntekter. Dette omfatter i hovedsak leiligheter med bare ett bad og et kjøkken, siden disse rommene er kostnadsdrivende.

5.3. Hvordan vektlegger borettslagene livssyklusøkonomien i gjennomføringen av prosjektene, og hvordan ser de på mulighetene for oppgradering av bygningsmassen med heis?

Dette forskningsspørsmålet tar for seg hvordan borettslagene tenker på bygningsmassens livssyklusøkonomi i gjennomføringen av sine prosjekter, herunder hvordan de ser på mulighetene for å oppgradere bygningsmassen med heis. I en tid der bærekraftsfokuset blir stadig større er det naturlig å tenke seg at også borettslagenes bevissthet rundt dette øker. Det er likevel slik at ombygging til dagens høyeste standarder er kostbart, og det kan være utfordrende å få med seg andelseierne på ambisiøse prosjekter når det kommer til blant annet energieffektivisering, etterinstallasjon av heis og regelmessig vedlikehold av bygningsmassen.

Det tar også for seg etterinstallasjon av heis i eksisterende borettslag. Flere av de undersøkte casene har på et tidspunkt vurdert dette, men bare to av de valgte det i sitt endelige prosjekt. I dette delkapitlet vil vi se på hva borettslagenes egen vurdering av temaet er. Deretter vil vi se på de insentivene som finnes for å støtte borettslag med dette kostbare tiltaket.

5.3.1. Fokus på FDVU og livssyklus kostnader

Borettslagenes fokus på livssyklus kostnader (FDVU) kan fordeles på ombygningsprosess og normal driftsfase. Ombygningsprosessen viser til borettslagenes fokus og valg knyttet til livssyklus kostnader. Normal driftsfase tar for seg borettslagets fokus og valg før og etter ombygging.

I ombygningsprosessen er det ingen tvil om at borettslagene velger byggt tekniske løsninger som har en positiv innvirkning på livssyklus kostnadene. Dette gjelder først og fremst løsninger som er med å senke energiforbruket i bygningsmassen, og omfatter byggt tekniske løsninger slik som vinduer/dører med lav u-verdi, etterisolering, balansert ventilasjon med varmegjenvinning, nye radiatorer og overgang til felles varmtvann. Flere av borettslagene har også valgt innglassede balkonger som på tider av året også vil ha en positiv innvirkning på innetemperatur. Majoriteten av borettslagene viser også til at det i prosjektfasen ble utarbeidet kalkyler for potensiell energibesparelse. Om dette ene og alene kan knyttets til krav fra Enova i forbindelse med støtte til balansert ventilasjon er usikkert. Det kan også tenkes at kalkyler knyttet til energieffektivisering vil kunne være et effektivt grep for å vise andelseierne hvilke muligheter som ligger i oppgradering av ulike byggt tekniske elementer.

En del av de byggt tekniske løsningene borettslagene velger legger seg til nivå 2 og er omtalt i teorien i delkapittel [2.3.2](#) om livssyklus kostnader. Nivå 2 omhandler ombygging hvor man minimum legger seg på dagens byggt tekniske minstekrav i henhold til Byggt teknisk forskrift (TEK17). Borettslagene velger i en del tilfeller å legge seg høyere enn hva som er dagens minstekrav på eksempelvis isolasjon, vinduer og balansert ventilasjon. Dagens normale standard på disse byggematerialene holder et høyt nivå og å avansere til et høyere nivå er forholdsvis rimelig. På den andre siden har vi sett at byggt tekniske løsninger knyttet til adkomst og universell utforming ikke blir like høyt prioritert. Dette fører til at man legger seg på samme nivå som tidligere, altså nivå 1.

Når det kommer til normal driftsfase deles den etter vårt syn inn i to faser: *før* og *etter* ombygging. Det fremstår for oss at det skjer en endring i borettslagenes fokus på

livssyklus kostnader og FDVU når man gjennomfører en ombyggingsprosess. Dette omfatter majoriteten av borettslagene. Endringer går fra et tilsynelatende lavt fokus på FDVU og kostnadsreducerende tiltak *før* ombygging til en høyere bevissthet rundt investeringer og tiltak som kan senke levetidskostnadene *etter* ombygging. Flere av borettslagene legger ikke skjul på at den byggetekniske tilstanden var dårlig før ombyggingsprosjektet ble gjennomført. Beskrivelser av egen bygningsmasse var blant annet "*falleferdig*", "*dårlig forfatning*", "*stort etterslep*" og "*bar preg av tiden*". Dette indikere mangel på tilstrekkelig vedlikehold i en lengre periode før ombyggingen. Det må også legges til at det fra en informant ble nevnt at vedlikeholdet bevisst ble kuttet de siste årene før ombyggingen. Det vil selvfølgelig kunne gi utslag i inntrykket av bygningsmassen. Som nevnt tidligere vil en ombyggingsprosess normalt kunne ta mange år fra planleggingsfasen til arbeidet er gjennomført. Dette har ifølge en informant hatt den uheldig følgen der vedlikehold er forskjøvet fremover i tid med begrunnelse i at det skal tas under ombyggingen. En uheldig konsekvens ved dette er at kostnadssiden ved ombyggingen trolig er større enn nødvendig på grunn av etterslepet knyttet til mange år med nedprioritert vedlikehold.

Etter at ombyggingsprosessen er satt i gang er vår inntrykk at fokuset på FDVU er endret. Det er større bevissthet knyttet til løsninger som kan senke kostnader knyttet til drift og vedlikehold. Generelt ble det nevnt at man var på utkikk etter tiltak som ville kunne redusere kostnader. For ett borettslag så man på mulighetene for investering i solceller på ledig takareal.

Endringen i fokus kan muligens tilskrives at man gjennomfører en ombygging og starter med «blanke ark» for en stor del av bygningens deler. Dette gir fokus og bevissthet til å opprettholde den standarden man har tilført bygningene. En annen grunn kan være at styret og andelseierne gjennom ombyggingsprosessen er tilført ny kunnskap rundt vedlikehold og tekniske løsninger. Dette gjør at man er mer bevisst på de muligheter og gevinster som finnes i en helhetlig tankegang rundt livssyklus kostnader. På bakgrunn av store låneopptak til ombygging har borettslagene all grunn til å redusere de langsiktige kostnadene som går med til FDVU, og samtidig opprettholde den standarden som er tilført. Dette blir eksplisitt nevnt av en informant. Det skal også trekkes frem at enkelte har et ganske godt fokus på FDVU i utgangpunktet.

5.3.2. Vektlegging av bærekraft

Det kommer frem av intervjuene at borettslagene i liten grad har et bevisst forhold til bærekraft når de velger å starte sine prosjekter. Det er betyrlig likevel ikke at de valgene som blir gjort er dårlig når det kommer til bærekraftens tre aspekter. Generelt sett blir fortetting og tette byer ansett som bærekraftig byutvikling i dag. Borettslagenes fortettingsprosjekter er i så måte bidragsyttere. De fleste informantene fremhever også at ombyggingsprosjektene har som mål å energieffektivisere bygningsmassen. Bedre isolasjon fører til lavere varmetap og lavere energiforbruk. Spesielt en informant er opptatt av bærekraft og fremtidsrettede løsninger. Her er det gjort undersøkelser med tanke på mulighet for installering av solceller på tak for lokal strømproduksjon.

For de to borettslagene i Åsane (Barkaleitet og Rolland) har fokuset på universell utforming vært en viktig del av prosjektene. Dette er et klart tiltak som styrker den sosiale bærekraften. I enkelte borettslag er fokuset på å holde kostnadene lave viktig. Dette begrunnes blant annet for at de andelseierne med svakere økonomi skal kunne fortsette å bo der. Det er også viktig for å få 2/3 flertall i generalforsamlingen. Andre informanter sier på sin side at oppgraderingene har vært helt nødvendige, og at den eneste løsningen er å heve felleskostnadene for andelseierne.

Oppsummert handler prosjektene i første rekke om økonomi. Innhenting av ekstra kapital for å gjennomføre ombygging og oppgradering er første prioritert. Tiltakene er i all hovedsak ment å komme beboerne til gode. Det nevnes likevel at hvis prosjektene kan bidra til en mer bærekraftig utvikling i et større bildet er det en bonus.

5.3.3. Borettslagenes vurdering av heis

I alt 4 av 5 borettslag i casestudien har på et tidspunkt vurdert etterinstallasjon av heis. Det var likevel kun Barkaleitet og Rolland som valgte å gå videre med dette. I Solheimslie har man fra før heis i høyblokkene, og man valgte bort heis i lavblokkene på fire etasjer på grunn av kostnadene forbundet med dette. Kostnadsbekymringen var både forbundet med selve installasjonen og med driftskostnadene. Den nye boligetasjen i disse lavblokkene ble bygget i blokkenes kjelleretasje, og fikk egen inngang på fremsiden av blokkene. I Lynghaug var også vurderingen av heis et tema. Informanten her sier at det opprinnelig var Bergen kommune som hadde en forespørsel om å bygge heiser på boligmassen, og at de tilbydde seg å ta en del av regningen for dette. Denne påstanden har vi ikke klart bekrefte fra kommunalt hold. Det

som derimot viste seg å bli en stor utfordring var at man ikke kom opp med en tilfredsstillende teknisk løsning for punktblukkene. Dette gjorde at beboerne i disse ble motvillige. 6 av 19 blokker er punktblokker, og betydde at det var et vesentlig antall andelseiere som ikke fikk ta del i fordelene med heis. I Lynghaug endte det som kjent med at man valgte bort både heisforslaget og fortettingsforslaget, og kun endte opp med en betydelig ombygging av den bygningsmassen man allerede hadde.

I Vestre Sælemyr har ikke bygging av heis vært oppe som en sentral del av prosjektet. Dette skyldes blant annet at deres bygningsmasse er den laveste av alle casene, med en varierende høyde på mellom 3 og 5 etasjer, der de fleste blokkene også har leiligheter på bakkeplan. Disse langstrakte lavblokkene inneholder et betydelig antall oppganger, noe som gjorde at kostnadene ble vurdert som større enn nytteverdien.

For Rolland og Barkaleitet som har generalforsamlingsvedtak på at de ønsker heis, er et sentralt argument at begge inneholder en aldrende beboermasse. Ingen av borettslagene har hatt nevneverdige utfordringer med å få tilstrekkelig flertall for heisvedtaket, og for Rolland spesielt er ønsket om heis det sentrale argumentet for å i det hele tatt vurdere fortetting på takene som finansieringskilde. I tabell 4 ser vi gjennomsnittsalderen for beboermassen i alle casene. Denne er basert på de tinglyste eierne i grunnboken. Det er derfor rimelig å anta at den reelle snittalderen er noe lavere, da barn sjeldent er tinglyst som eiere. Videre er det mulig å anta at det vil være større sannsynlighet for at andelen 55+ sjeldnere har hjemmeboende barn enn de to andre yngre gruppene.

Tabell 4: Alderssammensetning i borettslagene.

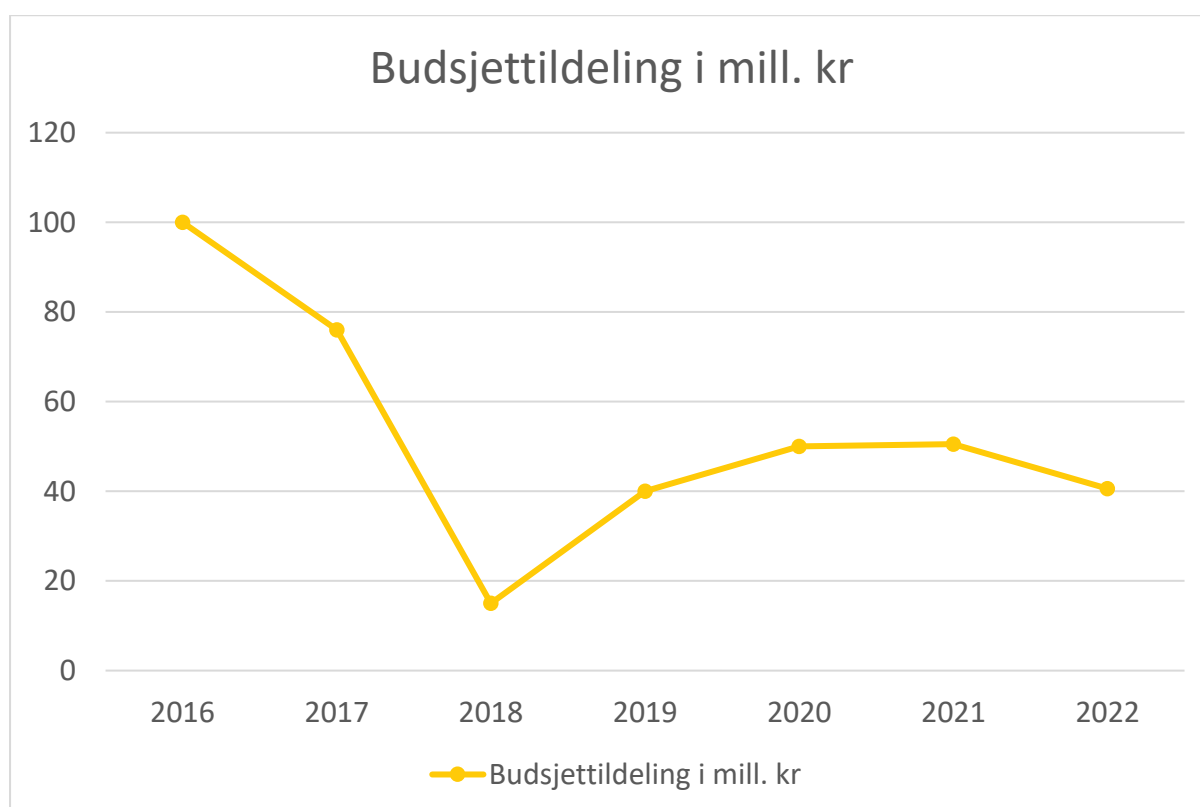
	Gjennomsnittsalder	Andel 0-35 år	Andel 36-55 år	55+ år
Rolland	53	28 %	25 %	47 %
Barkaleitet	65	9 %	16 %	75 %
Solheimslie	46	36 %	34 %	30 %
Lynghaug	49	30 %	35 %	35 %
Vestre Sælemyr	59	15 %	24 %	61 %

I tabellen ser vi hvordan andelen eldre beboere er spesielt høy i Barkaleitet, Rolland og Vestre Sælemyr. I Barkaleitet har man ferdigstilt heisene, noe som delvis kan forklare den ekstremt høye andelen 55+ i dette borettslaget. For Lynghaug og Solheimslie blir det klarere hvorfor andelseierne ikke i samme grad var interessert i å ta på seg den ekstra økonomiske

utgiftsposten heis innebærer, da disse borettslagene har den klart yngste og jevnest fordelte beboersammensetningen.

5.3.4. Husbankens incentiver for heis

Som nevnt i oppgavens teorikapittel har Husbanken som et av sine sentrale mål å styrke tilgjengeligheten og den universelle utformingen av landets boliger. Gjennom målrettet tildeling av tilskudd til tilstandsvurdering og heis har boligselskaper fått en motivasjon til styrke sin tilgjengelighet. Som vi har sett har det spesielt blant yngre andelseiere ikke vært like attraktivt å være med å betale for heis man selv ikke har stort behov for. Tilskudd kan derfor være med å lette den økonomiske belastningen for de respektive boligselskapene. I figur 23 har vi sett hvordan budsjettbevilgningen fra Stortinget til Husbanken har utviklet seg fra 2016 til 2022. I 2016 ble budsjettposten «tilskudd til heis og tilstandsvurdering» skilt ut fra den mer personrettede posten «tilskudd til tilpasning av bolig». Den nye posten ble med andre ord øremerket for å øke tilgjengeligheten i eksisterende boligselskaper. Boligselskaper med høy andel eldre blir prioritert i utdelingen av midlene.



Figur 23: Budsjettildeling av heistilskudd i Husbanken over tid.

Til å begynne med ble det bevilget 100 millioner kr til heisprosjekter. De neste to årene falt summen ganske kraftig til 15 millioner i 2018. Dette begrunnes med at slike prosjekter tar

lang tid å gjennomføre, og at Stortinget derfor bestemte at ordningen skal budsjetteres med bevilgning, tilsagnsramme og en treårig utbetalingsprofil (KMD, 2018). Siden da har budsjettet til heistilskudd stabilisert seg på 40-50 mill. kr årlig.

Rolland borettslag er den eneste av casene som har fått heistilskudd. De har fått tildelt 18,6 millioner kr tilbake i 2017. Man regner med at heisprosjektet i seg selv vil koste minst 50 millioner kr. Som kjent står Rolland per dags dato på stedet hvil på grunn av en reguleringskonflikt med kommunen. I den forbindelse har deres prosjekt blitt utsatt. Husbanken beskrives derimot som svært hjelpeløse, og har utsatt fristen for igangsettelsen av prosjektet flere ganger. Tilskuddet til heis beskrives også som helt essensielt for gjennomføringen av prosjektet, da man ikke har anledning til å øke fellesgjelden i for stor grad. En for stor økning vil føre til at man ikke får generalforsamlingsvedtak på prosjektet. Uten tilskuddet ville derfor ikke prosjektet latt seg gjøre.

5.3.5. Driftsutgifter til heis

Heis i seg selv er en verdsett funksjon i de fleste bygg. Når borettslagene i casestudien har vurdert etterinstallasjon av heis er det tenkt på både byggekostnadene og driftskostnadene. Som nevnt er det i 2 av 4 borettslag der heis var oppe til diskusjon at man valgte å gå videre med dette. En fellesnevner for disse er at de har en vesentlig eldre beboersammensetning enn de som valgte det bort.

Husbankens heistilskudd blir av en informant trukket frem som vel og bra, men at man likevel må tenke på driftskostnadene av disse i det lange løp. Eldre lavblokker er ofte bygget med mange oppganger, og å betjene alle disse med heis viser seg veldig kostbart per beboer kontra blokkbebyggelse med svalgang der én heis er nok. Hvis borettslaget har ulike bygningstyper der noen får heis og andre ikke, kan regnestykket bli ytterligere komplisert. Beboere som ikke ser eller får nytteverdien av heis ønsker heller ikke være med å betale for dette.

5.4. Hvordan legger Bergen kommune til rette for at fortetting i borettslag kan skje?

Dette forskningsspørsmålet undersøker hvordan kommunen legger til rette for fortetting. Under arbeidet med oppgaven har en områderegeringsplan for Fyllingsdalen blitt lagt ut på høring. Her er også fortetting av borettslag inne som et mål for å møte boligbehovet og øke tettheten i bydelen. Vi har også sett på hvordan kommunens parkeringspolitikk har satt en

stopper for fortettingsprosjekter i et borettslag, og hvordan dette kan påvirke andre i fremtiden.

5.4.1. Ny områdeplan for Fyllingsdalen

En ny områdeplan for Fyllingsdalens sentrale deler ligger for øyeblikket ute til høring og offentlig ettersyn etter førstegangsbehandling i byrådet i Bergen (Bergen kommune, 2022e). Begge casene lokalisert i Fyllingsdalen ligger innenfor planområdet. Områdeplanen bygger på mål fra KPA 2018 vedrørende byutvikling i Bergen, og må kunne settes i sammenheng med den kommende åpningen av Bybanen til Fyllingsdalen høsten 2022. Bybanens eneste stopp i Fyllingsdalen er plassert i tilknytning til eksisterende kollektivterminal og Oasen bydelssenter. Dette styrker bydelssenteret som kollektivknutepunkt. KPA 2018 sier at Bergen skal videreutvikles ved kompakt byutvikling (Bergen kommune, 2022a). Gang- og sykkelavstand prioriteres ved nye byggesoner, samt at det legges opp til fortetting i områder rundt senterstruktur. I tillegg understrekes det at deler av potensialet for boligbygging i Fyllingsdalen er knyttet til fortetting av eksisterende borettslag, og er eneste bydel i Bergen hvor dette trekkes frem (Bergen kommune, 2022a, s. 34).

Med bakgrunn i dette har planetaten hos Bergen kommune utarbeidet en ny områderegulering for Fyllingsdalens sentrale deler. Områdeplanen bygger på KPA, og legger opp til fortetting rundt det nye bybanestoppet. Fortettingspotensialet i Fyllingsdalen er ifølge områdeplanen knyttet til bydelssenteret Oasen, samt fortetting av de omkringliggende borettslagene. Dette begrunnes med at borettslagene er blant de største grunneierne i bydelen, og er bygd relativt luftig i forhold til dagens standarder. Som nevnt i delkapittel [4.1.1](#) er Fyllingsdalen preget av borettslag med modernistisk blokkstruktur fra utbyggingen på 60- og 70-tallet. Selv om man legger opp til fortetting av borettslagene skal den modernistiske blokkstrukturen i størst mulig grad bevares som stedets særpreg. Dette er forankret i føringene i kommunens arkitekturveileder Arkitektur+ (Bergen kommune, 2022e).

Tar man høyde for at områdeplanen blir vedtatt og at man legger opp til fortetting av borettslag som et ledd i utviklingen av bydelen vil dette resultere i lavere reguleringsrisiko for borettslag og utbyggere som ønsker å gjennomføre en fortetting. Dette er i samsvar med de funnene som er gjort i Salvesvolds (2021, s. 76-77) masteravhandling, der reguleringsrisikoen blir trukket frem som en utfordring og bekymring for flere borettslag.

5.4.2. Tilrettelegging fra kommunen

Gjennom intervjuet med representanten fra plan- og bygningsetaten i Bergen ble vi informert om at man tidligere hadde utarbeidet mulighetsstudier for ulike borettslag i Fyllingsdalen. Mulighetsstudiene var utarbeidet med initiativ fra kommunen. Her ble det gjort rede for hvordan man så for seg at en fortetting av eksisterende borettslag i Fyllingsdalen kunne skje. De aktuelle borettslagene var Nebbestølen, Minken og Smiberget. Dette prosjektet førte likevel ikke til noen fortettingsprosjekter, men noen av de har i dag gjennomgått oppgraderingsprosjekter av bygningsmassen. Informanten mener at mulighetsstudiene ble gjennomført for rundt 10 år siden. Medarbeideren som hadde ansvar for dette har imidlertid sluttet i Bergen kommune, og videre utforskning av denne problemstillingen ble derfor vanskelig.

Flere av informantene fra borettslagene mente at Bergen kommune i større grad bør involvere seg i fremtidige fortettingsprosjekter. Finansiering av forprosjekter er noe som ble trukket frem som et mindre tiltak som kan gjennomføres. Dette gjør at man tidlig får en oversikt over hva som er mulig, og hva kommunen ønsker. På denne måten senkes terskelen og risikoen for å gjennomføre et prosjekt. En av informantene trekker eksplisitt frem at man ikke ønsker å fortette kun for å tilfredsstille kommunens politikk. For at et fortettingsprosjekt skal være aktuelt må det være vesentlige fordeler for andelseierne i borettslaget.

5.4.3. Mangel på kommunal strategi

Gjennom intervjuet med representanten fra kommunen fikk vi innsikt i reguleringsarbeidet som ligger bak områdeplanen for Fyllingsdalen. Planen åpner for storstilt utvikling og boligbygging på Oasen kjøpesenter og området rundt. Her vil også bybanestoppet ligge. Selv om hovedvekten av boligbyggingen skal skje på kjøpesenterområdet, er det også lagt opp til fortetting av de omkringliggende borettslagene. Informanten beskriver borettslagene som luftige, der flere har muligheter for å fortette både på uteareal eller på tak. Planen legger likevel vekt på at den modernistiske etterkrigsarkitekturen skal bevares, og at man ikke ønsker eksempelvis kvartalsbebyggelse.

Gjennom reguleringsprosessen har kommunen vært i kontakt med noen av borettslagene i området. Formålet med dette er å sikre medvirkning og innspill fra viktige aktører innenfor planområdet. Selv om den nye områdeplanen åpner for fortetting (på høring i skrivende stund), er det lite konkret å hente for de aktuelle borettslagene. Flere av informantene

etterspør et tettere samarbeid med kommunen i gjennomføringen av større prosjekter. Dette kan være både gjennom rådgivning eller økonomisk bistand. Fortettingsprosjekter er i de fleste tilfeller i tråd med KPA. Hvis man i tillegg får heis inn i eksisterende bygningsmasse vil universell utforming i kommunen øke, noe som gagnar både lokalt og kommunalt.

5.4.4. Rolland-saken kan virke avskrekkende

Som beskrevet i delkapittel [4.3.2](#) om Rolland borettslag har man der endt opp med en fastlåst situasjon. Fra kommunens side står man overfor en målkonflikt, der parkeringspolitikken og fortettingspolitikken kolliderer. Bystyret tillater Rolland å fortette og bygge heiser, men vil fjerne en betydelig mengde parkeringsplasser. Dette gjør at borettslaget ikke lenger ønsker å gjennomføre fortettingen.

Vi har i den forbindelse spurt borettslagsinformantene om de tror denne saken kan virke avskrekkende for andre borettslag som kunne ønske å gjøre noe tilsvarende. De fleste er enige om at saken er uheldig fra et borettslagsperspektiv. Selv om saken ikke er avskrekkende for alle av de respektive borettslagene vi intervjuet, vil det på generelt grunnlag skremme andre fra å vurdere fortetting. En informant kan bekrefte at Rolland-saken har ført til at flere borettslag har satt seg på gjerdet. De ønsker å se utfallet av saken før de eventuelt går videre med egne prosjekter. Flere av informantene understreker også at man i enkelte områder er mer avhengig av bil enn andre, og at kommunens parkeringspolitikk kan virke for streng. Av de informantene som kjenner til Rolland-saken har de sympati med borettslaget, og mener det er synd kommunen stopper i utgangspunktet viktige ombyggingsprosjekter med sin politikk.

6. Kapittel 6 – Diskusjon og analyse

Det er klart at flere av borettslagene undersøkt i denne oppgaven har hatt et stort behov for vedlikehold og ombygging. Felles for alle er at de har undersøkt mulighetene for å fortette eiendommen for å bidra til finansiering. To av borettslagene er i dag ferdige med fortettingen. Selv om prosjektene har vært omfattende og ikke like innbringende som man håpet på, sitter de igjen med et inntrykk av at fortettingen ga de flere muligheter enn hvis de hadde valgt tradisjonelt vedlikehold. De to borettslagene som i dag er i prosessen vurderer fortettingen som viktig for å tilføre eksisterende bygningsmasse nye og bedre kvaliteter og funksjoner. I Lynghaug, der de valgte bort fortetting, har likevel ombyggingsprosjektet blitt beskrevet som en stor suksess, og hevet standarden på leilighetene og bygningsmassen betraktelig.

I dette kapitlet vil vi analysere og diskutere funnene som ble redegjort for i forrige kapittel. Alle funnene som er gjort vil ikke diskuteres, men et utvalg av det vi mener bidrar godt til å besvare oppgavens problemstilling og forskningsspørsmål. På bakgrunn av det teoretiske rammeverket og funnene vil vi forsøke å generalisere informasjonen som er innhentet inn mot en konklusjon i neste kapittel. Kapitlet er strukturert etter oppgavens forskningsspørsmål, og den påfølgende analysen vil knyttes opp mot disse og det arbeidet som er gjort i gjennomføringen av oppgaven.

6.1. Hva er de største utfordringene for å få gjennomført et fortettings- og ombyggingsprosjekt?

Under dette forskningsspørsmålet vil vi se på hva man kan lære av de undersøkte casene. Dette bygger i stor grad på de intervjuene som har blitt gjennomført. Videre vil vi se på hva bygningstypologien kan ha å si for gjennomføringen av fortettingsprosjekter. På bakgrunn av den informasjonen vi har hentet fra informanter og de observasjonene vi har gjort oss i felt og på digitale kart, har vi grunn til å tro at borettslagets fysiske utforming kan ha noe å si for hvor villige beboerne er til å fortette på eiendommen.

6.1.1. Erfaringer og suksessfaktorer

I teorien om borettslags beslutningsprosesser (delkapittel [2.1.2](#)) understrekes viktigheten av å involvere andelseierne og gi ut god informasjon (Hauge mfl., 2011, s. 53). Dette støttes i stor grad av informantene. Borettslagene har løst informasjonsbehovet på ulike måter, men felles

for alle er at beboerne er med på hele prosessen. Det er også lav terskel for spørsmål, og det er viktig å få alle med seg før man går for generalforsamlingsvedtak.

Som nevnt i oppgavens funn trekker en rekke informanter frem behovet for at de godene som følger av fortettingen og ombyggingen må fordeles jevnt mellom andelseierne. Alle må føle at de får noe igjen for den investeringen som gjøres. Dette likhetsprinsippet kan trekkes frem som veldig viktig for å få igjennom et omfattende prosjekt.

En annen viktig faktor er at borettslagene har ansatt en eller flere personer dedikert til prosjektet. Størrelsen på stillingen eller antallet stillinger avhenger selvsagt av borettslagets størrelse. Denne personen har i noen tilfeller vært en fra styret som har tatt permisjon fra sin vanlige jobb. Denne rollen kan bedrive alt fra kontakt med entreprenører til beboere. Det er entydig fra informantene om at gjennomføringen av et ombyggingsprosjekt er tidkrevende, og at behovet for en som har oversikt er stort. Videre argumenteres det av flere for behovet for en sekretær eller jurist som kan skrive ned alle detaljer for å opprettholde notoriteten i prosjektet. Dette er spesielt viktig fordi enkelte borettslag har vært gjennom rettstvister med entreprenører eller andre ved prosjekters ferdigstillelse.

Teorien (Hauge mfl., 2011, s. 63) legger til grunn at ved større uenighet omkring oppgraderingsbehov blant borettslagets beboere kan det være lurt å lansere ulike oppgraderingsalternativer ved ekstraordinær generalforsamling. Hvis det er lite uenighet å spore kan det være lurt å lansere bare ett forslag. Funnene våre viser at de tre casene som har gjennomført et oppgraderingsprosjekt bare lanserte ett alternativ: alt eller ingenting. En informant understreker det godt med dette sitatet:

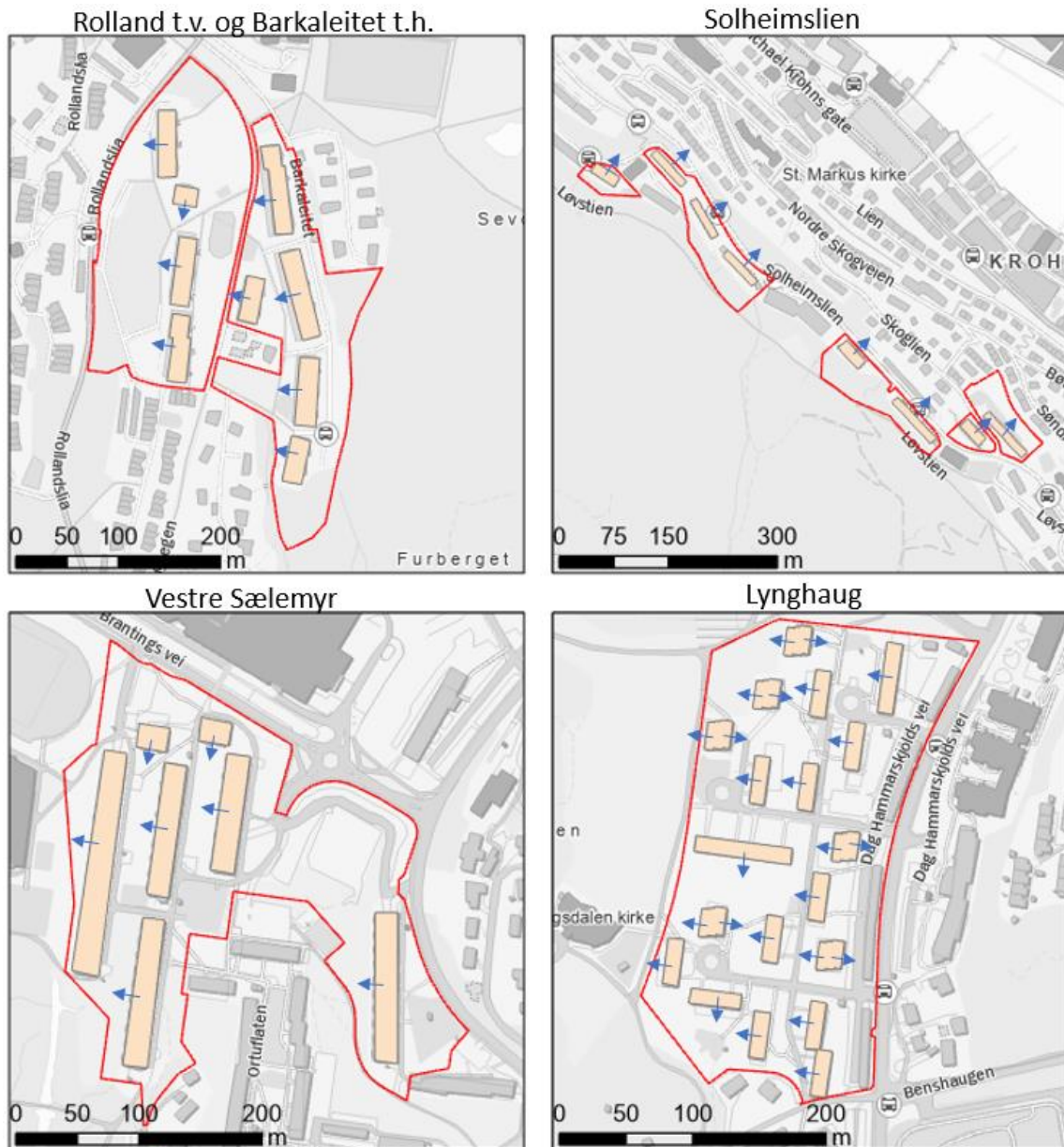
«Vi hadde ett alternativ på generalforsamlingen og det var sånn 'take it or leave it'. Å sitte med en generalforsamling og si: 'skal vi ha det sånn, eller sånn, eller sånn', så er det vanskelig å få flertall for noe, og det er vel det de fleste opplever.»

Dette kan tyde på at det var stor enighet rundt det presenterte alternativet, eller det var generelt stor samstemthet rundt behovet for å gjennomføre betydelig oppgradering. Funn knyttet til borettslagenes behov for vedlikehold og oppgradering før ombyggingen kan tyde på at det var enighet om at noe måtte gjøres. Felles for de tre casene som har gjennomført sine prosjekter i dag (med ett alternativ), var at behovet for å gjøre noe med bygningsmassen var stort og synlig.

6.1.2. Bygningstypologi

En observasjon vi har gjort oss i gjennomføringen av oppgaven er hvordan borettslagets bygningstypologi tilsynelatende kan ha noe å si for gjennomføringen av et fortettingsprosjekt. For de tre casene der et generalforsamlingsvedtak om fortetting per i dag foreligger, er alle blokkene lagt på én rekke. Dette gjør at andelseierne har minimalt med innsyn fra de andre enhetene i borettslaget. Alle de tre borettslagene som er organisert med en slik rekkestruktur har vedtak om fortetting i generalforsamlingen. Denne påstanden underbygges vi med informantenes utsagn om beboernes bekymring når det gjaldt tap av utsikt og sol (delkapittel [5.1.4](#)).

I Lynghaug borettslag, der man gikk bort fra fortettingsprosjektet, var dette en spesielt stor bekymring blant andelseierne. Dette borettslaget har også en typologi med ulike blokktyper som ligger spredt over et større område, og der andelseierne i stor grad har utsikt over de andre blokkene i laget. Bekymringen for tap av utsikt og sol gjaldt både for påbygg av nye etasjer på eksisterende bygningsmasse og utbygging på ledig areal på bakkeplan. For Vestre Sælemyr er situasjonen mer unik, der de har en større tomt som ligger på utkanten av eiendommen og på endesidene av den eksisterende blokkbebyggelsen. Dette gjør at belastningen av utbygging på denne tomten er vesentlig lavere for andelseierne her, enn den ville vært for de andre casene. Dette gir oss grunn til å tro at bygningstypologien kan ha en viss påvirkningskraft når det kommer til å fortette i borettslaget. Dette underbygges med funn fra Salvesvolds (2021, s. 44) masteravhandling, der hovedutfordringen trukket frem fra informantene dreier seg om lav grad av endringsvilje hos beboerne, der mange frykter at et tettere bomiljø vil forringe bokvaliteten gjennom blant annet tap av utsikt, sol eller grøntarealer. Det konkluderes derfor med at et godt stedstilpasset forslag er en viktig forutsetning for å kunne gå videre med et fortettingsprosjekt.



Figur 24: Figuren viser i hvilken retning blokkenes balkongfasade vender i de ulike borettslagene.

6.2. I hvilken grad tilfredsstiller fortettingen de målene borettslagene har satt seg?

Under dette forskningsspørsmålet vil vi vurdere i hvilken grad fortetting når de mål som borettslagene har satt seg. Hovedmålet ved fortetting er som nevnt i delkapittel [5.2.1](#) økonomisk. Det økonomiske tilskuddet fra fortettingen brukes på å heve bygningsmassens kvaliteter for alle beboerne. Vi vil under denne problemstillingen drøfte borettslagenes målsetninger opp mot begrepet bærekraft fra teorkapitlet [2.2](#). Videre vil vi se på hvordan et større prosjekt i borettslagene kan påvirke og løfte hele området det befinner seg i.

6.2.1. Gevinsten av å fortette

Som kjent er det bare to av casene som i dag har gjennomført og ferdigstilt fortetting. I funnene kom det frem at begge har fått en gevinst av dette, men at den var mindre enn man i utgangspunktet så for seg. Grunnene til dette var ulike. I Barkaleitet kom finanskrisen samtidig som man gjennomførte prosjektet. Dette førte til at boligmarkedet ble kjøligere enn man opprinnelig så for seg. Solheimslien opplevde ingen finanskrise ved gjennomføringen av sitt prosjekt, men måtte likevel nedjustere inntjeningen for de nye leilighetene med 25 % etter salgsstart. Dette førte til at man også her satt igjen med mindre penger enn kalkylene forutsatte. På tross av lavere gevinst enn forventet er begge borettslagene tydelige på at fortettingen bidro til å finansiere prosjektene på en tilfredsstillende måte. Det må likevel understrekes at erfaringene fra de to casene presiserer viktigheten av å ikke overvurdere det økonomiske potensialet i fortetting. Ved større feil i kalkylene kan dette gå hardt utover hele prosjektet, og borettslagets andelseiere som må bære kostnadene.

6.2.2. Bærekraft

Borettslagenes direkte fokus på bærekraft er som tidligere nevnt relativt fraværende for de fleste casene. Bærekraft oppnås likevel gjennom flere av tiltakene som blir gjennomført. Bærekraft analyseres her ut ifra de tre ulike bærekraftsdimensjonene som er omtalt i teorikapittelet. Disse er klima- og miljømessig bærekraft, økonomisk bærekraft og sosial bærekraft (FN, 2021).

Når det kommer til klima- og miljømessig bærekraft så er det først og fremst borettslagenes fokus på energieffektivisering som kan trekkes frem. Energieffektivisering av bygningsmassen er et konkret tiltak for å senke borettslagets miljømessige fotavtrykk gjennom lavere energikonsum. På den andre siden fremstår ikke borettslagets vurdering å være lagt til klima- og miljømessige gevinster ved effektivisering, men heller til økonomiske gevinst for andelseierne og laget som helhet. Energieffektivisering kan eventuelt ses opp mot økonomisk bærekraft og livssyklusøkonomi, hvor lavere energiforbruk betyr lavere utgifter til oppvarming. Høye og stabile utgifter til felleskostnader som følge av ombygging med fokus på energieffektivisering kan ses på som et mer bærekraftig opplegg enn varierte og høye utgifter til oppvarming. Videre sier ingen av borettslagene at de vurderer fortetting på bakgrunn av kommunens ønsker om en tettere og mer bærekraftig by. Fortettingsvurderingen går utelukkende på å innhente kapital i borettslagene.

Borettslagenes fokus på økonomisk bærekraft er i grunnen vanskelig å vurdere ut ifra de funnene som er gjort. På den ene siden har man borettslag med tilsynelatende god kontroll på økonomi og vedlikehold. På den andre siden har man borettslag som har gjennomgått omfattende ombygginger med store låneopptak og påfølgende økning i felleskostnader. I utgangspunktet fremstår ombyggingsprosjektene som fornuftig med tanke på økonomi knyttet til drift og vedlikehold, herunder energieffektivisering av boenhetene. Situasjonen for flere av borettslagene tilsa at en ombygging av et slikt økonomisk omfang helt klart var nødvendig og fornuftig. På den andre siden kommer man ikke foruten at man har vært nødt til å gjennomføre omfattende ombygginger på bakgrunn av den byggtekniske tilstanden borettslagene var i, og som resulterte i store låneopptak. Det er ingen tvil om at det kan være utfordrende økonomisk for andelseierne når felleskostnadene potensielt dobler seg i løpet av noen år. Derfor kan det stilles spørsmål ved om det ikke ville vært mer bærekraftig å gjennomføre utskiftning av bygningskomponenter over et lengre tidsrom i istedenfor å ta alt på en gang (se [figur 4](#)). Løpende utskiftning og utvikling av bygningskomponenter vil trolig gi et mer stabilt og forutsigbart kostnadsnivå i det lange løp. Som omtalt i delkapittel [5.1.4](#) var det andelseiere som fikk store problemer med kostnadsnivået. Våre funn tilsier også at informantene har et ulikt syn på i hvilken grad man skal ta hensyn til andelseierne med svakest økonomi. Beboere som er svakere økonomisk stilt vil kunne få betalingsvansker som følge av de økte felleskostnadene. I en case var fokuset stort på å holde felleskostnadene nede for å kunne få med seg alle beboerne. I en annen sier informanten på spørsmål om de tror noen har måttet flyttet på grunn av de økte felleskostnader:

«Det har det helt sikkert vært, helt sikkert. Jeg synes det er et fint borettslag å bo i, men det er jo ikke en menneskerett å få lov til å bo her sant, man må jo forholde seg til de prisene som er. Det er jo klart at når det er såpass god standard på alt så vil det koste mer enn borettslag som ikke har gjort noe. Det sier seg selv.»

Når det kommer til sosial bærekraft er det ett tiltak som kan trekkes frem fra oppgavens funn. Dette omhandler installasjon av heis. Heis har hovedsakelig vært vurdert i fire av borettslagene. To gikk bort fra dette, mens Barkaleitet fikk det installert og Rolland er i prosess med ønske om heis. Grunnen til at etterinstallasjon av heis vurderes som et godt tiltak er muligheten det åpner for likebehandling og et verdig liv til eksisterende andelseiere og potensielle andelseiere. For eksisterende andelseierne vil heis kunne opprettholde

muligheten til å bo i borettslaget ved funksjonsnedsettelse gjennom alderdom eller sykdom. For potensielle andelseiere er tanken at boligmarkedet blir utvidet for personer med funksjonsnedsettelse, i tillegg til at mange verdsetter heis i seg selv (Medby, 2009).

Funnene knyttet til demografi i Barkaleitet borettslag er interessant med tanke på heis. Som nevnt i delkapittel [5.3.3](#), ferdigstilte Barkaleitet sitt prosjekt i 2010, og har i dag den klart høyeste andelen av tinglyste andelseiere på 55+ år av casene. Andelen er på 75 % og kan muligens settes i sammenheng med at personer kan bli boende lengre på bakgrunn av heis, eller at eldre personer kommer flyttende til borettslaget med tanke på at der kan de bli boende uavhengig av fysisk funksjonsnivå. Oppgavens funn taler for at eldre personer i stor grad verdsetter heis i blokkene. For yngre personer kan heis tenkes å ha høyere økonomisk kostnad enn det nytteverdien oppleves som.

6.2.3. Påvirkning på området

Ombyggings- og fortettingsprosjekter har innvirkning på nærområdet. Vi har som tidligere nevnt i delkapittel [5.2.4](#), valgt å skille ombyggings- og fortettingsprosjekter fra rene ombyggingsprosjekter når vi redegjør for påvirkningen på nærområdet. Dette med bakgrunn i at fortetting medfører en mer radikal endring hvor man tilfører området flere beboere. Ombyggingsprosjektene påvirker hovedsakelig nærområdet gjennom utseende og heving av borettslagets funksjoner og kvaliteter.

Borettslagenes oppgradering av kvaliteter og funksjoner innvendig og utvendig har en annen mer fordekt innvirkning på nærområdet enn det som er åpenbart. Økt boligstandard vil trolig tiltrekke seg andre kjøpergrupper, og trolig økonomisk sterkere kjøpergrupper enn før ombyggingen. Dette skyldes bedre funksjoner og kvaliteter, men også den påfølgende økningen i fellesgjeld og felleskostnader. Flere av informantene viser i delkapittel [5.3.1](#) til at den byggetekniske tilstanden før prosjektet var dårlig, noe som tilsier at borettslaget har blitt tilført et stort løft gjennom ombyggingen. En problematisk side er at man kan oppleve en viss grad av gentrifisering i borettslaget. Dette kan vi likevel ikke påvise i noen av borettslagene.

Slik vi ser det vil fortetting på/i eksisterende bygningsmasse trolig påvirke nærområdet i mindre grad enn på ubebygde areal, sett i forhold til borettslagets størrelse. Dette er på bakgrunn av de praktiske begrensningene som ligger i eksisterende bygningsmasse. Praktiske begrensninger i antall boenheter begrenser selvsagt antall beboere. Det kan selvfølgelig påvirke naboer hvis fortetting i høyden bryter opprinnelige siktlinjer, og eksisterende

utearealer blir ikke berørt. Ved fortetting på utvendig areal kan man bli nødt til å ta arealer som har tjent et formål for nærområdet, slik som grøntarealer eller parkeringsplasser. Det må også etableres bygningsmasse som ikke var der tidligere, noe som kan fjerne etablerte siktlinjer og endre bevegelsesmønstre.

Vestre Sælemyr undersøker fortetting av det som en gang var et grøntområde, men som i mange år har fungert som parkering- og anleggsplass for eksterne aktører. Et slikt prosjekt vil på en side kanskje tilføre nærområdet flere hundre nye beboere, noe som vil kunne legge press på sosial og teknisk infrastruktur. På den andre siden vil nærområdet kunne bli tilført en større variasjon av boenheter som er tilpasset unge og gamle, samt store og små familier. Nye boliger vil i større grad enn eldre være tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelse. Hvis de nye bygningene har tre eller flere etasjer er det krav til heis, noe som kommer mange til gode (Byggteknisk forskrift, 2017, § 12-3).

6.3. Hvordan vektlegger borettslagene livssyklusøkonomien i gjennomføringen av prosjektene, og hvordan ser de på mulighetene for oppgradering av bygningsmassen med heis?

Forskningsspørsmålet tar sikte på å finne ut hva borettslagene tenker om sin egen drift på lang sikt. Livssyklusøkonomien har vist seg å få et større fokus ved gjennomføringen av prosjekter for majoriteten av de undersøkte casene. Innunder drift kommer også heiser, som har vist seg å ha et stort fokus for enkelte av casene. Heiser er en stor utgift, både i byggekostnader og driftskostnader. Nytteverdien av en heis må derfor vurderes som større enn de økonomiske kostnadene av flertallet av beboerne for at dette skal bli aktuelt. Drøftelsen av forskningsspørsmålet benytter seg i stor grad av teorien rundt livssyklusøkonomi og funn fra intervjuene.

6.3.1. Nødvendigheten av å oppgradere bygningsmassen

For at bygningsmassen skal besitte de kvaliteter og funksjoner som er forventet i boligmarkedet er det nødvendig å gjennomføre tiltak som hever dette (SINTEF Byggforsk, 2017). Man kan gjennomføre utskiftninger av bygningselementer uten å heve kvalitet og funksjon, men det vil ikke påvirke gapet som eksisterer mellom eldre og nye boliger. Dette gapet vil i utgangspunktet bare øke i takt med avstanden fra bygningen var ny (eller sist den

gjennomgikk ombygging) og oppgradering til dagens standard. Det vil derfor være nødvendig å heve bygningsmassens kvaliteter og funksjoner. Å fylle gapet fullstendig vil i mange situasjoner være komplisert og kostbart, men det bør være et mål å minske avstanden så langt det lar seg gjøre innenfor praktiske og økonomiske rammer. Evner man ikke å holde gapet på et fornuftig nivå vil man kunne ende opp med en boligmasse som er lite attraktiv for den vanlige boligkjøper i markedet med de problemer det fører med seg.

6.3.1.1. Fokus på eiendommens livssyklus

For å vurdere borettslagenes fokus på eiendommens livssyklus må den ses opp mot teorien til Geltner mfl. (2014) som er omtalt i delkapittel [2.3.1](#). På enkelte områder samsvarer ikke funnene med det som er forespeilt i teorien. På andre områder er borettslagenes fokus i forbindelse med undersøkte eller gjennomførte tiltak i samsvar med deler av teorien. Modellen legger til grunn at når bygningsmassen har vært utsatt for fysisk, funksjonelt og/eller økonomisk forfall over tid, så vil strukturverdien, altså verdien på bygningsmassen som står på eiendommen, ikke utgjøre stort mer enn verdien på tomten. Dette resulterer enten i at man etablerer nybygg eller gjennomfører ombygging/hovedombygging. Funnene viser at det er samsvar med modellen når de undersøkte casene gjennomfører eller vurderer ombygging basert på hovedsakelig fysisk forfall, men også på mangel av funksjoner. På den andre siden er ikke borettslagenes bygningsstruktur i en slik tilstand som teorien legger til grunn. Det er ingen funn som tilsier at borettslagene har vurdert hovedombygging eller etablering av nybygg som en erstatning for det eksisterende. Dette tilsier at strukturverdien fortsatt er høy.

Som tidligere nevnt er borettslagenes grunn for å vurdere eller gjennomføre ombygging basert på fysisk eller funksjonelt forfall. For majoriteten av casene er det hovedsakelig fysisk forfall med påfølgende oppnådd teknisk levetid som er hovedmotivasjonen. For én case er det utelukkende snakk om funksjonelt forfall, eller rettere sagt mangel på funksjon, som ligger til grunn. Borettslaget anser heis som en så viktig funksjon at de initierte en prosess for å anskaffe seg dette. Sånn sett vurderer borettslaget det i tråd med teorien, der deres egen bygningsmasse ikke besitter den beste kommersielle utnyttelsen (HBU). Funksjonskravet i dag er at tilsvarende boligmasse skulle vært utstyrt med heis. Noen av casene har gjennomført andre tiltak for å imøtegå dagens funksjonskrav og sikre HBU av boligmassen. To av casene har valgt innglassede balkonger som sikrer en lenger brukssesong. En av casene har anlagt

felles takterrasse slik at beboerne kan nyte flere av dagens soltimer på egen eiendom. Dette er funksjoner som har vært relativt vanlig i mange år for nye boliger. Borettslagene som velger slike løsninger legger i så måte til rette for at gapet mellom deres egne og nye boliger blir mindre.

6.3.2. Heis i borettslag

Å etterinstallere heis i eksisterende bygningsmasse bidrar til å styrke byggets universelle utforming. På denne måten vil heiser i borettslag blant annet styrke deres sosiale bærekraftsprofil og HBU av boligmassen. Etter myndighetenes vurdering er andelen boligbygg uten heis for liten (Medby, 2009, s. 10 og HOD, 2022). En mulighet for å øke den generelle graden av universell utforming vil derfor etterinstallering av heis i eksisterende bygningsmasse være nødvendig. For å måle den samfunnsøkonomiske verdien en heis har, må man se om nytteverdien overstiger kostnadene. Prisen på en heis er enkel å tallfeste, der man har en viss kostnad til selve anskaffelse, og deretter en varig driftskostnad. Nytteverdien kan derimot være vanskeligere å avgjøre. Spesielt viktig i denne sammenheng er besparelsen for den kommunale helse- og omsorgssektoren, der man i 2006 regnet med en årlig kostnadsbesparelse på 485 134 kr per person som ikke bor på institusjon (Medby, 2009, s. 13). Indeksregulert tilsvarer dette 668 912 kr i 2021. Dette vil bli ytterligere drøftet i delkapittel [6.4.2](#) om målkonflikter.

Med andre ord lar heis eldre mennesker bo hjemme lenger og heller benytte hjemmebasert omsorg. Dette kan spare kommunene for betydelige beløp. Det er derimot ikke sånn at de økonomiske fordelene samfunnet nyter av dette korrelerer med økonomien i den enkelte husholdning, da kostnaden knyttet til etterinstallasjon av heis vil være stor å bære for andelseierne i borettslaget. Oppgavens funn peker på at borettslag med en eldre beboersammensetning i høyere grad verdsetter nytteverdien av heis. For at andelseierne skal ønske å ta den økonomiske belastningen heis medfører, må de føle at dette er noe de har behov for nå eller i nær fremtid.

6.4. Hvordan legger Bergen kommune til rette for at fortetting i borettslag kan skje?

Under dette forskningsspørsmålet skal vi vurdere i hvilken grad og på hvilken måte Bergen kommune legger til rette for fortetting i borettslag. I arbeidet med denne oppgaven fikk vi kjennskap til kommunens arbeid med ny områderegeringsplan for Fyllingsdalen som legger

til rette for fortetting av borettslag. Vi har samtidig sett hvordan ulike kommunale mål kan ende opp i en målkonflikt som potensielt kan sette en stopper for fortetting av borettslag. Dette bygger spesielt på den konflikten man har hatt mellom Rolland borettslag og Bergen kommune. Her har ulike hensyn til parkering og fortetting gjort at et fortettingsprosjekt som vil styrke den universelle utformingen i borettslaget potensielt ikke blir gjennomført.

6.4.1. Områdeplan legger til rette for fortetting

Med en ny områderegeringsplan for Fyllingsdalen legger kommunen opp til at fortetting i borettslag kan skje. Planen viser at kommunen anerkjenner det potensialet som finnes i den eksisterende bebyggelsen. Dette gjelder spesielt for det sentrale Fyllingsdalen, som er dominert av borettslag. Hvis planen motiverer og setter fokus på fortetting vil det være mer sannsynlig at dette gjennomføres i de enkelte borettslagene. I tillegg til å åpne for mulighetene for fortetting, bør man også informere om hva ekstra kapital kan gjøre for å modernisere den eksisterende bygningsmassen. Viktigheten av å vite hva man får igjen for å fortette eiendommen trekkes frem som sentralt av enkelte informanter. Dette trekkes også frem under analysen av første forskningsspørsmål i [6.1](#).

Hvis man i Fyllingsdalen lykkes med å motivere borettslag til å fortette, kan en se for seg at fenomenet får en smitteeffekt. Andre borettslag i andre bydeler eller i andre kommuner kan ta lærdom fra Fyllingsdalen. Tidligere forskning og teori på fortetting i borettslag etterspør flere suksess- og foregangseksempler (Hauge mfl., 2011, s. 57). Slike eksempler kan brukes til å hente erfaringer og overbevise andelseierne om at fortetting kan være fornuftig.

6.4.2. Målkonflikter i kommunen kan stoppe borettslagenes initiativ

Som nevnt i presentasjonen av Rolland borettslag har det oppstått en konflikt mellom kommunen og borettslaget. Kort oppsummert hadde Rolland et fortettingsvedtak klart i generalforsamlingen, og gikk i vei med å få regulert eiendommen slik at påbygg av en ekstra etasje og heiser i alle oppganger kunne gjennomføres. Planen legger til rette for 30 nye leiligheter til borettslagets eksisterende 138. Den sentrale intensjonen med planforslaget er å bedre boforholdene for de eksisterende beboerne, som preges av en aldrende beboersammensetning. Behovet for heis og styrket universell utforming er med andre ord hovedmålsetningen til borettslaget.

Fra statlig hold er det gjennom blant annet Husbanken (som beskrevet i delkapittel [2.4.1](#)) en målsetning om at eldre skal ha mulighet til å bo hjemme lenger. Dette vil blant annet belaste den kommunale helse- og omsorgstjenesten mindre blant en stadig økende andel pensjonister. Dette ble drøftet i delkapittel [6.3.2](#) om heis i borettslag, der det ble trukket frem en årlig besparelse på 668 912 kr per person som kan motta hjemmebasert omsorg i stedet for sykehjemsplass. Påbygg av en ekstra etasje på eksisterende bygningsmasse er også i tråd med både statlige og kommunale målsetninger når det kommer til fortetting. Her benyttes eksisterende infrastruktur til å intensivere arealutnyttelsen i et område, uten at noe natur eller friområder må bygges ned.

På den andre siden ønsker man både fra statlig og kommunalt hold å redusere bilbruken. I Bergen kommune har man inngått en byvekstavtale der veksten i persontransporten skal tas med kollektiv, sykling eller gange (Statens vegvesen, u.å.). Dette kalles også nullvekstmålet. Et sentralt middel for å oppnå dette er gjennom parkeringspolitikken. Færre parkeringsplasser gjør det mindre attraktivt å velge bil over mer bærekraftige transportformer. Det er også dette som er kjernen i Rolland-saken. I den endelig vedtatte detaljreguleringsplanen reduserte Bystyret de 40 utendørs parkeringsplassene til 4. Denne uteparkeringen ble benyttet som parkeringsplass for den minste av borettslagets fire blokker, samt som gjesteparkering for alle. Det skal likevel nevnes at planen legger opp til maksimalt 40 nye plasser i et underjordisk anlegg. Dette inkluderer parkeringsplasser for de 30 nye leilighetene og den minste blokken med 12 leiligheter. Totalt tillates 159 plasser innenfor planområdet for 168 leiligheter. Til sammenligning disponeres i dag totalt 166 plasser på 138 leiligheter. Bystyrets vedtak gikk imot plan- og bygningsetatens fagnotat som anbefalte reduksjon til 19 utendørs plasser.

Den kraftige reduksjonen av borettslagets gjesteparkering er påklaget av Rolland borettslag. Sentrale argumenter er at deres aldrende befolknings sosiale liv i stor grad er avhengige av besøk av venner og familie. Offentlige og private tjenester som håndverkere, hjemmehjelp- og sykepleiere er også i stor grad avhengige av bil. At disse skal dele 4 gjesteparkeringer for 168 leiligheter begrunnes av borettslaget som lite formålstjenlig. Det argumenteres videre for at dette vil føre til økt grad av villparkering og uønsket kjøring, som igjen senker fremkommeligheten for utrykningskjøretøy og andre. Reduksjonen i antall gjesteparkeringer

har ført til at Rolland borettslag verken kan eller vil gå videre med heis- og fortettingsprosjektet.

Rolland-saken er et eksempel på der to i utgangspunktet gode hensikter kolliderer. Ønsket om heis i borettslaget ville gitt en relativt rask løsning som sikrer universell utforming for en befolkning med høy alder. På den andre siden ønsker man mindre grad av bilkjøring i kommunen, noe en reduksjon i parkeringsplasser kan bidra til.

For å understreke hvor urettferdig Bystyrets vedtak kan oppleves for borettslaget har vi satt opp et eksempel. Hvis man legger til grunn en teoretisk verdi på en parkeringsplass i området til 150 000 kr, tilsvarer dette et tap for borettslaget på 5,4 millioner når kommunen fjerner 36 parkeringsplasser. Borettslaget får riktignok anledning til å bygge nye innendørs plasser til majoriteten av beboerne, men dette må de dekke selv. Som nevnt kan kommunen spare 668 912 kr per person som kan bo hjemme kontra på institusjon per år. Hvis vi sier at bare 4 av borettslagets 168 (etter prosjektet) andelseiere får mulighet til å motta hjemmebasert omsorg vil dette gi kommunen en årlig besparelse på nesten 2,7 millioner kr. Dette er en kontantstrøm som vil fortsette inn i «evigheten». Det skal med andre ord ikke mange beboerne til før kommunen sparer betydelige summer. På denne måten sitter kommunen igjen med hele gevinsten, der borettslaget attpåtil må gi fra seg verdier knyttet til parkeringsarealene. Sett fra denne siden virker Bystyrets vedtak veldig skjevfordelt og urettferdig.

Fra borettslagenes perspektiv er det uheldig at politikere i Bergen kommune ødelegger muligheten man har til å få til endringer i byens allerede bebygde omgivelser. Rolland-prosjektet var i utgangspunktet støttet av kommunens fagetat med en mindre reduksjon i parkering. Generelt sett besitter borettslagene mye eiendom, og at borettslagene ønsker å fortette denne på eget initiativ er i tråd med KPA. Større prosjekter i borettslagene kan gjerne ha flere tiårs mellomrom. Mulighetene for å få i stand en fortetting vil typisk være i forbindelse med et større vedlikeholdsprosjekt i borettslagene. Det gjør det desto viktigere å tilrettelegge for at borettslagene kan gjennomføre fortetting når prosjekter uansett skal gjennomføres. Det forutsetter selvsagt at fortetting av borettslag er ønskelig fra kommunens side, noe både KPA og den nye områdeplanen i Fyllingsdalen tilsier at det er. Dette kommer imidlertid an på hvilke andre prioriteringer kommunens politikere setter høyere, som for eksempel bil- og parkeringspolitikken.

6.4.2.1. Statlige ønsker om at alle skal bo hjemme lengst mulig

Fra statlig hold er det ønskelig at eldre kan bo hjemme lengst mulig. I mars 2022 ble det varslet oppstart av reformarbeid som tar opp nettopp denne problematikken (HOD, 2022). Det argumenteres for at en stadig større andel av befolkningen blir eldre. I 2021 passerte man en million pensjonister i Norge. Potensialet for universell utforming i eksisterende bygningsmasse er ikke godt nok utnyttet, og behovet vil bare øke fremover.

Tilretteleggelse for borettslag og sameier som ønsker heis burde på bakgrunn av dette være høyere prioritert i kommunene. Forbedring av den universelle utformingen kan ikke bare tas i nybygg, når 80-90 % av dagens bygninger fremdeles står i 2050 (Fufa mfl., 2020, s. 4). Det er vanskelig å se for seg at andre borettslag vil følge etter når et av foregangseksemplene på et slikt heisprosjekt har møtt såpass mye motstand fra kommunens politikere.

7. Kapittel 7 – Konklusjon

Oppgavens overordnede mål har vært å besvare problemstillingen: *Hvordan vurderer eldre borettslag som har vært i en fortettingsprosess, fortetting som et alternativ til finansiering av ombygging og oppgradering av bygningsmassen?*

For å besvare denne har vi utarbeidet fire forskningsspørsmål som alle er nært knyttet opp mot problemstillingen. Ved å ta utgangspunkt i disse har arbeidet opp mot den overordnede problemstillingen blitt lettere. Oppgaven er bygget opp rundt fem caser der alle på et tidspunkt har vurdert eller gjennomført fortetting av borettslaget sitt.

Vi vil punktvis konkludere under hvert forskningsspørsmål, før vi oppsummerer alt under problemstillingen til slutt.

Forskingsspørsmål 1: Hva er de største utfordringene med å få gjennomført et fortettings- og ombyggingsprosjekt?

Økonomi er en klart viktig faktor i fortettings- og ombyggingsprosjekter. For å få gjennomslag i generalforsamlingen kreves det et forslag som 2/3 av andelseierne kan stille seg bak. Oppgavens funn trekker frem viktigheten av gode kalkyler og tall som viser hva den enkelte må betale og hva som potensielt kan tjenes på å fortette. Videre er det viktig at alle beboerne føler at de får noe igjen for den prisen de må betale for gjennomføringen av prosjektet. På bakgrunn av dette kan det se ut som at i de borettslagene der forfallet er størst, er det enklest å få gjennomslag for omfattende prosjekter. Dette gjelder også hvor påtrengende behovet for nye funksjoner til bygningsmassen er, deriblant heis.

Ulempene for den enkelte beboer må også minimeres i størst mulig grad. Hvis beboerne føler de mister utsikt, grøntareal, sol eller andre kvaliteter er sannsynligheten større for at de stiller seg kritiske til prosjektet. Gode stedstilpassede alternativer er derfor viktig.

Til slutt må vi trekke frem reguleringsrisikoen prosjektene innebærer. Funnene peker på at borettslagene løper en viss risiko ved å fremme fortettingsprosjekter. Dette skaper uforutsigbarhet. Kommunen bør være klare på hva de ønsker når det kommer til fortetting og ombygging av byens borettslag.

Forskningsspørsmål 2: I hvilken grad tilfredsstiller fortettingen de målene borettslagene har satt seg?

Det er to borettslag i casestudien som i dag har ferdigstilt fortettingsprosjekter. Felles for begge var at man fikk en lavere fortjeneste enn planlagt. På tross av dette satt man likevel igjen med ekstra penger som var viktige for å tilføre bygningsmassen nye kvaliteter og funksjoner. Låneopptaket i begge borettslagene ble likevel høyt.

Det ble gjennomført en omfattende ombygging og modernisering av bygningsmassen. Man opplevde en holdningsendring blant andelseierne, der flesteparten ble veldig fornøyd. Beboerne opplevde at de fikk mye igjen for den prisen de måtte betale.

I ett borettslag ble fortetting valgt bort. Her kunne man ikke se for seg hvordan fortettingen kunne gjennomføres uten å ta av andre kvaliteter. Usikkerhet rundt de økonomiske forholdene gjorde at man ikke ønsket å gå videre med et slikt prosjekt.

Forskningsspørsmål 3: Hvordan vektlegger borettslagene livssyklusøkonomien i gjennomføringen av prosjektene, og hvordan ser de på mulighetene for oppgradering av bygningsmassen med heis?

Det er klart at når borettslagene gjennomfører ombygging vektlegges livssyklusøkonomien i større grad enn tidligere. Store prosjekter fører til at man får en mulighet til å gjennomføre grep som har stor påvirkning på den daglige driften. Energieffektivisering går igjen som et grep flesteparten av casene har fokus på. Dette er også trolig det grepet som har størst påvirkning på andelseiernes privatøkonomi, og ikke bare borettslagets driftskostnader. Dette blir også et viktig argument for å få gjennomslag i generalforsamlingen.

Heis er en funksjon med høye anskaffelses- og driftskostnader. Det er tydelig at de borettslagene som ser en større nytteverdi i heis også er mer tilbøyelige for å etterinstallere dette. Derfor har borettslag med høyere andel eldre beboere større sannsynlighet for å få gjennomslag for heisprosjekter.

Forskningsspørsmål 4: Hvordan legger Bergen kommune til rette for at fortetting i borettslag kan skje?

Kommunen har gjennom sin nye områdeplan for Fyllingsdalen åpnet mulighetene for fortetting i borettslag. Dette er et grep som senker reguleringsrisikoen for tiltakshaver. Planen er i tråd med overordnet KPA, der fortettingsfokuset i sentrale områder er høyt. Dette tyder

på at kommunen er kjent med det potensialet som ligger i byens eksisterende borettslag. Lanseringen av planen vil kunne føre til at borettslag ser muligheter de før ikke har tenkt på.

På den andre siden kan Rolland-saken sette en demper for fortetningsviljen til byens borettslag. Det er klart at bilbruken bør reduseres, men en så upragmatisk tilnærming Bystyret legger opp til kan føre til mer skade enn nytte sett fra borettslagenes perspektiv. Det er klart at saken vil kunne føre til at andre borettslag vil tenke seg om to ganger før de setter i gang omfattende prosjekter selv.

Problemstilling: Hvordan vurderer eldre borettslag som har vært i en fortetningsprosess, fortetting som et alternativ til finansiering av ombygging og oppgradering av bygningsmassen?

Fire av fem borettslag i casestudien stiller seg positive til fortetting som finansieringskilde. Den resterende casen fant ikke en tilfredsstillende løsning som gjorde at man ikke ønsket å gå videre med prosjektet. For de fire andre er det klart at fortettingen har som formål å tilføre bygningsmassen nye kvaliteter man ikke ville hatt råd til uten å fortette. Den vil også bidra til å holde låneopptaket lavere, slik at flere beboere skal kunne håndtere fellesgjelden.

Det er tydelig at noen borettslag har bedre forutsetninger for å fortette enn andre. Der noen har store arealer med lav bruks- og nytteverdi, har andre mindre. Når det kommer til påbygg av etasjer kan dette føre til redusert utsikt og dårligere solforhold. Det kan derfor tyde på at bygningstypologien og borettslagets utforming har påvirkning på hvor enkelt det er å få gjennomslag for fortetting. Fortetningsprosjekter i borettslag blir derfor ikke like aktuelt og gjennomførbart for alle.

Ombyggingsprosjekter i eldre borettslag er nødvendig for å minske gapet mellom disse og nybygg i boligmarkedet. Det tilfører eksisterende bygningsmasse nye kvaliteter og standarder som er i tråd med dagens forventninger til bolig. Prosjektene bidrar til å øke bygningenes levetid. Det er tydelig at det er store fordeler med å oppgradere eksisterende bygninger kontra å bygge nytt fra et miljøperspektiv.

Vårt synspunkt er at fortetnings- og oppgraderingsprosjekter er noe kommunen burde støtte. Det er i tråd med KPA, styrker universell utforming, styrker nærområdet og reduserer energiforbruk.

8. Kapittel 8 – Avsluttende refleksjoner

I dette avsluttende kapitlet skal vi gi noen siste refleksjoner rundt oppgaven og prosessen med å utarbeide den. Vi vil presentere egen kritikk av oppgaven, samt forslag til videre forskning basert på de erfaringene og funnene vi har gjort.

I arbeidet med oppgaven har vi avdekket noen sider ved oppgaven, og gjennomføring denne, som kunne vært gjort annerledes sett i lys av det vi vet nå.

De fem utvalgte casene har alle vurdert fortetting. De skilles derimot fra hverandre ved at noen har gjennomført, noen planlegger, mens andre har valgt det bort. Ulikheten i prosessens art gjør at generaliserbarheten svekkes. Ideelt sett ville vi funnet fem borettslag som alle har gjennomført og ferdigstilt et fortettingsprosjekt. Ettersom oppgaven begrenser seg til Bergen kommune viste dette seg vanskelig å oppfylle. På grunn av det beskjedne antallet borettslag som har vært gjennom en slik prosess og oppfylte våre andre krav (delkapittel om avgrensing [1.3](#)), var vi nødt til å inkludere borettslag som har *vurdert* fortetting. På en annen side vil en større variasjon av prosessgjennomførelse også føre til et bredere erfaringsgrunnlag.

I ettertid ville det også vært en fordel om vi fikk tilgang til mer detaljert økonomisk informasjon om borettslagene. Ettersom økonomi er vurdert som den avgjørende faktoren for å fortette, er det interessant å se nøyer på de budsjettene det ble operert med i de ulike casene.

Oppgavens problemstilling treffer veldig vidt. Den gjør det forholdsvis enkelt å komme frem til et tilfredsstillende svar. Fordi det finnes lite forskning på akkurat dette temaet valgte vi å gå for denne løsningen. For å konkretisere problemstillingen og hva vi legger i eldre borettslags *vurdering*, har vi utarbeidet forskningsspørsmål. Disse gjør at omfanget av problemstillingen blir spissere enn hvis den kun stod for seg selv.

Møtet med representanten fra kommunen, som i ettertid fremsto som et ustrukturert intervju, burde vært bedre planlagt på forhånd. Dette var i utgangspunktet planlagt som en samtale der vi ville få en innføring i kommunens arbeid med områdeplanen for Fyllingsdalen. Møtet ga mye verdifull informasjon, men burde vært utarbeidet med intervjuguide for å styrke relabiliteten. Videre kunne vi inkludert flere informanter fra kommunen, ettersom kommunen er stor, og alle ikke har kunnskap om saker som skjer utenfor sitt gitte

ansvarsområde. På denne måten kunne vi fått bedre innblikk i fagetatens syn på blant annet Rolland-saken. Av tidshensyn fikk vi derimot ikke kapasitet til å planlegge flere intervjuer.

8.1. Forslag til videre forskning

Gjennom arbeidet med oppgaven har vi avdekket andre potensielle innfallsvinkler om temaet fortetting i borettslag. På bakgrunn av dette trekker vi frem noen eksempler vi mener burde kunne undersøkes nærmere i fremtidig forskning. I diskusjonen trekker vi frem bygningstypologi som en forutsetning for at fortetting lettere skal vedtas. Videre studier på dette kunne vært interessant, gjerne med borettslag fra flere deler av landet.

I denne oppgaven har vi ikke gått i dybden på økonomien i prosjektene. Fremtidig forskning kan se nøyere på budsjettene og de konkrete tallene knyttet til hvert enkelt prosjekt. Dette innebærer blant annet å undersøke skattereglene knyttet til realisasjon av borettslagets eiendom.

Til slutt vil vi trekke frem boligbyggelagenes rolle i fortetting og oppgradering av borettslag. Funnene peker på at flere borettslag er misfornøyd med boligbyggelagenes involvering. Ytterligere forskning kan gjøres på dette feltet, og bidra til å styrke samarbeidet i fremtiden.

9. Kildeliste

9.1. Litteratur

Anderssen, H. B. (2019) *Boligselskap*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/boligselskap> (Hentet: 13.05.2022)

Annaniassen, E. (2018) Om eierskap og eiendomsløshet i norsk boligsak etter 1814, i Kristoffersen, Ø.R. og Røsnes, A.E. (red.) *Eiendom og Eierskap*. Oslo: Universitetsforlaget, s. 49-71.

Baxter, J. (2010) Case Studies in Qualitative Research, i Hay, I. (red.) *Qualitative Research Methods in Human Geography*. Toronto: Oxford University Press, s. 81-97.

Bergen kommune (2019) *Levekårsoversikt – Levekår og helse i Bergen*. Tilgjengelig fra: <https://www.bergen.kommune.no/politikere-utvalg/api/fil/2601126/Folkehelseoversikt-Levekar-og-helse-i-Bergen-2019> (Hentet 10.03.2022)

Bergen kommune (2021) *Potensial for boligfortetting – En kartlegging av fortetningspotensialet i sentrumskjerner og byfortettingssoner i KPA2018*. Tilgjengelig fra: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/program-for-boligforsyning/kartlegginger/rapport-om-potensial-for-boligboligbygging-i-fortetningsomrader-i-kpa2018> (Hentet 10.03.2022)

Bergen kommune (2022a) *Kommuneplanenes arealdel 2018 - Planbeskrivelse*. Tilgjengelig fra: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018> (Hentet 17.02.2022)

Bergen kommune (2022b) *Fyllingsdalen bydel*. Tilgjengelig fra: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kulturmiljøplan-for-bergen/kulturmiljø-i-bydelene/fyllingsdalen/fyllingsdalen-bydel> (Hentet 10.03.2022)

Bergen kommune (2022c) *Identitet med særpreget – Kulturmiljøplan for Bergen 2021-2025*. Tilgjengelig fra: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kulturminner-i-bergen/kulturmiljøplanen/kulturmiljøplan-for-bergen-del-2-og-3-er-vedtatt-i-bystyret> (Hentet 10.03.2022)

Bergen kommune (2022d) *Bybanens fem byggetrinn*. Tilgjengelig fra: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/reguleringsplaner-for-bybanen/bybanens-fem-byggetrinn> (Hente 10.03.2022)

Bergen kommune (2022e) *Områdereguleringsplan for Fyllingsdalen sentrale deler*. Tilgjengelig fra: <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/arealplaner/planer-under-arbeid/omradereguleringsplan-for-fyllingsdalen-sentrale-deler>

Bjørberg, S., Kristiansen, B.F. og Larsen, A. (2005) *Avskrivninger av bygninger – Prinsipper og konsekvenser*. Oslo: Multiconsult. Tilgjengelig fra:

<https://dibk.no/globalassets/eksisterende-bygg/publikasjoner/avskrivning-av-bygninger---prinsipper-og-konsekvenser.pdf> (Hentet 08.02.2022)

Brundtlandkommisjonen (1987) *Vår felles fremtid*. Sluttrapport. Tilgjengelig fra: https://www.nb.no/items/URN:NBN:no-nb_digibok_2007080601018?page=0

Busch, T. (2016) *Akademisk skriving – for bachelor- og masterstudenter*. Bergen: Vigmostad & Bjørke AS.

Bybanen Utbygging (u.å.) *Bergen sentrum – Åsane. Om Byggetrinnet*. Tilgjengelig fra: <https://www.hordaland.no/nb-NO/bybanen-utbygging/bergen-sentrum---asane/> (Hentet 10.03.2022)

Byggordboka (2017a) *Oppgradering*. Tilgjengelig fra: <https://www.byggordboka.no/artikkel/les/oppgradering> (Hentet 13.05.2022)

Byggordboka (2017b) *Bærekraftig bygging*. Tilgjengelig fra: <https://www.byggordboka.no/artikkel/les/baerekraftig-bygging> (Hentet 15.02.2022)

Dunn, K. (2010) Interviewing, i Hay, I. (red.) *Qualitative Research Methods in Human Geography*. Toronto: Oxford University Press, s. 101-138.

Enova (2022a) *Kartleggingsstøtte til borettslag og boligsameier*. Tilgjengelig fra: <https://www.enova.no/bedrift/bygg-og-eiendom/kartleggingsstotte-til-borettslag-og-boligsameier/> (Hentet 15.03.2022)

FN (2021) *Bærekraftig utvikling*. Tilgjengelig fra: <https://www.fn.no/tema/fattigdom/baerekraftig-utvikling> (Hentet 17.02.2022)

Fufa, S. M., Flyen, C. og Venås, C. (2020) *Grønt er ikke bare en farge: Bærekraftige bygninger eksisterer allerede*. Oslo: SINTEF akademisk forlag.

Geltner, D. M. mfl. (2014) *Commercial real estate: Analysis and investments*. 3. utg. Mason: OnCourse Learning.

Gerring, J. (2004) What is a case study and what is it good for?, *American Political Science Review*, 98 (2), s. 341-354.

Google Scholar (u.å.) *About Google Scholar*. Tilgjengelig fra: <https://scholar.google.com/intl/en/scholar/about.html> (Hentet 09.02.2022)

Grønmo, S. (2004) *Samfunnsvitenskapelige metoder*. Bergen: Fagbokforlaget.

Hanssen, G. S., Hofstad, H., Saglie, I., Næss, P. og Røe, P. G. (2015) Hvorfor studere den kompakte byen?, i Hanssen, G. S., Hofstad, H., Saglie, I. (red.) *Kompakt byutvikling*. Oslo: Universitetsforlaget, s. 13-25.

- Hauge, Å. L., Mellegård, S. og Amundsen K. H. (2011) *Beslutningsprosesser i borettslag og sameier – Hva fører til bærekraftige oppgraderingsprosjekter?* Tilgjengelig fra: https://www.sintefbok.no/book/index/904/beslutningsprosesser_i_borettslag_og_sameier
- HOD (2022) *Ny reform skal gjøre det trygt for eldre å bo lenger hjemme.* Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/ny-reform-for-eldre/id2905812/> (Hentet 25.04.2022)
- Holthe, K. og Barlindhaug, R. (2004) *Status for livssyklus kostnader i tilknytning til boliger.* Tilgjengelig fra: <https://sintef.brage.unit.no/sintef-xmloi/bitstream/handle/11250/2418837/Prosjektrapport374.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Husbanken (2019) *Veileder for oppgradering av bolig med lån fra Husbanken.* Tilgjengelig fra: <https://nedlasting.husbanken.no/Filer/7b16.pdf>
- Husbanken (2022a) *Samfunnsoppdrag og mål.* Tilgjengelig fra: <https://www.husbanken.no/om-husbanken/mal-og-strategier/> (Hentet 13.03.2022)
- Husbanken (2022b) *Tilskot til heis.* Tilgjengelig fra: <https://www.husbanken.no/bransje/lan-og-tilskudd/heis/> (Hentet 13.03.2022)
- Husbanken (2022c) *Tilskot til tilstandsvurdering.* Tilgjengelig fra: <https://www.husbanken.no/bransje/lan-og-tilskudd/tilstandsvurdering/> (Hentet 14.03.2022)
- Johannessen, A., Christoffersen, L. og Tuft, P.A. (2016) *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode.* 5. utg., Oslo: Abstrakt.
- KDD (2014) *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.* Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/Statlige-planretningslinjer-for-samordnet-bolig--areal--og-transportplanlegging/id2001539/> (Hentet 17.02.2022)
- KDD (2022) *Tildelingsbrev 2022 – Husbanken.* Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/6ed06d0c878446889f5d59c96feb3fe6/tildelingsbrev-husbanken-2022.pdf>
- Keilman, T (2020) *Bygger bedre kunnskap for en mer bærekraftig byggebransje.* Tilgjengelig fra: <https://www.forskningsradet.no/sok-om-finansiering/hvem-kan-soke-om-finansiering/naringsliv/prosjekter-naringslivet/bygger-bedre-kunnskap-for-en-mer-barekraftig-byggebransje/> (Hentet 19.04.2022)
- KMD (2018) *Tildelingsbrev 2018 – Husbanken.* Tilgjengelig fra: <https://nedlasting.husbanken.no/Filer/8b31.pdf>
- Lynghaug borettslag (2017a) *Innkalling til ekstraordinær generalforsamling Mai 2017.* Tilgjengelig fra: <https://www.lynghaug.no/om-oss/generalforsamlinger> (Hentet 10.03.2022)
- Lynghaug borettslag (2017b) *Protokoll ekstraordinær generalforsamling Mai 2017.* Tilgjengelig fra: <https://www.lynghaug.no/om-oss/generalforsamlinger> (Hentet 10.03.2022)

Lynghaug borettslag (2017c) *Innkalling til ekstraordinær generalforsamling Okt 2017*. Tilgjengelig fra: <https://www.lynghaug.no/om-oss/generalforsamlinger> (Hentet 10.03.2022)

Lynghaug borettslag (2017d) *Protokoll ekstraordinær generalforsamling Okt 2017*. Tilgjengelig fra: <https://www.lynghaug.no/om-oss/generalforsamlinger> (Hentet 10.03.2022)

Lynghaug Borettslag (u.å.) *Velkommen til våre hjemmesider*. Tilgjengelig fra: <https://www.lynghaug.no> (Hentet 10.03.2022)

Medby, P. (2009). *Husholdningenes verdsetting av heis i boligblokker*. Norsk institutt for by- og regionforskning. http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/3447/husholdn_heis.pdf

NBBL (2015) *Få oppslutning om oppgradering! – Veileder for styrer i borettslag og sameier*. Tilgjengelig fra: <https://www.nbbl.no/for-borettslag-og-sameier/oppgradering/> (Hentet 15.02.2022)

NBBL (u.å. - a) *La boligeiere bidra til bærekraft*. Tilgjengelig fra: <https://www.nbbl.no/boligpolitikk/baerekraft/> (Hentet 19.04.2022)

NBBL (u.å. - b) *Boligsamvirkets historie*. Tilgjengelig fra: <https://www.nbbl.no/om-oss/boligsamvirkets-historie/> (Hentet 12.02.2022)

NBBL (u.å. - c) *Oppgradering og rehabilitering*. Tilgjengelig fra: <https://www.nbbl.no/for-borettslag-og-sameier/oppgradering/> (Hentet: 11.05.2022)

Olerud, K. (2020) *Verdenskommisjonen for miljø og utvikling*. Tilgjengelig fra: https://snl.no/Verdenskommisjonen_for_milj%C3%B8_og_utvikling (Hentet 17.02.2022)

Roald, H.J. (2015) *Byplanen – En historie om utviklingen av Bergen by*. Oslo: Scandinavian Academic Press.

Røsnes, A. E. (2021) Eiendomsdannelse i byutvikling, i Røsnes, A.E. (red.) *Arealadministrasjon – 2. utgave*. Oslo: Universitetsforlaget, s. 193-217.

Salvesvold, I. (2021) *Finansiering av bærekraftig oppgradering gjennom fortetting av eksisterende borettslag*. Masteroppgave. Ås: NMBU.

Simonsen, L. (2019) *Fortetting av boligselskaper: Muligheter og utfordringer sett fra boligselskapenes side*. Masteroppgave. Trondheim: NTNU.

SINTEF Byggforsk (2017) 600.004 *Byggforvaltning - Begreper og definisjoner*. Tilgjengelig fra: https://www.byggforsk.no/dokument/607/byggforvaltning_begreper_og_definisjoner (Hentet 10.02.2022)

SINTEF Byggforsk (2018) 622.018 *Byggforvaltning - Oppgradering i boligselskaper. Beslutningsprosesser*. Tilgjengelig fra: https://www.byggforsk.no/dokument/4037/oppgradering_i_boligselskaper_beslutningsprosesser (Hentet 14.02.2022)

SINTEF Byggforsk (u.å.) *Hva er Byggforskserien*. Tilgjengelig fra: https://www-byggforsk-no.galanga.hvl.no/side/198/hva_er_byggforskserien (Hentet 09.02.2022)

Solheimslien borettslag (2017) *Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 11.01.2017*. Tilgjengelig fra: <http://www.solheimslien.no/gf/> (Hentet 12.03.2022)

Solheimslien borettslag (2018) *Nyhetsbrev: November – rehabilitering og økning av felleskostnader*. Tilgjengelig fra: <http://www.solheimslien.no/nyhetsbrev/> (Hentet: 25.04.2022)

Solheimslien borettslag (u.å. - a) *Om borettslaget*. Tilgjengelig fra: <http://www.solheimslien.no/om-borettslaget/> (Hentet 12.03.2022)

Solheimslien borettslag (u.å. - b) *Meglere*. Tilgjengelig fra: <http://www.solheimslien.no/meglere/> (Hentet 12.03.2022)

SSB (2022a) *Boliger, etter bygningstype og eieform*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/statbank/table/10149/> (Hentet 05.04.2022)

SSB (2022b) *Husholdninger, etter region, statistikkvariabel, år og eierstatus*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/statbank/table/11084/> (Hentet 14.03.2022)

SSB (2022c) *Befolkning, etter region, statistikkvariabel, år og alder*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/statbank/table/10826/> (Hentet 14.03.22)

Standard Norge (2013) *NS 3454 Livssyklus kostnader for byggverk – Prinsipper og klassifisering*. Tilgjengelig fra: <https://www.standard.no/no/nettbutikk/produktkatalogen/produktpresentasjon/?ProductID=626300> (Hentet 10.02.2022)

Statens vegvesen (u.å.) *Byvekstavtaler*. Tilgjengelig fra: <https://www.vegvesen.no/fag/fokusomrader/nasjonal-transportplan/byvekstavtaler/> (Hentet 28. 03.2022)

Treindustrien (2021) *Treindustrielle muligheter for oppgradering og påbygg av eksisterende boligmasse*. Prosjektrapport. Tilgjengelig fra: <https://treindustriellekonsepter.no/images/Treindustrielle%20muligheter%20-%20Prosjektrapport.pdf>

UNIT (2019) *Tjenester – Oria Søketjeneste*. Tilgjengelig fra: <https://www.unit.no/tjenester?page=4> (Hentet 09.02.2022)

Vestbo (2017) *Store drømmer på lille Lynghaug*. Youtube-film. Tilgjengelig fra: <https://www.youtube.com/watch?v=0zLfLDkmcwQ&t=985s>

Vestbo (2021) *ROM FOR ALLE – Med Vestbo gjennom 75 år*. Bergen: Bodoni Forlag.

Vestre Sælemyr borettslag (u.å. - a) *Om borettslaget*. Tilgjengelig fra: <http://www.vsbri.no/Om%20borettslaget> (Hentet 11.03.2022)

Vestre Sælemyr borettslag (u.å. - b) *Dokumenter – Vedlikehold- og utbyggingsprosjekt*. Tilgjengelig fra: <http://www.vsbri.no/Dokumenter> (Hentet 11.03.2022)

Winchester, H.P.M. og Rofe, M.W. (2010) Qualitative Research and Its Place in Human Geography, i Hay, I. (red.) *Qualitative Research Methods in Human Geography*. 3. utg. Toronto: Oxford University Press, s. 3-25.

Wohlin, C. (2014) Guidelines for snowballing in systematic literature studies and a replication in software engineering. *Proceedings of the 18th International Conference on Evaluation and Assessment in Software Engineering - EASE '14*. Tilgjengelig fra: <http://dx.doi.org/10.1145/2601248.2601268>

Yin, R.K. (2014) *Case Study Research: Design and Methods*. Thousand Oaks: SAGE Publications.

Aadland, B. (2021) Krav til etablering av eierseksjonssameie og borettslag, i Røsnes, A.E. (red.) *Arealadministrasjon – 2. utgave*. Oslo: Universitetsforlaget, s. 173-192.

9.2. Lover

Anskaffelsesloven (2016) Lov om offentlig anskaffelser.

Borettslagsloven (2003) *Lov om burettslag*.

Plan- og bygningsloven (2008) Lov om planlegging og byggesaksbehandling.

9.3. Forskrifter

Byggteknisk forskrift. *Forskrift 19. juni 2017 nr. 840 om tekniske krav til byggverk*.

10. Vedlegg

Vedlegg 1: Intervjuguide – Borettslag med gjennomført fortetting

Generelt om borettslaget:

1. Hva er borettslagets alder og antall enheter, tilknytning til boligbyggelag (før og etter transformasjon)? Når ble prosjektet gjennomført?
2. Hvordan er beboersammensetningen i borettslaget? Og hva slags typer leiligheter finnes her?
3. Hvordan vil du beskrive naboskapet og det sosiale miljøet?
4. Hvordan har flyttingen vært i borettslaget gjennom tidene? Mye gjennomtrekk, langtidsboende, generasjonsskifter osv.
 - a. Finnes det mye intern flytting? Spesielt med tanke på de nye påbygde leilighetene?
 - b. Andelen som flytter internt, er den høyere eller lavere enn før fortettingen?
5. Hvordan vil du beskrive borettslagets fysiske tilstand før og etter vedlikeholdsprosjektet?
6. Hvordan vil du beskrive nabolagets plassering geografisk, og kvalitetene i nærområdet/bydelen?
 - a. Nærhet til butikker og tjenester?
 - b. Er man f.eks. avhengig av bil for å komme seg rundt?

Om fortettingen/påbygget:

7. Hvor kom ideen bak å fortette fra?
 - a. Hvordan ble ideen først mottatt av beboerne?
 - b. Hva var hovedmotivasjonen bak? (Økonomi, behov for heis, større variasjon i leiligheter for beboerne osv.?)

- c. Hvilke alternativer ble vurdert? En eller flere etg.? Fortetting på uteareal?
 - d. Har dere brukt andre borettslag som inspirasjon eller fått erfaringer fra andre?
8. Hvordan vil du beskrive prosessen fra idéfasen og til ferdigstilling?
- Konfliktfylt, stor grad av enighet, tidsbruk osv.?
- a. Generalforsamling
 - b. Samarbeid med eksterne aktører (boligbyggelag, utbyggere, kommunen osv.)
 - c. Informasjon til beboere
 - d. Valgte noe å flytte basert på vedtaket om fortetting?
9. Hvilke tiltak ble gjennomført i tillegg til fortettingsprosjektet? Etterisolasjon, heis, balkonger osv.?
- a. Hva ble ikke gjennomført?
 - b. Ble noen tiltak sett opp mot eks. energieffektivisering eller fremtidige driftskostnader?
10. I hvilken grad vil du si at fortettingen tilfredstilte de målene dere hadde økonomisk?
- a. Hvilket overskudd satt man igjen med, og hvor mye senket man felleskostnadene kontra å ikke fortette?
11. I hvilken grad la kommunen føringer for prosjektet? Gjennom KPA, møter osv.?
- a. Omregulering eller kun byggesak?
12. Hvordan har man organisert de nye leilighetene i forhold til de gamle når det gjelder husleie etc.? Avsetting til vedlikehold etc.

13. Hva vurderer du som viktige faktorer for å få gjennomført et tilsvarende fortettingsprosjekt i et borettslag? (suksesskriterier, Gjort annerledes?)
14. Hva var de største bekymringene som ble fremmet av beboerne før dere gjennomførte prosjektet?
15. Hvordan mener du beboernes holdninger har endret seg etter at dere gjennomførte prosjektet? Er folk fornøyde? Har mange endret mening?
16. Hvordan er det å omsette leiligheter nå, kontra før prosjektet? Vanskeligere pga. fellesgjeld? Lettere pga. bedre standard?
17. I hvilken grad tror du dere har vært en kilde til inspirasjon for andre? Har andre borettslag tatt kontakt?
18. Hvilke statlige eller kommunale intensiver benyttet dere dere av? (Enova, Husbanken). Hvordan vil du vurdere deres bidrag i prosjektet?
 - a. Burde det være større eller andre intensiver? Evt fra andre aktører?
19. Sett fra dagens situasjon med høye strømpriser, tror du det ville vært lettere å få flertall for å få gjennomført et omfattende oppgraderingsprosjekt i borettslaget?

Avslutning:

20. Er det andre ting vi ikke har spurt om som du vil tilføye?

Vedlegg 2: Intervjuguide – Borettslag i fortettingsprosess

Generelt om borettslaget:

1. Hva er borettslagets alder og antall enheter, tilknytning til boligbyggelag?
2. Hvordan er beboersammensetningen i borettslaget? Og hva slags typer leiligheter finnes her?
3. Hvordan vil du beskrive naboskapet og det sosiale miljøet?

4. Hvordan har flyttingen vært i borettslaget gjennom tidene? Mye gjennomtrekk, langtidsboende, generasjonsskifter osv.
 - a. Finnes det mye intern flytting?
5. Hvordan vil du beskrive borettslagets fysiske tilstand?
6. Hvordan vil du beskrive nabolagets plassering geografisk, og kvalitetene i nærområdet/bydelen?
 - a. Nærhet til butikker og tjenester?
 - b. Er man f.eks. avhengig av bil for å komme seg rundt? Og hvor stor andel av beboerne har bil?
 - c. Hvordan er det med parkering her? Antall plasser/garasje osv.

Om mulighetsstudien:

7. Hvor kom ideen bak å fortette fra?
 - a. Hvordan ble ideen først mottatt av beboerne?
 - b. Hva var hovedmotivasjonen bak? (Økonomi, behov for heis, større variasjon i leiligheter for beboerne osv.?)
 - c. Har dere vurdert andre ting? Fortetting av tak etc.
 - d. Har dere brukt andre borettslag som inspirasjon eller fått erfaringer fra andre?
8. Hvordan vil du beskrive prosessen fra idéfasen startet? Konfliktfyllt, stor grad av enighet, tidsbruk osv.?
 - a. Generalforsamling
 - b. Samarbeid med eksterne aktører (boligbyggelag, utbyggere, kommunen osv.)
 - c. Informasjon til beboere
 - d. Når forventer man et vedtak og hvilke alternativer finnes det?

9. Hvilke tiltak er planlagt gjennomført i det endelige prosjektet? Etterisolasjon, heis, balkonger osv.?
 - a. Hva er ikke aktuelt i denne omgang?
10. I hvilken grad vil du si at prosjektet tilfredsstillende økonomiske målene dere har?
 - a. Hvordan vil felleskostnadene endre seg?
11. I hvilken grad har kommunen vært involvert hittil?
12. Ser man for seg å selge tomten for å opprette et nytt borettslag eller er det ønskelig å implementere det i Vestre Sælemyr?
13. Hva vurderer du/dere som viktige faktorer hvis dette prosjektet skal gjennomføres?
14. Hva er de største bekymringene som har blitt fremmet av beboerne med tanke på fortettingsprosjektet?
15. (Hvis kjent med Rolland-saken). Er den saken avskrekkende?
16. Er det ønskelig og mulig at beboerne i Vestre Sælemyr får forkjøpsrett til nye boliger som evt. bygges på tomten?
17. Hvordan er det å omsette leiligheter her nå?
18. Hvilke statlige eller kommunale intensiver benyttet dere dere av? (Enova, Husbanken). Hvordan vil du vurdere deres bidrag i prosjektet?
 - a. Burde det være større eller andre intensiver? Evt fra andre aktører?
19. Sett fra dagens situasjon med høye strømpriser, tror du det er lettere å få flertall for å gjennomføre et omfattende oppgraderingsprosjekt i borettslaget? Eks. energieffektivisering.
 - a. Har dere gjort noen beregninger på dette?
 - b. Hvordan er fyring/oppvarming?

Avslutning:

20. Er det andre ting vi ikke har spurt om som du vil tilføye?

Vedlegg 3: Intervjuguide – Borettslag som forkastet fortetting

Generelt om borettslaget:

1. Hva er borettslagets alder og antall enheter, tilknytning til boligbyggelag?
2. Hvordan er beboersammensetningen i borettslaget? Og hva slags typer leiligheter finnes her?
3. Hvordan vil du beskrive naboskapet og det sosiale miljøet?
4. Hvordan har flyttingen vært i borettslaget gjennom tidene? Mye gjennomtrekk, langtidsboende, generasjonsskifter osv.
 - a. Finnes det mye intern flytting?
5. Hvordan vil du beskrive borettslagets fysiske tilstand?
6. Hvordan vil du beskrive nabolagets plassering geografisk, og kvalitetene i nærområdet/bydelen?
 - a. Nærhet til butikker og tjenester?
 - b. Er man f.eks. avhengig av bil for å komme seg rundt?

Om mulighetsstudien:

7. Hvor kom ideen bak å fortette fra?
 - a. Hvordan ble ideen først mottatt av beboerne?
 - b. Hva var hovedmotivasjonen bak? (Økonomi, behov for heis, større variasjon i leiligheter for beboerne osv.?)
 - c. Har dere vurdert andre ting
 - d. Har dere brukt andre borettslag som inspirasjon eller fått erfaringer fra andre?

- e. Ble det gjennomført noen analyser med tanke på energibesparelse før/nå opp mot ulike tiltak?
8. Hvordan vil du beskrive prosessen fra idéfasen startet? Konfliktfylt, stor grad av enighet, tidsbruk osv.?
- a. Generalforsamling
 - b. Samarbeid med eksterne aktører (boligbyggelag, utbyggere, kommunen osv.)
 - c. Informasjon til beboere
 - d. Valgte noe å flytte basert på resultatet av vedtaket?
9. Hvilke tiltak ble gjennomført i det endelige prosjektet? Etterisolasjon, heis, balkonger osv.?
- a. Hva ble ikke gjennomført?
10. I hvilken grad vil du si at prosjektet tilfredstilte de målene dere hadde økonomisk?
- a. Hvordan endret felleskostnadene seg?
11. I hvilken grad la kommunen føringer for prosjektet? Gjennom KPA, møter osv.?
- a. Omregulering eller kun byggesak?
12. Hva vurderer du som viktige faktorer hvis man skal gjennomføre et forretningsprosjekt? Hva kan andre lære av dere?
13. Hva var de største bekymringene som ble fremmet av beboerne med tanke på fortettingsprosjektet?
14. Hvordan mener du beboernes holdninger har endret seg etter at dere gjennomførte oppgraderingsprosjektet? Er folk fornøyde? Har mange endret mening?

15. Hvordan er det å omsette leiligheter nå, kontra før prosjektet? Vanskeligere pga. fellesgjeld? Lettere pga. bedre standard?
16. I hvilken grad tror du dere har vært en kilde til inspirasjon for andre? Har andre borettslag tatt kontakt?
17. Hvilke statlige eller kommunale intensiver benyttet dere dere av? (Enova, Husbanken). Hvordan vil du vurdere deres bidrag i prosjektet?
- a. Burde det være større eller andre intensiver? Evt fra andre aktører?
18. Sett fra dagens situasjon med høye strømpriser, tror du det ville vært lettere å få flertall for å få gjennomført et omfattende oppgraderingsprosjekt i borettslaget?

Avslutning:

19. Er det andre ting vi ikke har spurt om som du vil tilføye?

Vedlegg 4: Godkjenning fra NSD



Referansenummer

772658

Prosjekttittel

Masteroppgave - Areal og eiendom

Behandlingsansvarlig institusjon

Høgskulen på Vestlandet / Fakultet for ingeniør- og naturvitenskap / Institutt for byggfag

Prosjektansvarlig (vitenskapelig ansatt/veileder eller stipendiat)

Børge Aadland, borge.aadland@hvl.no, tlf: 55587227

Type prosjekt

Studentprosjekt, masterstudium

Kontaktinformasjon, student

Vegard Jostein Turøy, 590315@hvl.stud.no, tlf: 92467543

Prosjektperiode

01.01.2022 - 12.06.2022

Vurdering (1):

25.01.2022 - Vurdert

Det er vår vurdering at behandlingen av personopplysninger i prosjektet vil være i samsvar med personvernlovgivningen så fremt den gjennomføres i tråd med det som er dokumentert i meldeskjemaet med vedlegg den 25.1.2022, samt i meldingsdialogen mellom innmelder og Personverntjenester. Behandlingen kan starte.

DEL PROSJEKTET MED PROSJEKTANSVARLIG

Det er obligatorisk for studenter å dele meldeskjemaet med prosjektansvarlig (veileder). Det gjøres ved å trykke på "Del prosjekt" i meldeskjemaet. Om prosjektansvarlig ikke svarer på invitasjonen innen en uke må han/hun inviteres på nytt.

TYPE OPPLYSNINGER OG VARIGHET

Prosjektet vil behandle alminnelige kategorier av personopplysninger frem til 12.6.2022.

LOVLIG GRUNNLAG

Prosjektet vil innhente samtykke fra de registrerte til behandlingen av personopplysninger. Vår vurdering er at prosjektet legger opp til et samtykke i samsvar med kravene i art. 4 og 7, ved at det er en frivillig, spesifikk, informert og utvetydig bekreftelse som kan dokumenteres, og som den registrerte kan trekke tilbake. Lovlig grunnlag for behandlingen vil dermed være den registrertes samtykke, jf. personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav a.

PERSONVERNPRINSIPPER

Personverntjenester vurderer at den planlagte behandlingen av personopplysninger vil følge prinsippene i personvernforordningen om: lovlighet, rettferdighet og åpenhet (art. 5.1 a), ved at de registrerte får tilfredsstillende informasjon om og samtykker til behandlingen formålsbegrensning (art. 5.1 b), ved at personopplysninger samles inn for spesifikke, uttrykkelig angitte og berettigede formål, og ikke viderebehandles til nye uforenlige formål dataminimering (art. 5.1 c), ved at det kun behandles opplysninger som er adekvate, relevante og nødvendige for formålet med prosjektet lagringsbegrensning (art. 5.1 e), ved at personopplysningene ikke lagres lengre enn nødvendig for å oppfylle formålet

DE REGISTRERTES RETTIGHETER

Personverntjenester vurderer at informasjonen om behandlingen som de registrerte vil motta oppfyller lovens krav til form og innhold, jf. art. 12.1 og art. 13.

Så lenge de registrerte kan identifiseres i datamaterialet vil de ha følgende rettigheter: innsyn (art. 15), retting (art. 16), sletting (art. 17), begrensning (art. 18) og dataportabilitet (art. 20).

Vi minner om at hvis en registrert tar kontakt om sine rettigheter, har behandlingsansvarlig institusjon plikt til å svare innen en måned.

FØLG DIN INSTITUSJONS RETNINGSLINJER

Personverntjenester legger til grunn at behandlingen oppfyller kravene i personvernforordningen om riktighet (art. 5.1 d), integritet og konfidensialitet (art. 5.1. f) og sikkerhet (art. 32).

For å forsikre dere om at kravene oppfylles, må dere følge interne retningslinjer og eventuelt rådføre dere med behandlingsansvarlig institusjon.

MELD VESENTLIGE ENDRINGER

Dersom det skjer vesentlige endringer i behandlingen av personopplysninger, kan det være nødvendig å melde dette til oss ved å oppdatere meldeskjemaet. Før du melder inn en

endring, oppfordrer vi deg til å lese om hvilke type endringer det er nødvendig å melde:
<https://www.nsd.no/personverntjenester/fylle-ut-meldeskjema-for-personopplysninger/melde-endringer-i-meldeskjema> Du må vente på svar fra oss før endringen gjennomføres.

OPPFØLGING AV PROSJEKTET

Personverntjenester vil følge opp ved planlagt avslutning for å avklare om behandlingen av personopplysningene er avsluttet.

Kontaktperson hos oss: Lisa Lie Bjordal

Lykke til med prosjektet!

Vedlegg 5: Informasjonsskriv og samtykkeskjema

Vil du delta i forskningsprosjektet

Fortetting av borettslag i forbindelse med rehabilitering av bygningsmasse

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt hvor formålet er å se på muligheten for å øke antall boenheter i eksisterende borettslag for å redusere gjeldsopptaket ved rehabilitering. I dette skrivet gir vi deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

Formål

Eldre borettslag fra eksempelvis 50-, 60- og 70-tallet ble bygget med en annen stil og med andre retningslinjer enn de man har i dag. På grunn av sin alder vil omfattende rehabilitering eller oppgraderinger ofte være nødvendig. Dette er gjerne svært kostbare inngrep som andelseierne i borettslagene må finansiere gjennom fellesgjeld. Det kan vise seg økonomisk utfordrende for alle å bidra til slike låneopptak. Det finnes derimot løsninger som er prøvd ut i varierende grad rundt om i landets borettslag. Dette handler om at borettslagene i ulik grad selger unna fast eiendom for å finansiere vedlikeholdsutgifter. Eksempler på dette er salg av uteareal, salg av tak for påbygg av etasjer eller salg av fellesrom slik som vaskekjellere og boder. Solgt areal vil i hovedsak benyttes til etablering av nye leiligheter. Eventuelle inntekter vil gå til videre utbedring av bygningsmassen. Fellesnevneren er at borettslaget fortettes, og får inn ny kapital som skal komme alle til gode.

Problemstillingen vil være prosjektets rettesnor, og danner utgangspunktet for hva vi ønsker å finne ut, og hvordan vi skal arbeide mot dette. *Hvorfor lykkes noen borettslag med fortetting, mens andre ikke gjør det, og hva er de utslagsgivende faktorene?*

Forskningsprosjektet er en del av en masteroppgave som gjennomføres innenfor retningen Areal og Eiendom på Høgskulen på Vestlandet.

Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

Høgskulen på Vestlandet er ansvarlig for prosjektet.

Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Du er valgt ut på bakgrunn av ditt styreverv i et borettslag, og som kan svare på de spørsmål som vi har, på vegne av borettslaget. Kontakt med deg er oppnådd gjennom borettslagets offisielle kontaktkanaler. Dette informasjonsskrivet vil bli formidlet ut til kandidater for personlig intervju, og eventuelle kandidater for spørreskjema. Ved personlig intervju vil utvalget være av en smal karakter, du vil være en del av 1-5 kandidater. Ved spørreskjema vil utvalget kunne ha et større omfang, omkring 5-15 kandidater.

Hva innebærer det for deg å delta?

Deltagelse omfatter enten å delta i et intervju eller svare på et spørreskjema.

- Intervju: Hvis du velger å delta i prosjektet innebærer det at du deltar i et intervju. Det vil ta deg maksimalt 60 minutter. Under intervjuet vil det bli stilt spørsmål knyttet til fortetting av eksisterende borettslag. Svarene fra intervjuet vil bli registrert elektronisk. Hvis du gir tillatelse til lydopptak kan det være aktuelt å gjøre opptak av intervjuet. Kontaktopplysninger vil bli holdet adskilt fra svarene.
- Spørreskjema: Hvis du velger å delta i prosjektet innebærer det at du fyller ut et spørreskjema. Det vil ta deg maksimalt 20 minutter. Spørreskjemaet stiller spørsmål knyttet til fortetting av eksisterende borettslag. Svarene fra spørreskjemaet vil bli registrert elektronisk. Det vil ikke bli registrert noen personopplysninger.

Det er frivillig å delta

Det er frivillig å delta i prosjektet. Hvis du velger å delta, kan du når som helst trekke samtykket tilbake uten å oppgi noen grunn. Alle dine personopplysninger vil da bli slettet. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg.

Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger

Vi vil bare bruke opplysningene om deg til formålene vi har fortalt om i dette skrivet. Vi behandler opplysningene konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket.

- Opplysninger om deg og de opplysninger du deler med oss vil kun være tilgjengelig for prosjektgruppen. Prosjektgruppen består av to veiledere og to studenter.
- Alle personopplysninger og informasjon som du som deltager deler med prosjektgruppen vil bli oppbevart på passord beskyttede dataenheter under prosjektets varighet. Personopplysninger vil ikke bli oppbevart sammen med de opplysninger som du deler med oss angående prosjektets tema. Eksempelvis vil ikke notater fra et intervju inneholde noen personopplysninger som gjør at du som person kan identifiseres. Navnet og kontaktopplysningene dine vil erstattes med en kode som lagres på egen navneliste adskilt fra øvrige data.

Deltagere i dette prosjektet vil ikke kunne bli identifisert i den ferdigstilte masteroppgaven, men vil kunne bli brukt som anonyme kilder. Men det er en mulighet for at styremedlemmer i borettslag vil kunne bli identifisert indirekte, i tråd av sitt verv, med bakgrunn i at styret består av en mindre gruppe personer.

Hva skjer med opplysningene dine når vi avslutter forskningsprosjektet?

Opplysningene anonymiseres når prosjektet avsluttes/oppgaven er godkjent, noe som etter planen er mai 2022. Alle personopplysninger vil bli slettet når prosjektet avsluttes. Dette samme gjelder eventuelle lydopptak som kan bli gjort i de tilfeller man gjennomfører personlig intervju, og intervjuobjekt samtykker til det.

Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

På oppdrag fra Høgskulen på Vestlandet har NSD – Norsk senter for forskningsdata AS vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

Dine rettigheter

Så lenge du kan identifiseres i datamaterialet, har du rett til:

- innsyn i hvilke opplysninger vi behandler om deg, og å få utlevert en kopi av opplysningene
- å få rettet opplysninger om deg som er feil eller misvisende
- å få slettet personopplysninger om deg
- å sende klage til Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger

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

- Høgskulen på Vestlandet ved Børge Aadland, telefon: 55 58 72 27, e-post: borge.aadland@hvl.no. Studenter: Vegard Jostein Turøy, telefon: 924 67 543, e-post: 590315@stud.hvl.no. Tomas Asplund, e-post: 594958@stud.hvl.no.
- Vårt personvernombud: Trine Anikken Larsen, telefon: 55 58 76 82, e-post: Trine.Anikken.Larsen@hvl.no.

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

- NSD – Norsk senter for forskningsdata AS på epost (personvermtjenester@nsd.no) eller på telefon: 53 21 15 00.

Med vennlig hilsen

Prosjektansvarlig
Børge Aadland

Studenter
Vegard Jostein Turøy / Tomas Asplund

Samtykkeerklæring

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet *Fortetting av borettslag i forbindelse med rehabilitering av bygningsmasse*, og har fått anledning til å stille spørsmål. Jeg samtykker til:

- å delta i intervju
- å delta i spørreskjema

Jeg samtykker til at mine opplysninger behandles frem til prosjektet er avsluttet

(Signert av prosjektdeltaker, dato)