

# MASTEROPPGAVE

Kan ulike faktorer i nye fortettingsprosjekter utløse gjennomtrekk av eiere?

Can different factors in new densification projects trigger turnover of owners?

Stian Eide Rasmussen og Rosalinn-Irene Erga

Master i Areal og eiendom

Fakultet for ingeniør- og naturvitenskap – institutt for byggfag

Veileder: Leiv Bjarte Mjøs, Arve Leiknes og Børge Aadland

Innleveringsdato: 22.05.2023

# Forord

Denne masteroppgaven ble skrevet våren 2023 og avrunder studietiden vår på masterstudiet i Areal- og Eiendom ved Høgskulen på Vestlandet. Det har vært to spennende og lærerike år hvor vi har tilegnet oss ny kunnskap og erfaringer vi vil ta med oss videre.

Problemstillingen ble valgt på bakgrunn av interesse, og aktualiteten vi ser innenfor fagfeltet. Det har vært interessant og lærerikt, men også til tider krevende og utfordrende arbeid. Underveis har vi hatt flere gode støttespillere, og disse har bidratt med gode faglige diskusjoner rundt valgene vi har tatt. Leiv Bjarte Mjøs som veileder og Arve Leiknes som biveileder har begge bidratt med konstruktive tilbakemeldinger og tips underveis. Vi ønsker også å takke Hans Jacob Roald og Ellen De Vibe for god hjelp med å finne aktuelle prosjekter og Børge Aadland med detaljerte og gode resonnementer rundt hva som kunne vært nyttig å se nærmere på. Vi ønsker også å takke Eiendomsverdi for hjelp og støtte med å hente ut data for området ellers. Dette var til stor hjelp for å kunne utføre gode analyser.

Vi ønsker til slutt å rekke en takk til venner og familie for god støtte underveis. Disse har også bidratt med gode råd og korrekturlesning av oppgaven.

Bergen, mai 2023

Stian Eide Rasmussen

Rosalinn-Irene Erga

# Sammendrag

Gjennom studiet har vi vært innom flere ulike tema, og fått en innføring i hva fagfeltet areal- og eiendom består av. Større områder som skal transformeres til å få en helt annen funksjon enn tidligere var spesielt spennende. Vi ønsket derfor å sette oss mer inn i problemstillinger knyttet til slike områder og valgte å se på fortettingsprosjekter i transformasjonsområder.

Formålet med masteroppgaven har vært å undersøke om det er gjennomtrekk av førsteomsetning i utvalgte prosjekt, samt å se på hvordan disse prosjektene fungerer i praksis. Vi ønsket å se om det var noen særtrekk ved prosjektene eller nærområdene som gjorde at eiere beholdt leilighetene eller solgte etter kort tid. Med bakgrunn fra dette valgte vi to prosjekter fra ulike bydeler i Oslo. Begge prosjektene vi har sett på er lokalisert i tidligere industriområder som i dag er under utvikling til å bli nye bydeler i Oslo.

Følgende problemstilling blir undersøkt:

## Problemstilling 1

Eier folk leilighetene over tid eller er det mye gjennomtrekk?

## Problemstilling 2

Har ulike funksjoner som tilgang til grøntarealer, offentlige tjenester, butikker og kollektivtransport noe å si for alderssammensetningen i prosjektene og hvor mye gjennomtrekk som forekommer?

## Problemstilling 3

Er gjennomtrekk av førsteomsetning i fortettingsområder en indikator på hvor godt området er utviklet?

Oppgaven er utført som en metodetriangulering. Den kvantitative analysen er et resultat av data innhentet for Løren, Hasle og Ensjø i perioden 2017 - 2022 med hensyn til kjøp og salg. Den kvalitative analysen består av en gjennomgang av prosjektene Tiedemannsfabrikken 1 og Vinslottet, og innebærer en grundig vurdering av prosjektene.

Resultatene vi har kommet fram til under arbeidet med oppgaven er nokså annerledes det vi hadde sett for oss i forkant. Vi hadde en formening om at prosjektene ville ha enda tydeligere forskjeller,

men så at de i utgangspunktet ganske like. Vi avdekket blant annet at snittalderen på eierne i begge prosjektene var mye høyere enn det vi i utgangspunktet trodde at de ville være, men også at de yngre eier lengst.

Studien viser at det er minst gjennomtrekk av de største leilighetene, og at ulike funksjoner som uteområder, lekeplasser, og tilknytning til ulike funksjoner ikke har så stor innvirkning på gjennomtrekk av eiere. Selv om disse funksjonene ikke så ut til å påvirke gjennomtrekk av eiere i prosjektene ser de likevel ut til å ha en innvirkning på hvilke aldersgrupper som velger å kjøpe leilighet. Studien gir også et bilde av at det er de minste leilighetene som er dyrest å kjøpe hvis vi ser på m<sup>2</sup> pris. Det er likevel de leilighetene som kan ses på som “mellomstore” som har høyest gjennomtrekk. Dette ser ut til å være de mest utfordrende leilighetene å finne seg til rette i.

# Abstract

During the study, we visited several different topics, and got an introduction to what the field of land and property consists of. Larger areas that are to be transformed to have a completely different function than before were particularly exciting. We therefore wanted to familiarize ourselves more with issues related to such areas and chose to look at densification projects in transformation areas.

The purpose of the master's thesis was to examine whether there is turnover in initial transactions and how these projects function in practice. We wanted to investigate if there were any specific factors that influenced whether owners chose to stay or move. Based on this, we selected two projects from different districts in Oslo. Both projects were former industrial areas undergoing development to become new upcoming neighborhoods in Oslo.

The following research questions are being investigated:

Research Question 1:

Do people own their apartments over time or is there a lot of turnover?

Research Question 2:

Do different features such as access to greener areas, public services, shops, and public transportation have an impact on the age composition of the projects and the extent of turnover?

Research Question 3:

Is turnover in first-time sales in densification areas an indicator of how well the area is developed?

The thesis has been carried out as a triangulation method. The quantitative analysis is a result of data obtained for Løren, Hasle and Ensjø in the period 2017 - 2022 with regard to purchases and sales. The qualitative analysis consists of a review of the projects Tiedemannsfabrikken 1 and Vinslottet, and involves a thorough assessment of the projects.

The results we have arrived at during the work on the thesis are quite different from what we had envisioned beforehand. We had a hunch that the projects would have even clearer differences, but saw that they were basically quite similar. Among other things, we discovered that the average age

of the owners in both projects was much higher than what we initially thought they would be, but also that the younger owners have been the longest owners.

The study shows that the largest apartments have the least turnover, and that various functions such as outdoor areas, playgrounds, and connections to various functions do not have such a large impact on turnover. Although these functions did not seem to affect the turnover of owners in the projects, they still seem to have an impact on which age groups choose to buy an apartment. The study also shows that it is the smallest apartments that are the most expensive to buy if we look at the m<sup>2</sup> price. Nevertheless, it is the apartments that can be seen as "medium-sized" that have the highest draft. These seem to be the most challenging apartments to settle into.

# Innholdsfortegnelse

Forord .....	I
Sammendrag.....	II
Abstract.....	IV
Innholdsfortegnelse .....	VI
Tabelliste.....	IX
Figurliste .....	X
Kartliste.....	XIII
Begrep og forkortelser .....	XIV
1 Innledning .....	1
1.1 Bakgrunn for temaet.....	1
1.2 Formål.....	1
1.3 Problemstilling .....	2
1.4 Avgrensning .....	2
1.5 Oppgavens oppbygning.....	3
2. Teoretisk rammeverk.....	4
2.1 Boligutvikling i Norge .....	4
2.2 Leilighetsnormen i Oslo .....	7
2.3 Sykepleierindeksen .....	7
2.4 Alder på førstegangskjøpere .....	9
2.5 Flyttemønster .....	12
2.6 Prisutvikling .....	16
2.7 Prisutvikling mellom gamle og nye leiligheter.....	18
2.8 Sekundærbolig og utleie .....	19
2.9 Bolig som investeringsobjekt .....	19
2.10 Eierseksjoner.....	19
2.11 Fortetting og transformasjon .....	20
3 Metode .....	22
3.1 Våre metoder.....	22
3.2 Kvalitativ og kvantitativ metode.....	23
3.3 Metodetriangulering.....	23
3.4 Komparativ analyse .....	24
3.5 Litteraturstudie.....	25
3.6 Stedsanalyse.....	25
3.7 Befaring.....	26
3.8 Datainnsamling.....	27

3.9 Reliabilitet, repeterbarhet og validitet.....	28
4 Case: Vinslottet og Tiedemannsfabrikken 1.....	30
4.1 Prosjektinformasjon.....	30
4.1.1 Vinslottet på Hasle.....	31
4.1.2 Tiedemannsfabrikken 1 på Ensjø .....	33
4.2 Analyser av områdene.....	35
4.2.1 Aldersfordeling i bydelene og grunnkretsene .....	35
4.2.2 Sosiokulturell analyse .....	36
4.2.3 Analyse av gangavstander .....	38
4.3 Sameienes økonomi og styreprotokoller.....	51
4.3.1 Økonomi.....	51
4.3.2 Styreprotokoller .....	51
4.3.3 Felleskostnader .....	51
5 Resultat.....	53
5.1 Førsteomsetning .....	53
5.1.1 Førsteomsetning eiertid .....	54
5.1.2 Førsteomsetning årstall .....	55
5.1.3 Førsteomsetning størrelse.....	56
5.1.4 Førsteomsetning Kvm-pris.....	56
5.1.5 Førsteomsetning Pris .....	57
5.2 Andreomsetning .....	57
5.2.1 Andreomsetning Eiertid .....	58
5.2.2 Andreomsetning Årstall.....	59
5.2.3 Andreomsetning Størrelse .....	60
5.2.4 Andreomsetning Kvm-Pris .....	60
5.2.5 Andreomsetning Pris .....	61
5.3 Tredjegangsomsetning .....	61
5.3.1 Tredjeomsetning eiertid .....	62
5.3.2 Tredjeomsetning årstall .....	63
5.3.3 Tredjeomsetning størrelse .....	64
5.3.4 Tredjeomsetning KVM pris .....	64
5.3.5 Tredjeomsetning pris .....	65
6. Analyse og drøfting .....	66
6.1 Gangavstander.....	66
6.1.1 Gangavstand til parker og lekeplasser.....	66
6.1.2 Gangavstand til barnehager og barneskoler .....	67
6.1.3 Gangavstand til kollektive stoppesteder.....	68

6.1.4 Gangavstand til dagligvarebutikker, restauranter og kafeer .....	69
6.2 Økonomi og styre av seksjonssameiene.....	70
6.3 Eiertid .....	71
6.3.1 Eiertid første og andre omsetning.....	71
6.3.2 Videresalg innenfor 12 og 24 måneder .....	72
6.3.3 Eiertid og pris .....	73
6.3.4 Fortjeneste og eiertid .....	74
6.4 Alder.....	75
6.4.1 Eiertid førsteomsetning.....	76
6.4.2 Snittalder for første og andre omsetning .....	77
6.4.3 Tilgjengelige funksjoners påvirkning på alderssammensetning.....	78
6.5 Størrelse.....	78
6.5.1 Salg fra første til andre eier .....	79
6.5.2 Leilighetsstørrelser ift. leilighetsnormen.....	80
6.5.3 Snittstørrelser på solgte leiligheter.....	81
6.6 Pris.....	82
6.6.1 Prisøkning fra første til andre eier.....	82
6.6.2 Antall eiere pr omsetning .....	84
7. Konklusjon.....	85
7.1 Eier folk leilighetene over tid eller er det mye gjennomtrekk? .....	85
7.2 Har ulike funksjoner som tilgang til grøntarealer, offentlige tjenester, butikker og kollektivtransport noe å si for alderssammensetningen i prosjektene og hvor mye gjennomtrekk som forekommer? .....	86
7.3 Er gjennomtrekk av førsteomsetning i fortetningsområder en indikator på hvor godt området er utviklet? .....	87
8. Refleksjon og videre forskning.....	89
8.1 Refleksjon over arbeidet med oppgaven.....	89
8.2 Videre forskning .....	90
Litteratur.....	91
Vedleggsliste.....	101

## Tabelliste

Tabell 1. Tabellen viser ulike faktorer knyttet opp mot eiertid for første omsetning.

Tabell 2. Tabellen viser ulike faktorer knyttet opp mot fødselsår til eiere for første omsetning.

Tabell 3. Tabellen viser ulike faktorer knyttet opp mot leilighetsstørrelse ved første omsetning.

Tabell 4. Tabellen viser kvm pris ved første omsetning.

Tabell 5. Tabellen viser ulike faktorer knyttet opp mot pris for første omsetning.

Tabell 6. Tabellen viser ulike faktorer knyttet opp mot eiertid for andregangsomsetning.

Tabell 7. Tabellen viser ulike faktorer knyttet opp mot fødselsår til eiere for andregangsomsetning.

Tabell 8. Tabellen viser ulike faktorer knyttet opp mot leilighetsstørrelse ved andregangsomsetning.

Tabell 9. Tabellen viser kvm pris ved andregangsomsetning.

Tabell 10. Tabellen viser ulike faktorer knyttet opp mot pris for andregangsomsetning.

Tabell 11. Tabellen viser ulike faktorer knyttet opp mot eiertid for tredjegangsomsetning.

Tabell 12. Tabellen viser ulike faktorer knyttet opp mot fødselsår til eiere for tredjegangsomsetning.

Tabell 13. Tabellen viser ulike faktorer knyttet opp mot leilighetsstørrelse ved  
tredjegangsomsetning.

Tabell 14. Tabellen viser kvm pris ved tredjegangsomsetning.

Tabell 15. Tabellen viser ulike faktorer knyttet opp mot pris for tredjegangsomsetning.

## Figurliste

Figur 1. Tabellen viser bosatte etter fylke og bostedsstrøk per 1. januar 2019.

Hentet: 09.05.2023 Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/mer-enn-8-av-10-bor-i-tettsteder>

Figur 2. Figuren viser utviklingen av sykepleierindeksen og boligprisindeksen fra 2005 til 2022.

Hentet: 13.03.2023 Tilgjengelig fra: <https://eiendomnorge.no/aktuelt/blogg/sykepleierindeksen-2022>

Figur 3. Tabellen viser hvor mange prosent av tilgjengelige boliger en enslig sykepleier har råd til å kjøpe i ulike deler av Viken /Oslo. Hentet: 13.03.2023 Tilgjengelig fra:

<https://eiendomnorge.no/aktuelt/blogg/sykepleierindeksen-2022>

Figur 4. Illustrerer gjennomsnittlig alder på boligkjøpere i hele landet. Hentet: 13.03.2023

Tilgjengelig fra: <https://nef.no/boligstatistikk/>

Figur 5. Gjennomsnittlig alder for førstegangskjøp i perioden 2008 - 2021.

Hentet: 14.03.2023 Tilgjengelig fra: <https://nef.no/boligstatistikk/>

Figur 6. Gjennomsnittlig alder for førstegangskjøpere per år og bydel i perioden 2008 - 2022.

Hentet: 14.03.2023 Tilgjengelig fra: <https://nef.no/boligstatistikk/>

Figur 7. Flytting og utflytting etter alder i Oslo i 2022. Hentet: 14.03.2023 Tilgjengelig fra:

<https://bydelsfakta.oslo.kommune.no/bydel/01-02/fodte-dode-flytting>

Figur 8. Oversikt over flyttinger i perioden 2017 etter region.

Hentet: 14.03.2023 Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/statbank/table/05539/chartViewColumn/>

Figur 9. Oversikt over flytting i Norge med hensyn til regioninndeling i 2021. Hentet: 15.03.2023

Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/statbank/table/09588/chartViewColumn/>

Figur 10. Oversikt over flytting i Oslo kommune i 2017 og 2021.

Hentet: 15.03.2023 Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/statbank/table/09590/tableViewLayout2/>

Figur 11. Oversikt over prisendringer på boliger i Norge.

Hentet: 15.03.2023 Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/statbank/table/11386/tableViewLayout1/>

Figur 12. Prisutvikling på boliger fra januar 2003 og frem til januar 2023 for hele Norge. Hentet:

18.03.2023 Tilgjengelig fra: <https://eiendomnorge.no/boligprisstatistikk/statistikkbank/>

Figur 13. Prisendringen i hele landet og Oslo de fem siste årene.

Hentet: 18.03.2023 Tilgjengelig fra: <https://www.krogsveen.no/prisstatistikk>

Figur 14. Beskrivelse av prisutviklingen for nye og gamle boliger i en tidsperiode på 15 år.

Hentet: 18.03.2023 Tilgjengelig fra Bruu og Tomren Solheim 2020 s. 78

Figur 15. Kartet til venstre viser Planavgrensning for Hovinbyen og til høyre er en oversikt over prosjektene i området.

[https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2020010672&fileid=91\\_27592](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2020010672&fileid=91_27592) s. 2 og 47 Hentet 14.02.2023 fra strategisk plan for Hovinbyen som ble vedtatt av Oslo bystyre 26.06.2018.

Figur 16. Historiske bilder fra hvordan Vinslottet så ut før transformasjon. Hentet: 18.03.2023 Tilgjengelig fra: <https://www.vinslottet.no/about/>

Figur 17. Viser en oversikt over hvordan området ser ut i dag. Hentet: 09.05.2023 Tilgjengelig fra: <https://www.profier.no/prosjekter/bygg-01/> og bildet til høyre er egenprodusert.

Figur 18. Bilde til venstre viser hvordan det så ut før transformasjonen. Kilde: Norsk Folkemuseum / Oslobilder, Hentet: 18.03.2023 Tilgjengelig fra:

[http://industrimuseum.no/bedrifter/j\\_1\\_tiedemann\\_stobaksfabrik](http://industrimuseum.no/bedrifter/j_1_tiedemann_stobaksfabrik)

Bilde til høyre viser dagens situasjon. Kilde: Eget bilde tatt 2023.

Figur 19. Figuren viser antall parker og lekeplasser innenfor 10 min gangavstand. Det er ingen lekeplasser innenfor gangavstand for eldre på Vinslottet og svært lite for både voksne med barn og voksne. Kilde: Egenprodusert.

Figur 20. Figuren viser antall barnehager og skoler innen gangavstand på 10 min for de ulike aldersgruppene. Kilde: Egenprodusert.

Figur 21. Figuren viser antall tilgjengelige kollektive stoppesteder for buss og T-bane for alle aldersgrupper på Vinslottet og Tiedemannsfabrikken 1. Kilde: Egenprodusert.

Figur 22. Figuren viser tilgjengelige dagligvarebutikker, restauranter og kafeer innenfor 10 min gangavstand for de ulike aldersgruppene. Kilde: Egenprodusert.

Figur 23. Figuren viser prosentvis økning av fellesutgiftene på Vinslottet og Tiedemannsfabrikken 1 fra 2020 til 2021. Kilde: Egenprodusert.

Figur 24. Figuren viser eiertid i prosent i forhold til prosjektenes levetid for første og andre omsetning. Kilde: Egenprodusert.

Figur 25. Figuren viser videresalg på begge prosjektene innenfor 12 og 24 måneder. Kilde: Egenprodusert.

Figur 26. Figuren viser hvor lang eiertiden er for de første kjøperne av de billigste leilighetene, de dyreste leilighetene og snittet for alle leilighetene. Kilde: Egenprodusert.

Figur 27. Gevinst per måned med eierskap for Vinslottet og Tiedemannsfabrikken. Kilde: Egenprodusert.

Figur 28. Figuren viser hvor lenge førsteomsetning har eid leiligheten i løpet av levetiden til prosjektet fra første salg til januar 2023. Kilde: Egenprodusert.

Figur 29. Figuren gir en beskrivelse av snittalder for første- og andre omsetning for Vinslottet og Tiedemannsfabrikken 1. Kilde: Egenprodusert.

Figur 30. Viser alderssammensetningen på begge prosjektene. Kilde: Egenprodusert.

Figur 31 Figuren viser antall salg i prosent av leilighetsstørrelsene under 50m<sup>2</sup>, over 80m<sup>2</sup> og for alle leilighetsstørrelsene totalt. Kilde: Egenprodusert.

Figur 32. Figuren viser hvor mange prosent av leilighetene i prosjektene som er innenfor størrelseskravene i leilighetsnormen. Kilde: Egenprodusert.

Figur 33. Figuren viser hva snittstørrelsen er på leilighetene som er solgt i ulike tidsrom. Tallene over søylene er i m<sup>2</sup>. Kilde: Egenprodusert.

Figur 34. Figuren viser prisøkning ved salg av de største og de minste leilighetene. Prisøkningen er ved salg fra første til andre eier. Kilde: Egenprodusert.

Figur 35. Figuren viser hvor mange av omsetningene som er kjøpt av enten en person eller flere personer. Kilde: Egenprodusert.

## Kartliste

Kart 1: Kart som viser hvordan de ulike aldersgruppene fordeler seg på grunnkretsene. M 1:50000. Egenprodusert i QGIS.

Kart 2: Kart som viser hvor langt de ulike aldersgruppene kommer seg på 10 min fra Tiedemannsfabrikken. M 1:12000. Egenprodusert i QGIS.

Kart 3: Kart som viser hvor langt de ulike aldersgruppene kommer seg på 10 min fra Vinslottet. M 1:12000. Egenprodusert i QGIS.

Kart 4: Kart over tilgjengelige grøntarealer, lekeplasser og treningssenter innenfor 10 min gange fra Tiedemannsfabrikken for de ulike aldersgruppene. M 1:12000. Egenprodusert i QGIS.

Kart 5: Kart over tilgjengelige grøntarealer, lekeplasser og treningssenter innenfor 10 min gange fra Vinslottet for de ulike aldersgruppene. M 1:12000. Egenprodusert i QGIS.

Kart 6: Kart over barnehager og skoler innenfor 10 min gangavstand fra Tiedemannsfabrikken for de ulike aldersgruppene. M 1:12000. Egenprodusert i QGIS.

Kart 7: Kart over barnehager og skoler innenfor 10 min gangavstand fra Vinslottet for de ulike aldersgruppene. M 1:12000. Egenprodusert i QGIS.

Kart 8. Kart over kollektive stoppesteder innenfor 10 min gange fra Tiedemannsfabrikken for de ulike aldersgruppene. M 1:12000. Egenprodusert i QGIS.

Kart 9. Kart over kollektive stoppesteder innenfor 10 min gange fra Vinslottet for de ulike aldersgruppene. M 1:12000. Egenprodusert i QGIS.

Kart 10. Kart over tilgjengelige dagligvarebutikker, kafeer og restauranter innenfor 10 min gange fra Tiedemannsfabrikken for de ulike aldersgruppene. M 1:12000. Egenprodusert i QGIS.

Kart 11. Kart over tilgjengelige dagligvarebutikker, kafeer og restauranter innenfor 10 min gange fra Vinslottet for de ulike aldersgruppene. M 1:12000. Egenprodusert i QGIS.

## Begrep og forkortelser

Ambita - Selskap som leverer digitale løsninger til eiendomsmarkedet for å sikre en effektiv og åpen bolighandel.

Boligprisindeksen - Beregning av prisutviklingen på boliger ut fra gitte kriterier som f.eks. beliggenhet eller andre faktorer.

Infill - Nybygg på tomter mellom eksisterende bebyggelse

Isocroner - Slik det brukes i kartene våre her så er de brukt til å analysere gangtider fra prosjektene og viser disse i form av arealer som dekker ulike avstander.

KPS - Kommuneplanens samfunnsdel

KS - Kommunesektors organisasjon

NEF - Norges Eiendomsmeglerforbund

Middelfolkemengden - En beregning av folketallet midt i året. Det beregnes gjerne ved å ta gjennomsnittet av befolkningen ved starten og slutten av året.

NIBR - Norsk institutt for by- og regionforskning

Omsetning - kjøp av leiligheter i prosjektene

SSB - Statistisk sentralbyrå

SIFO - Forbruksforskningsinstituttet

Smart Check - Tjeneste for å hente ut foretaksinformasjon for norske foretak som er registrert i Brønnøysund Registrene.

Sykepleierindeksen - En indikasjon som blir brukt for å si noe om hvor mange prosent av boligmarkedet en enslig sykepleier har råd til.

SØA - Samfunnsøkonomisk Analyse

VPOR - Veiledende prinsipplan for det offentlige rom

# 1 Innledning

## 1.1 Bakgrunn for temaet

Bakgrunnen for oppgaven er vår interesse for byutvikling og vår nysgjerrighet på hvilke faktorer som gjør at noen fortettingsområder blir mer vellykket enn andre. Temaet er i dag dagsaktuelt da det flere steder transformeres områder som tidligere har vært industri og næring til nye bydeler. Temaet er blant annet relevant med hensyn til befolkningsvekst og boligbehovet i byen. For å dekke behovet for flere boliger skjer det ofte i sammenheng med fortetting av nye eller bebygde områder. SSB anslår at befolkningen i Oslo vil øke fra 707 531 innbyggere i 3.kvartal 2022 til 809 155 i 2050 (SSB 2022a). For å kunne imøtekomme befolkningsveksten er det anslått av Oslo kommune at det vil være behov for 100 000 nye boliger innen 2030 (Oslo kommune u.å.).

Bærekraftig by- og tettstedsutvikling har en forutsetning om at det gjerne skjer gjennom fortetting, transformasjon og mer effektiv bruk av areal innenfor eksisterende byggesoner, som i sentrale strøk og ved kollektivknutepunkt. Dette fører til en høyere arealutnyttelse, reduserer transportbehovet og dermed utslippene av skadelige klimagasser. Denne type planlegging gir rom for å forbedre de fysiske kvalitetene i bymiljøet (Regjeringen.no 2019).

Det er kommuneplanen som ligger til grunn for byutviklingen. Den bygger på overordnede føringer gitt gjennom statlige og regionale planer og retningslinjer, der det legges stor vekt på bærekraftig utvikling. Plan- og bygningsloven er det førende lovverket, i tillegg til nasjonale forventninger til planlegging, rikspolitiske planbestemmelser, statlige planretningslinjer, stortingsmeldinger, og en rekke andre rapporter. Disse dokumentene har til felles at de belyser behovet for bærekraftig utbygging, samt vekst i kollektivtrafikk, gange og sykling.

## 1.2 Formål

Formålet med å sammenligne ulike fortettingsprosjekter i Oslo handler om at fortetting av boliger har blitt et sentralt tema i urban planlegging og utvikling i mange storbyer, inkludert Oslo. Som en del av denne prosessen har det vært en økt interesse for å sammenligne ulike fortettingsprosjekter

for å evaluere deres suksess og identifisere beste praksis. Noen eksempler på dette kan være tilgjengeligheten til offentlig transport, tilbudet av grøntområder og bygningskvalitet. Kvalitet på disse faktorene vil kunne påvirke beboernes opplevelse av boligene, og områdene de befinner seg i. Dette kan være nyttig informasjonsgrunnlag for beslutningstagere, interessenter, kommunale planleggere, byutviklere, beboere og samfunnsaktører.

### 1.3 Problemstilling

I denne oppgaven ønsker vi å undersøke om nyere fortettingsprosjekter er vellykkede. Dette vil vi gjøre ved å se på om det er stor grad av gjennomtrekk av de første eierne i to utvalgte prosjekt. Vi ønsker å finne ut om det er noen særtrekk ved de utvalgte prosjektene våre, som gjør at første omsetning eier over tid eller selger videre.

For å finne ut av dette har vi utarbeidet følgende problemstillinger:

- Problemstilling 1: Eier folk over tid eller er det mye gjennomtrekk?
- Problemstilling 2: Har ulike funksjoner som tilgang til grøntarealer, offentlige tjenester, butikker og kollektivtransport noe å si for alderssammensetningen i prosjektene og hvor mye gjennomtrekk som forekommer?
- Problemstilling 3: Er gjennomtrekk av førsteomsetning i fortettingsområder en indikator på hvor godt området er utviklet?

### 1.4 Avgrensning

Alle de største byene i Norge har i dag ulike fortettingsstrategier. Dette gjør at det er en mengde tilgjengelige prosjekter å utforske. For å besvare problemstillingene over har vi derfor valgt å avgrense oppgaven geografisk til Oslo by. Denne avgrensningen er valgt fordi dette er et spennende område med stor utvikling. Vi har også valgt å avgrense utvalget til kun eierseksjoner. Dette gjør vi fordi vi ønsker å se om leilighetene blir kjøpt som investeringsobjekter eller for varig bo. Det er da ikke aktuelt å ta med borettslag på grunn av brl. (borettslagsloven) kap.5 som setter begrensninger for botid og utleie av denne type leiligheter.

Med utgangspunkt i dette har vi satt følgende kriterier prosjektene må oppfylle:

- Det må være eierseksjon, ikke borettslag

- Prosjektene må bestå av minimum 50 leiligheter
- Leilighetene må være ferdigstilt for maks 5 år siden
- Det må være gangavstand til kollektive knutepunkt
- Prosjektet må være en del av Oslo by.
- Det kan ikke være sosialboliger eller studentboliger.

Disse kriteriene sendte vi til Hans Jacob Roald ved HVL. Hans Jacob Roald og Ellen de Vibe fra Oslo kommune kom da med forslag til passende prosjekt. Vi valgte ut to av disse prosjektene: Tiedemannsfabrikken 1 på Ensjø og Vinslottet på Hasle.

Begge disse prosjektene er relativt nye og er bygget i områder som er transformert fra tidligere industri til nye fortettingsområder. Prosjektene vil derfor danne et godt grunnlag for arbeid med vår problemstilling.

## 1.5 Oppgavens oppbygning

Oppgaven starter med innledning i kapittel 1 hvor vi vil presentere problemstilling, underspørsmål og avgrense disse. Vi vil deretter gå gjennom relevant teoretisk rammeverk i kapittel 2 for å danne grunnlag og forståelse for viktige temaer knyttet til oppgaven. I kapittel 3 ser vi på metodene vi har valgt å bruke før vi i kapittel 4 ser nøyere på casene våre, og gjør ulike analyser av prosjektene og områdene hvor de er plassert. Deretter vil vi presentere tallene fra de innsamlede dataene for begge casene i kap. 5 resultater. I kapittel 6 analyserer vi all teori og resultater fra analyser i kapittel 4 og 5, før vi kommer til en konklusjon i kapittel 7. Aller sist har vi avsluttende refleksjoner i kap. 8, hvor vi sier litt om våre tanker rundt resultatene og eventuelt videre forskning.

## 2. Teoretisk rammeverk

I dette kapittelet vil vi se på teori som er relatert til vår problemstilling. Teorien vil skape en ramme rundt oppgavens tema og faktorene som ligger til grunn for det videre arbeidet. Rammeverket vil også kunne brukes for å underbygge senere analyser av innsamlede data.

### 2.1 Boligutvikling i Norge

Her vil vi se litt på hvordan utviklingen av boligmarkedet har vært i Norges tettbygde områder de siste årene. Vi vil først se på utviklingen i hele landet, før vi ser nærmere på utviklingen i Oslo. Det er blant annet tatt utgangspunkt i statistikk fra Statistisk sentralbyrå og Norges Eiendomsmeglerforbund, i tillegg til nasjonale og regionale føringer relatert til planlegging, bolig og byplanlegging.

Det legges i dag opp til at det skal bygges tettere, høyere og gjerne en kombinasjon av dette med tilgang til offentlige knutepunkter. Mye av bakgrunnen for denne utviklingen er nye kunnskaper om hvordan boligbygging og transport påvirker miljøet både lokalt og globalt. Det har også blitt et mye større søkelys på å planlegge for mennesker foran biler, og på den måten dimensjonere tettstedene slik at de tilrettelegges for gange og sykkel.

De offentlige føringene for hva og hvor det skal bygges baseres i stor grad på FNs bærekrafts mål. Fylkeskommuner og kommuner legger disse til grunn for sin samfunns- og arealplanlegging (SØA 2021).

I Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023 er det listet opp fire punkt (Kommunal- og distrikts departementet 2013) som regjeringen mener er spesielt viktige:

- *Å skape et bærekraftig velferdssamfunn*
- *Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning*
- *Å skape et sosialt bærekraftig samfunn*
- *Å skape et trygt samfunn for alle*

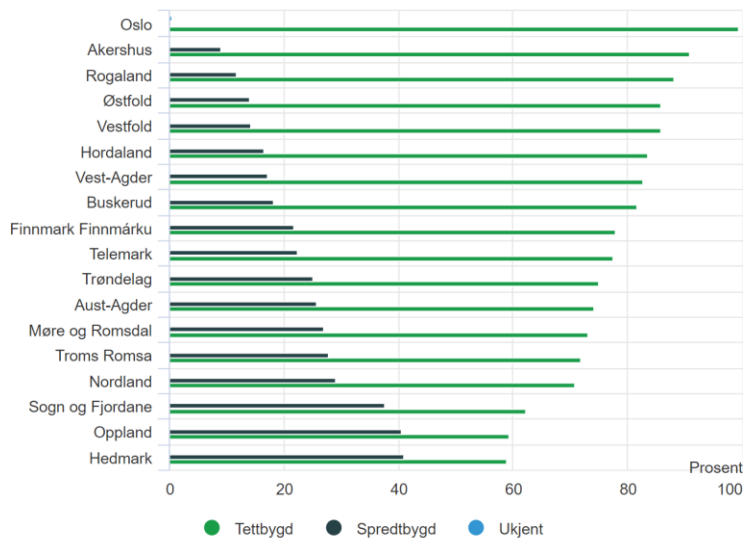
I stortingsmelding Meld. St. 17 (2012–2013) legges det vekt på en samordnet areal- og transportplanlegging. Samtidig er styrket kollektivtransport og konsentrert boligbygging viktige nasjonale prinsipper for å få til en bærekraftig by- og stedsutvikling (Kommunal- og distrikts departementet 2013).

I Nasjonal transportplan (2018-2029) legges det vekt på å øke innsatsen for at veksten i persontransport skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Det påpekes også at det er viktig med en sterkere koordinering av boligbygging, arealbruk og utbygging av transportsystemet (Samferdselsdepartementet 2017).

I tillegg til at vi har nasjonale og kommunale føringer som legger rammer for boligutviklingen, så er det flere faktorer som påvirker denne. Befolkningsvekst, renter, tilgjengelige arealer, arbeidsledighet mm er noen faktorer som kan være med å påvirke utviklingen.

Historisk sett er det svært få mennesker som har bodd i tettbygde strøk. Fra bare 5-10% på begynnelsen av 1800-tallet (Sevatdal 2017 s. 277), rundt 50% i midten av 1900-tallet til 82% i 2019 (SSB 2019). Det er også forventet at denne økningen vil fortsette de neste årene. Dette stiller store krav til boligutviklingen i disse områdene. Hvis vi ser på figur 1 fra SSB under, så ser vi at selv om det er 82% i Norge som nå bor i tettbygde strøk, så gjelder det opp mot 100% av innbyggerne i Oslo.

Figur 1. Bosatte etter fylke og type bostedsstrøk 1. januar 2019. Prosent



Kilde: Tettsteders befolkning og areal, Statistisk sentralbyrå.

Figur 1. Viser bosatte etter fylke og bostedsstrøk per 1. januar 2019.

I tillegg til at de aller fleste i dag bor i tettbygde strøk har vi også en befolkningsvekst, spesielt i de sentrale områdene, som gjør at etterspørselen er større enn tilbudet.

I 2021 var boligbyggingen i Norge ifølge SØA på sitt høyeste nivå på 30 år. Det har med unntak av Nord-Norge vært en økning i boligbyggingen i nesten hele landet siden 90-tallet, og den største økningen har vært i Viken og Oslo. Her var økningen på hele 36 prosent mellom 2011 og 2020 (SØA 2021 s. 6).

De siste årene har det vært en høyere befolkningsvekst i Viken enn i Oslo (Oslo kommune 2018), men det er likevel en høy befolkningsvekst i Osloregionen i forhold til resten av Norge. I følge KPS 2018 for Oslo kommune samarbeider derfor regionene om en bærekraftig utvikling, hvor målet er å utarbeide en felles regional plan for areal og transport. Det skal legges til rette for å dekke behovet for klimavennlig transport ved befolkningsvekst (Oslo kommune 2018a). Dette utføres gjennom samarbeidet ved Oslopakke 3 og Bymiljøavtalen med staten for å få gjennomført større vei og kollektivprosjekt.

## 2.2 Leilighetsnormen i Oslo

Fordi våre prosjekter hører til i Oslo kommune er det naturlig å se på leilighetsnormen som ble utarbeidet i 2013. Normen gjelder først og fremst for bydelene Gamle Oslo, Sagene, Grünerløkka og St. Hanshaugen, men brukes også med skjønn i resten av byen (Oslo kommune 2013).

Den gjelder likevel ikke for omsorgs- eller studentboliger, kun ordinære privatboliger.

Beliggenheten for våre prosjekter er i bydelene Gamle Oslo og Grünerløkka, og leilighetsnormen vil derfor gjelde for begge prosjektene. Målet med normen er å sikre en variert sammensetning av leilighetsstørrelser i byen og det skal ikke bygges leiligheter som er mindre enn 35m<sup>2</sup>.

Den stiller følgende krav til fordeling av leilighetsstørrelser (Oslo kommune 2013):

Kategori 1: maks 35% leiligheter med 35 – 50m<sup>2</sup> bruksareal (BRA)

Kategori 2: minst 40% leiligheter over 80m<sup>2</sup> BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhhet på ca. 20m<sup>2</sup> BRA integrert.

Normen nevner også at det kan gjøres unntak. Det skal da gjelde større byutviklingsområder hvor vi har infill<sup>1</sup> prosjekter, rehabilitering av prosjekter og konvertering av eksisterende bebyggelse.

Her kan det være egenskaper ved prosjektene som vanskeliggjør utforming av leilighetene etter normen. Kommunen vil da vurdere hvert enkelt prosjekt og se det i sammenheng med ønske om variasjon i boligstørrelsene.

Det kan også nevnes at det nedre kravet på 35% er svært lavt i forhold til de kravene Husbanken tidligere stilte til nedre størrelse for å få husbanklån. Husbanken opererte mellom 1992 og 2005 med en minstestandard hvor nedre arealgrense var 55m<sup>2</sup>, og 2 rom for boliger beregnet til permanent bruk (Husbanken 1998). Dette ble imidlertid avvirket i henhold til St.meld. 23 (2003-2004) Om boligpolitikken (Kommunal- og distrikts departementet 2004).

## 2.3 Sykepleierindeksen

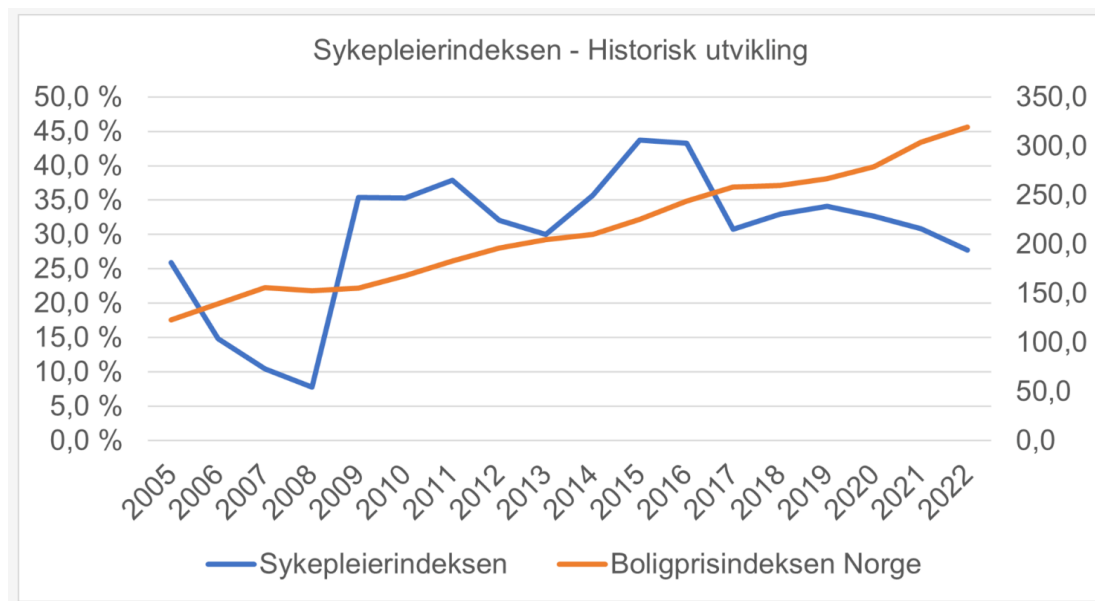
Sykepleierindeksen (Eiendom Norge 2022) brukes av Eiendom Norge til å beskrive hva det er mulig å få kjøpt av boliger for en enslig person med normal inntekt. Det tas utgangspunkt i en vanlig sykepleierlønn og sees i sammenheng med inntekt, rente, boligpris og kredittregulering.

---

<sup>1</sup> Infill innebærer at man bygger mellom to eller flere eksisterende bygg

Tallene som Eiendom Norge har brukt som grunnlag for å beregne historisk sykepleierindeks er hentet fra SSB, SIFO, Skatteetaten og KS. De har også lagt til grunn at kundene skal tåle en rentestigning på 5% og ha 30 års nedbetalingstid.

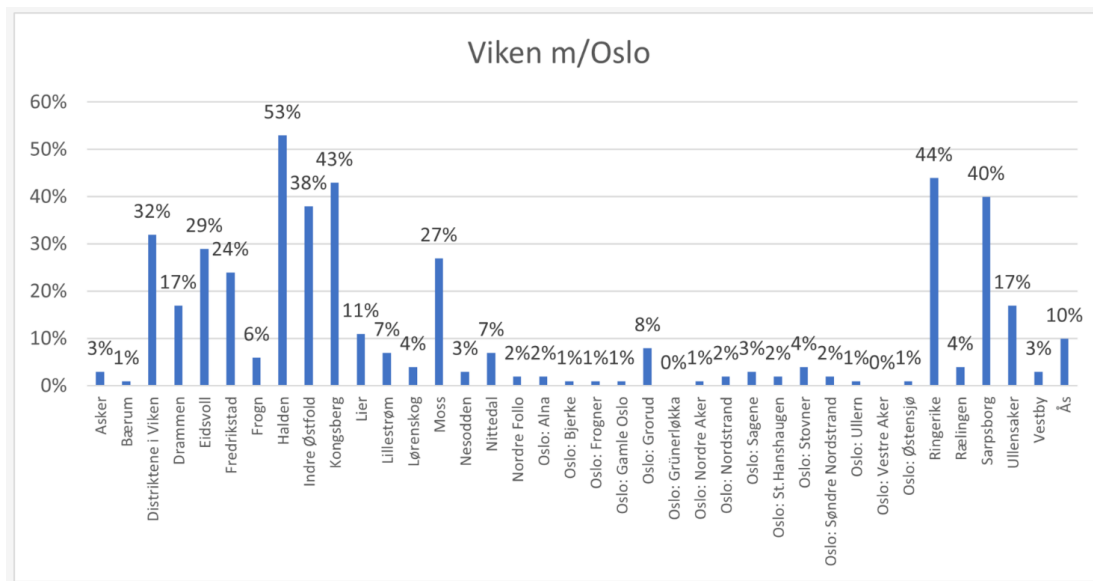
Figur 2 under viser utviklingen av både boligprisindeksen og sykepleierindeksen mellom 2005 og 2022.



Figur 2. Figuren viser utviklingen av sykepleierindeksen og boligprisindeksen fra 2005 til 2022.

Vi kan se at det har vært noe variasjon, men at i størstedelen av perioden fra 2009 til 2016, så har sykepleierindeksen ligget høyere enn prisindeksen. Fra 2017 til 2022 ser vi imidlertid at dette har endret seg. Det ser ut til at boligprisindeksen løper fra sykepleierindeksen, og at disse har mulighet til å kjøpe færre boliger etter hvert som årene går.

Ut ifra Figur 2 over ser vi at kjøpekraften til en sykepleier blir redusert over tid, og Figur 3 under viser hvor mange prosent av boligene en enslig sykepleier kan kjøpe i ulike deler av Viken og Oslo. I bydelene Gamle Oslo og Grünerløkka, hvor Ensjø og Hasle befinner seg, ville en enslig sykepleier ha råd til å kjøpe 1% av boligene i 2022.



Figur 3. Viser hvor mange prosent av tilgjengelige boliger en enslig sykepleier har råd til å kjøpe i ulike deler av Viken /Oslo.

Sykepleierindeksen sier noe om hvor mange % av boligene som omsettes en enslig sykepleier har råd til å kjøpe, men den sier ikke noe om kvaliteten på disse boligene. Det er dermed ikke sikkert at alle boligene en enslig sykepleier har mulighet til å kjøpe innehar ønsket kvalitet, størrelse eller beliggenhet. Det kan tenkes at den prosentandelen en enslig sykepleier har mulighet til å kjøpe i dag er betydelig mindre enn det den var før minstestandarden på 55m<sup>2</sup> ble avviklet.

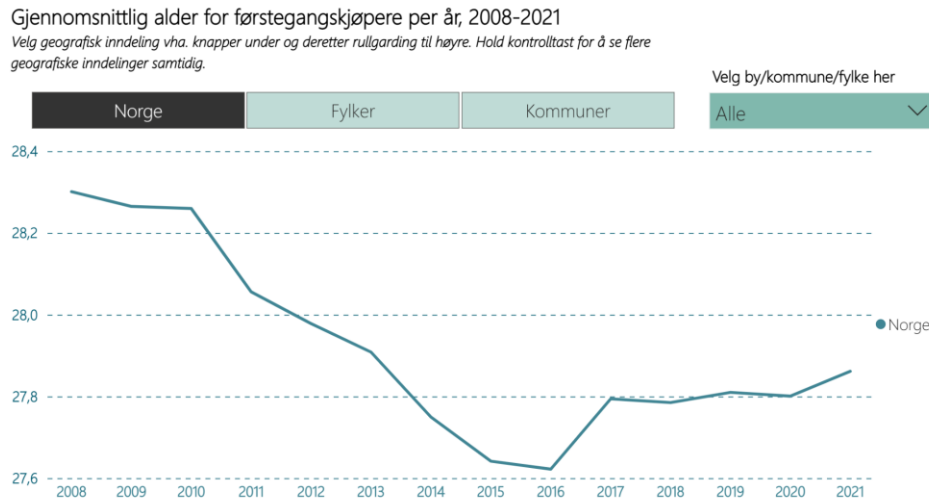
## 2.4 Alder på førstegangskjøpere

De aller fleste i Norge eier sin egen bolig. Andel av befolkningen som eier egen bolig var ifølge SSB 81,8% i 2022, det tilsvarer 74,6 prosent av husholdningene, noe som var en liten nedgang på 0,5% fra året før (ssb.no). Her har vi ikke gått i dybden på hvem som er boligkjøpere generelt, men har sett på alderen til kjøperne av første bolig. Dette har vi gjort med tanke på videre analyse senere i oppgaven. Statistikk for dette har vi hentet fra Norsk eiendomsmeglerforbunds nettsider nef.no. NEF bruker data fra grunnboken via Ambita som har avgrenset førstegangskjøpere slik:

- Kun omsetninger ved fritt salg
- Kun omsetninger av eiendom regulert til boligformål
- Som eier mer enn 25 prosent

-Statistikken registrerer i utgangspunktet dato for tinglysning. Kjøpstidspunktet estimeres ved å trekke 60 dager fra denne datoen. (NEF u.å.)

Figur 4 under viser gjennomsnittlig alder på boligkjøpere i hele landet. Snittalderen på førstegangskjøpere har i hele perioden ligget rett rundt 28 år, men har sunket noe fra 28,3 i 2008 til 27,9 i 2021.

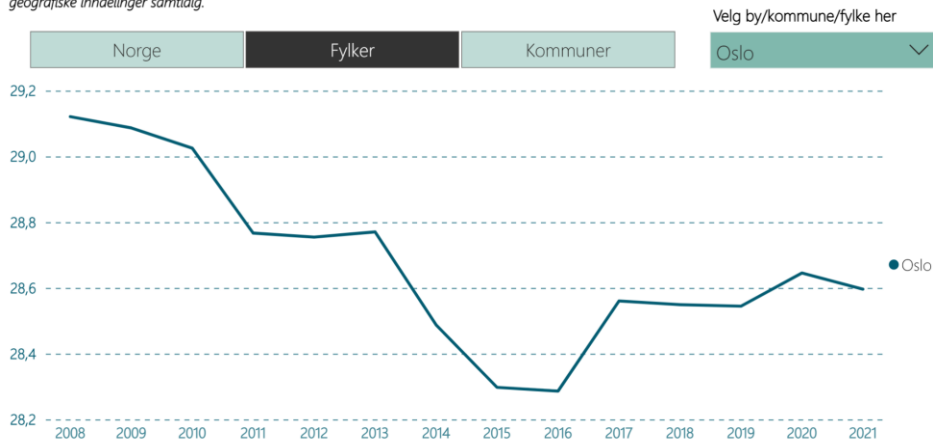


Figur 4. Illustrerer gjennomsnittlig alder på boligkjøpere i hele landet.

Tall fra Oslo viser ikke store aldersforskjeller mellom Oslo og landet for øvrig. Alderen for hele perioden har variert fra 28,3 til 29,1. Det er 28,3 år som er den laveste alderen for førstegangskjøpere i Oslo denne perioden, og samtidig den høyeste alderen på landsbasis. I 2021 er snittalderen i Oslo 28,6 år, og dermed 7 måneder eldre enn førstegangskjøperne i resten av landet. I figur 5 illustreres gjennomsnittlig alder for førstegangskjøp per år, 2008 – 2021.

## Gjennomsnittlig alder for førstegangskjøpere per år, 2008-2021

Velg geografisk inndeling vha. knapper under og deretter rullgarding til høyre. Hold kontrolltast for å se flere geografiske inndelinger samtidig.

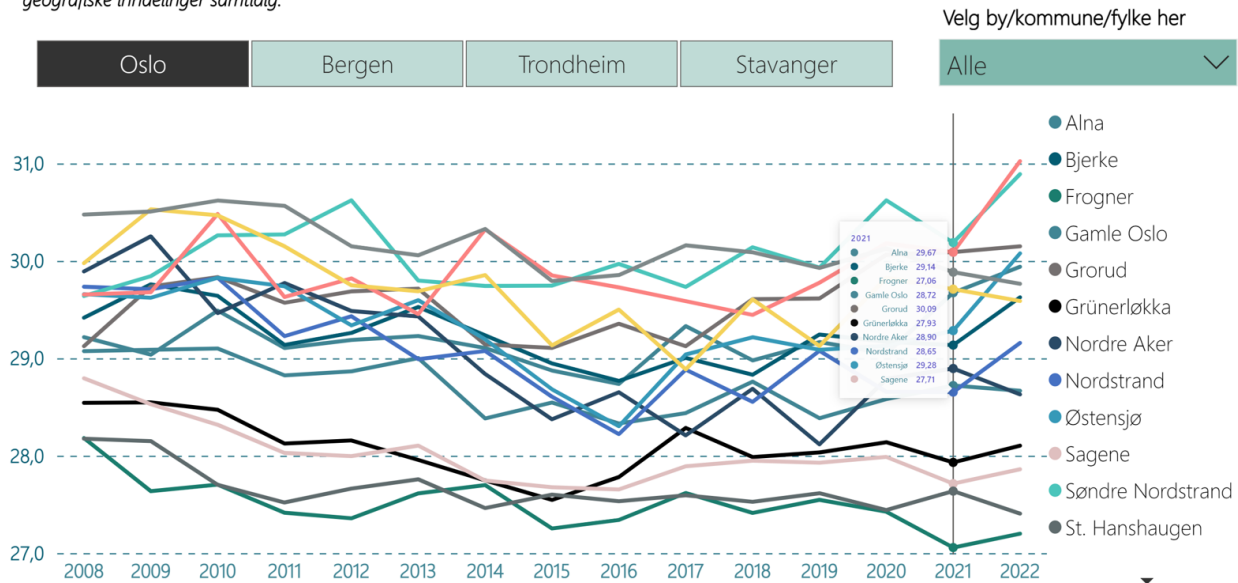


Figur 5. Viser gjennomsnittlig alder for førstegangskjøp i perioden 2008 - 2021

Til slutt har vi en oversikt over alder på førstegangskjøpere i de ulike bydelene i Oslo. Hasle og Ensjø ligger i bydelene Gamle Oslo og Grünerløkka. I grafen i figur 6 under ser vi at førstegangskjøpere i Gamle Oslo og Grünerløkka er noe yngre enn i mange andre bydeler i Oslo. Det er likevel ikke store aldersforskjeller. I 2021 var førstegangskjøperne i Gamle Oslo 28,7 år og 27,9 år på Grünerløkka. Alderen på førstegangskjøpere i Oslo ligger mellom 27,1 og 30,5 år. I de fleste bydelene er imidlertid alderen på førstegangskjøperne mellom 29 og 30 år.

## Gjennomsnittlig alder for førstegangskjøpere per år og bydel, 2008-2022

Velg geografisk inndeling vha. knapper under og deretter rullgarding til høyre. Hold kontrolltast for å se flere geografiske inndelinger samtidig.



Figur 6. Gjennomsnittlig alder for førstegangskjøpere per år og bydel i perioden 2008 - 2022.

Statistikken over viser førstegangskjøpere i de ulike bydelene i Oslo, men viser ikke hvilke bydeler som har flest kjøpere. Figur 6 viser kun snittalderen på de som faktisk kjøper bolig i de ulike bydelene. Siden snittet for hele Oslo ligger på 28,6 samtidig som alderen er over 29 år i flere av bydelene tyder det på at det er flere boligkjøpere i de bydelene som har lavere snittalder og at den totale snittalderen dermed trekkes noen måneder ned.

Likevel er forskjellene her så små at vi kan oppsummere med at førstegangskjøpere i både Norge og Oslo ligger på rundt 28 år, med noe høyere alder i deler av Oslo hvor det mest sannsynlig er færre kjøpere, enn i bydelene med lavere snittalder.

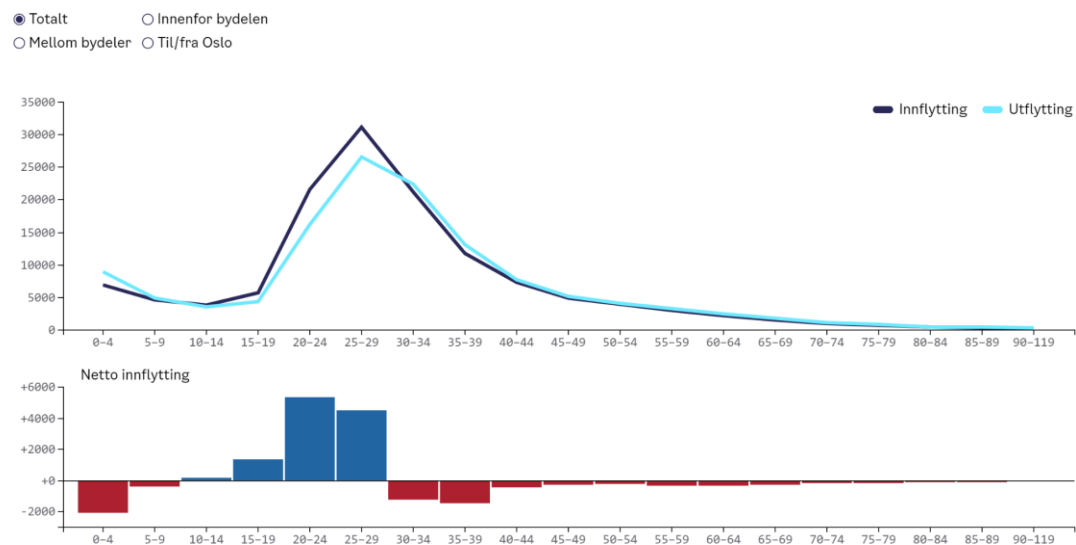
## 2.5 Flyttemønster

Norge har et stabilt flyttemønster hvor det er unge mellom 20- og 40 år som flytter ofte. Denne trenden faller etter fylte 40 år, og etter fylte 60 år flyttes det svært sjeldent (Eiendom Norge u.å.).

Høyest flyttefrekvens finner vi ifølge (Barlindhaug og Gulbrandsen 2000) i blokkbebyggelse med høy andel små leiligheter. I disse leilighetene er det flest eiere under 40 år. Med hensyn til størrelse og alder kan det være naturlig at disse må flytte ved familie økning eller behov for større plass.

Barlindhaug og Guldbrandsen skriver i sin rapport for SINTEF fra 2020: “*Det kan synes som om de indre bydelene er attraktive for unge uten barn, både fordi tilbudet av boliger passer for denne gruppen og at de også etterspør boliger i nær avstand fra byenes sentrum preget av et stort kultur- og kafé-tilbud*” (Barlindhaug og Guldbrandsen 2020). Statistisk sentralbyrå beskriver at de fleste som flytter, forflytter seg innenfor et forholdsvis lite geografisk område. Det innebærer lite endring av nærmiljø og er som oftest på grunn av behov for ny bolig i forbindelse med familieendring (SSB 2005). Wessel og Bjørnson Lunke skriver noe av det samme: *Current generations may prefer a suburban location in the child-rearing life stage, but they do not ‘flee’ the inner city. Various signs suggest that urban preferences are durable, and that re-migration to the city is more than rhetoric* (Wessel & Bjørnson Lunke 2019 s. 16)

Flytting etter alder i Oslo (2022)



Figur 7. Denne figuren viser flytting og utflytting etter alder i Oslo i 2022

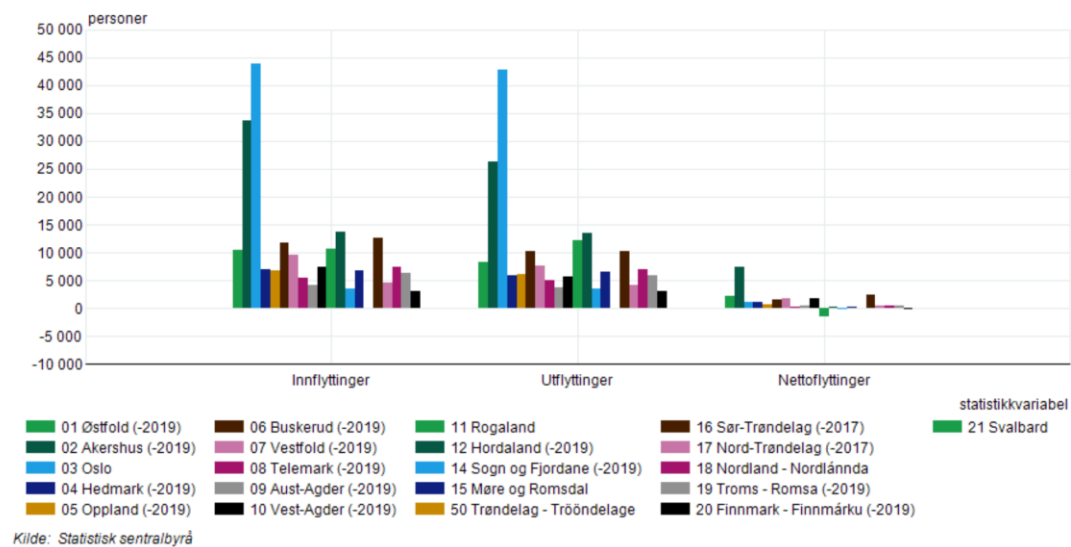
Behovet for ny bolig kan skyldes at nåværende bolig er for liten, men det kan også være et ønske om et mer barnevennlig oppvekstmiljø som gjør at man flytter. Trygghet er en viktig faktor for hvor lenge folk ser for seg å bli boende i et område (Mouratidis & Andersen 2023). Mouratidis &

Andersen 2023 argumenterer også for at tilknytning til lokalmiljøet, som venner i området eller å engasjere seg i lokalmiljøet kan være faktorer som gjør at folk blir boende. Sosiale normer og

forventninger til hvor det er best for barn å vokse opp kan også være med å påvirke hvorfor unge flytter fra leilighet til større bolig når de skal etablere familie (Kerr, Klocker & Gibson 2021).

Under er flere figurer som viser statistikk hentet fra Statistisk sentralbyrå. Statistikken beskriver flytting i Norge og Oslo. Innholdet av data er fra 2017 og 2021 som samsvarer med tidsrommet for våre prosjekter.

05539: Flyttinger, etter region og statistikkvariabel. 2017.

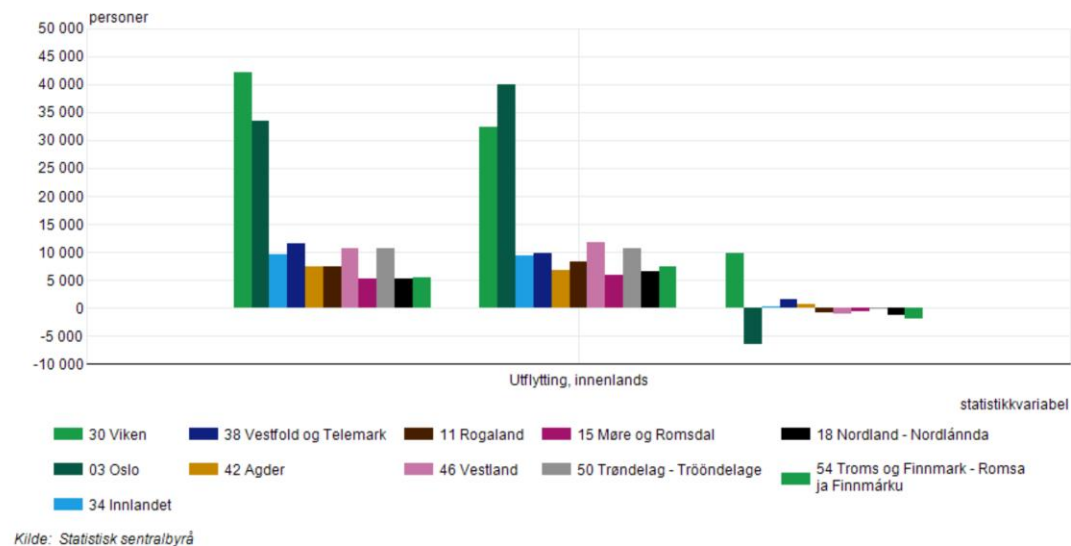


Figur 8. Oversikt over flyttinger i perioden 2017 etter region.

Det er tatt utgangspunkt i fylkesinndelingen slik den var før sammenslåingen i 2020. Vi ser at de aller fleste fylkene har en positiv nettoflytting bortsett fra Finnmark og Svalbard.

Videre ser vi flytting innenfor Norge i perioden 2021.

09588: Flytting, etter region og statistikkvariabel. 2021.



Figur 9. Oversikt over flytting i Norge med hensyn til regioninndeling i 2021.

Det er tatt utgangspunkt i en ny fylkesinndeling etter 2020. Her ser vi at det er en endring i nettoflyttinger for Oslo. Vi ser en endring fra 2017 til 2021 hvor det har gått fra svak positiv til negativ.

		2017	2021
0301 Oslo kommune	Flyttinger	88 575	92 164
	Flyttinger per 1 000 av middelfolkemengden	132,2	132,0

Figur 10. Oversikt over flytting i Oslo kommune i 2017 og 2021

Figur 10 viser ikke hvor det flyttes til eller fra internt i kommunen, men gir en oversikt over total mengde interne flyttinger. Her ser vi at vi har hatt en økning i antall flyttinger mellom 2017 og 2021, men det har ikke vært noen økning i andel flyttinger i forhold til middelfolkemengden.

Som vi har sett i figurene over har det vært en endring i Oslo hvor nettoflyttingen har gått fra svakt positiv til negativ. Statistisk sentralbyrå skrev i 2018 at det aldri før har blitt registrert så mange flyttinger over fylkesgrensene som i 2017, og at stadig flere flytter ut av Oslo. De fleste som flytter

fra Oslo flytter til Akershus (Barlindhaug, 2000). Ifølge SINTEF sin rapport fra 2020 så hadde Oslo det største innenlandske flyttetapet i Norge, mens Akershus hadde den største innenlandske flytte gevinsten.

## 2.6 Prisutvikling

Regjeringen skriver i NOU: 2002 at boligprisene har steget betydelig siden 1993. Prisstigningen skyldes flere forhold, bla har renten på boliglån falt og færre er arbeidsledige. Dette har bidratt til å øke etterspørselen etter boliger.

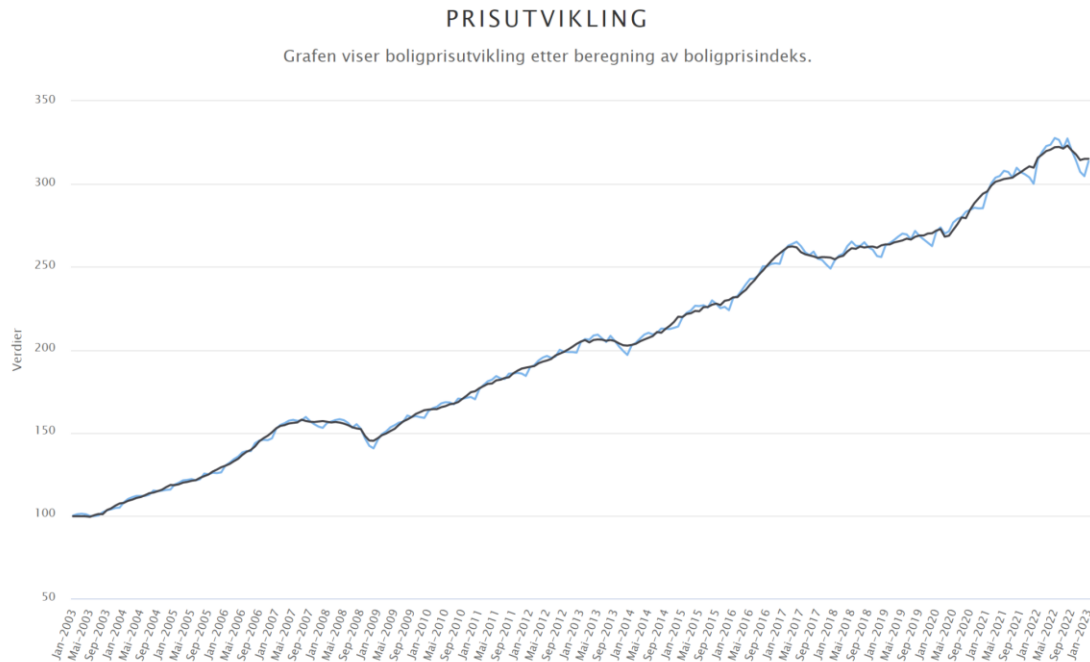
Samtidig som etterspørselen har blitt større, har ikke denne etterspørselen blitt møtt i tilstrekkelig grad. Arbeids- og studieplasser lokaliseres til storbyene, samtidig som unge og innvandrere ofte bosetter seg i tilknytning til disse. Dette resulterer i ekstra stort press på boligmarkedet i disse områdene, og fører til økte prisforskjeller mellom storbyene og resten av landet (Kommunal- og distrikts departementet 2002).

Pris henger sammen med tilbud og etterspørsel, men det er svært mange faktorer som påvirker disse. *“Befolkningsvekst, skattefordeler ved investering i eiendom, bankenes utlånspraksis og en psykologisk drevet boligboble er av enkelte fremsatt som mulige forklaringer på økt etterspørsel og dermed økte boligpriser”* (Konkurransetilsynet 2018 s. 5). I tillegg er byggekostnadene en viktig faktor i denne sammenhengen. Likevel skriver Konkurransetilsynet i sin rapport om boligutviklermarkedet fra 2018 at boligprisene stiger raskere enn byggekostnadene. De skriver også at den sterke befolkningsøkningen og boligprisveksten ikke har ført til en tilsvarende økning i boligbyggingen. De mener også at produktivitetsutviklingen i byggenæringen har vært svak i lengre tid (Konkurransetilsynet 2018 s.6).

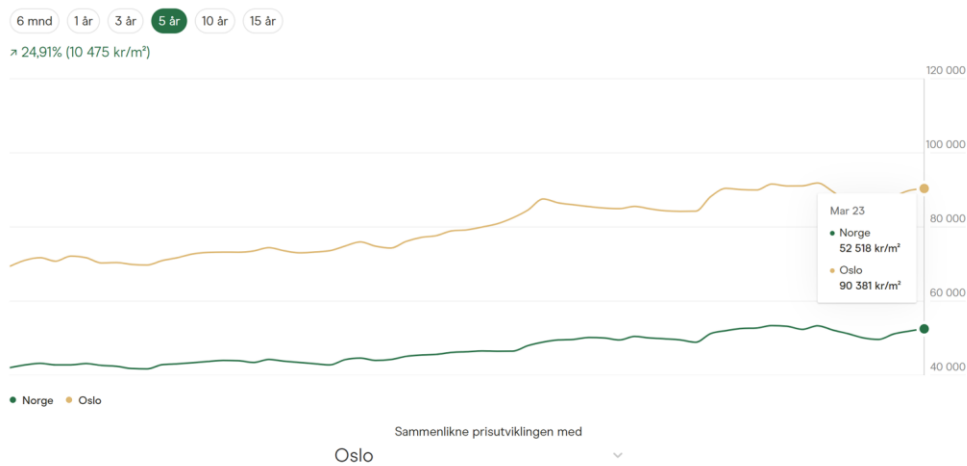
	Prisindeks (2015=100)	
	2017K3	2022K3
Boliger i alt	110,5	151,7
Eneboliger	107,7	137,6
Flerbolig	112,5	159,1

Figur 11. Oversikt over prisendringer på boliger i Norge

I figur 11 er det tatt utgangspunkt i prisindeksen for 2017 og 2022. Den viser prisindeks på både eneboliger, flerboliger og total boligmasse. Tabellen viser at det har vært en prisøkning i dette tidsrommet for både eneboliger og flerboliger.



Figur 12. Figuren viser prisutvikling på boliger fra januar 2003 og frem til januar 2023 for hele Norge. Bortsett fra en liten nedgang i 2009 og 2017 har det vært en stor økning i boligprisene.



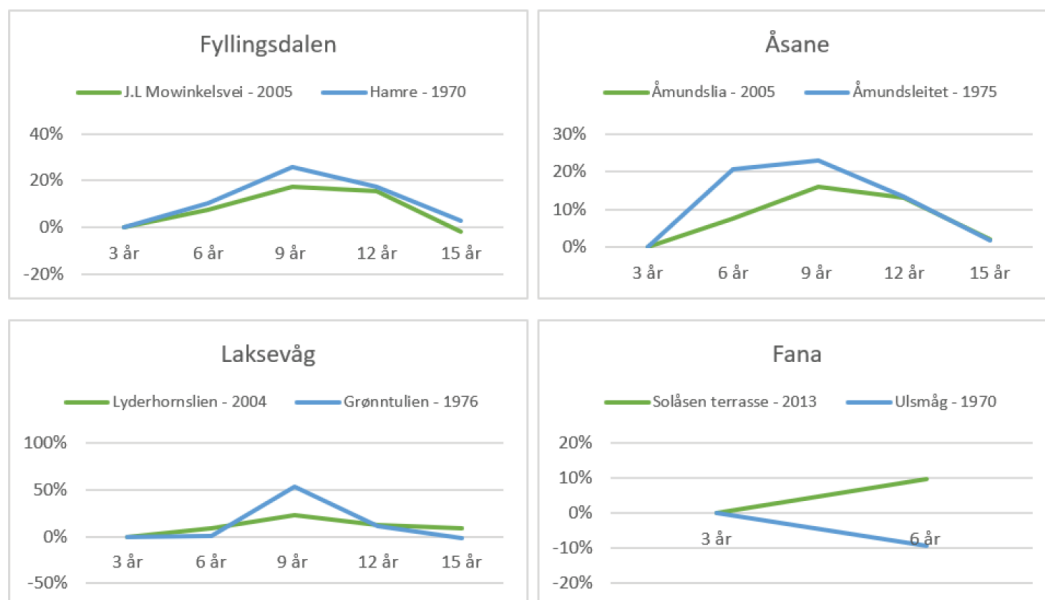
Figur 13. Figuren viser prisendringen i hele landet og Oslo de fem siste årene.

Vi ser av figur 13 at kurven de siste fem årene er slakere enn grafen i figur 12. I figur 13 ligger grafen for Oslo høyere enn resten av landet i pris. Boligprisene hadde en liten dupp i tidsrommet 2017, men har siden økt. Hvis vi ser på tallene kun for Oslo så har det vært en prisstigning på 10475 kr/m<sup>2</sup> fra 69 382 kr/m<sup>2</sup> til 90 381 kr/m<sup>2</sup> for Oslo ifølge figur 13.

Tall fra Bydelsfakta for Oslo kommune sier at m<sup>2</sup> prisen for blokkleiligheter lå på 90 664 kr/m<sup>2</sup> i bydel Gamle Oslo og 92 747 kr/m<sup>2</sup> i bydel Grünerløkka 2021 (siste året det er tall fra) mot 85 989 for hele Oslo samme året. Det gir en indikasjon på at prisene er høyere per kvadratmeter i områdene prosjektene er lokalisert.

## 2.7 Prisutvikling mellom gamle og nye leiligheter

Tilførsel av nye leiligheter i et område kan ifølge Bruu og Solheim (2020) bidra til å øke prisutviklingen på nærliggende boligområder. De skriver: *“Med bakgrunn i dette ser vi at prisutviklingen for nye leiligheter etter ferdigstillelse, sammenlignet med eldre leiligheter, har vært svakere (.....) Det indikeres også at en forutsetning for at dette utfallet inntreffer er at det eldre boligområdet har utført tilstrekkelig vedlikehold og utvikling.”* (Bruu og Solheim, 2020 s. 84)



Figur 14. Beskrivelse av prisutviklingen for nye og gamle boliger i en tidsperiode på 15 år. Hentet fra Bruu og Solheim (2020).

Dette kan også ses i sammenheng med gentrifiseringsprosesser som kan skje når nye områder utvikles. Ved utvikling av nye boligområder tiltrekkes det nye typer kjøpere, og vi kan få en endring i sammensetningen av beboerne. Dette kan blant annet være flere med høyere utdanning eller mer kapital, og kan føre til en prisøkning i eksisterende boliger tilhørende disse områdene (Cavicchia, 2022).

## 2.8 Sekundærbolig og utleie

De aller fleste som leier ut i Norge er privatpersoner. Det utgjør 7 av 10 utleieboliger, mens profesjonelle kun eier 9% av utleieboligene (Barlindhaug 2018). Flesteparten av de som leier ut bor også i leiligheten. De leier gjerne ut opptil 50 % av enheten. Dette er gunstig i forhold til beskatning av utleieinntekter. For sekundærbolig vil skattereglene både på inntekt og formuesverdien være mindre gunstige. Formuesverdien på primærbolig utgjør 25% opptil 10 mill og 70% over 10 mill, og leieinntektene er skattefrie, mens formuesverdien på sekundærbolig er 100% fra 2023 (Skatteetaten u.å.). Det er 22% skatt på leieinntekter før eventuelle fradrag til for eksempel vedlikehold av sekundærbolig.

## 2.9 Bolig som investeringsobjekt

Som nevnt i 2.8 så er det skatteregler som spiller inn med tanke på å investere i sekundærbolig som inntektskilde. Både primærbolig og sekundærbolig kan imidlertid fungere som investeringsobjekt hvis vi tenker fortjeneste ved kjøp/salg av boligen. Her vil det være forholdet mellom kjøpsverdi og salgsverdi minus kostnader ved å eie. Dette kan være utgifter til skatt, løpende utgifter og vedlikehold, i tillegg til selve salgsomkostningene som vil være den reelle fortjenesten. Vi er dermed avhengige av at prisutviklingen har vært høy nok til at vi har en fortjeneste etter at alle omkostningene ved eierskapet og salget er trukket fra. Fortjenesten på salget av boligen skattes også med 22% (Finansdepartementet 2022, NOU 2022:20) om den selges før det har gått 12 mnd. jf. skatteloven §9-3. Har eier bodd i minimum 12 av de siste 24 mnd. trenger han ikke skatte av gevinsten.

## 2.10 Eierseksjoner

I dag er det mulig å opprette to ulike eierformer for leiligheter; eierseksjoner eller borettslag. Prosjektene vi har valgt er opprettet innenfor de siste 5 år, og faller derfor under de ovennevnte

kategoriene. Vi har valgt å sette søkelys på eierseksjoner fordi vi mener det gir størst muligheter for eier. En eier kan investere for å bo, leie ut eller selge etter ferdigstillelse. Eierseksjon reguleres av Eierseksjonsloven av 2017. Loven definerer en eierseksjon som en bestemt bruksenhet hvor eieren har eksklusiv bruksrett i en bebygd eller planlagt bygd eiendom som er seksjonert, jf. eiersl. §4 bokstav a.

Ved kjøp og tinglysing av hjemmel til fast eiendom kreves det at man betaler inn en dokumentavgift til staten. Bestemmelsene om dokumentavgift finner man i lov av 12. desember 1975 nr.59 om dokumentavgift. Eierseksjon regnes for å være fast eiendom og dermed inntreer plikten til å betale dokumentavgift ved tinglysing, jf. dal §6. Avgiften beregnes ut fra salgssummen på den faste eiendommen, jf. dal §7, og prosentsatsen ligger i dag på 2,5 % av denne summen. I et eierseksjonssameie har man eksklusiv bruksrett til en boligenhet, og det betyr full råderett over hvordan man ønsker å disponere enheten. Det er derfor mulig å kjøpe eierseksjonsleiligheten uten formål om å bo i dem selv, ved å utelukkende leie dem ut (OBOS, u.å.).

For å hindre at eierseksjonsleiligheter benyttes til hotellvirksomhet settes det likevel en begrensning i Eierseksjonsloven ved å sette en grense for korttidsutleie av boligen i mer enn 90 døgn årlig, jf. eierseksjonsloven §24. Korttidsutleie anses for å være utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Bestemmelsen åpner videre for at sameiets styre selv kan endre grensen for korttidsutleie til mellom 60 og 120 døgn årlig i vedtektene.

## 2.11 Fortetting og transformasjon

Fortetting kan beskrives som en høyere arealutnyttelse av eksisterende bebygd areal. Dette skjer oftest i byer og utføres ved at det bygges nye hus på ledige arealer, f.eks. ved oppdeling av tomter, ved påbygg eller tilbygg (Benestad Andersen 2021). Det handler om å bygge innenfor de allerede bebygde arealene vi har tilgjengelig slik at vi skal slippe å bygge ned urørt terreng. All byggevirksomhet som skjer innenfor dagens tettstedsgrenser, og fører til en høyere arealutnyttelse, vil være fortetting (Miljødepartementet 1993, St.meld. nr. 31, 1992-93 s. 71).

Fortetting fører ofte til en omdanning eller omforming av eksisterende bygg eller områder, og dette sees på som transformasjon (Vatne 2022). I forhold til byutvikling vil transformasjon si at eksisterende bygningsmasse og/eller geografisk område får endret bruk. *“For eksempel kan nedlagte industriarealer, industriområder, store parkeringsplasser, transport- og havneområder*

*eller bykvartaler omdannes til moderne og tettere kvartaler eller bydeler med nytt innhold som kontorbygg, handel og boliger. (Kommunal- og distrikts departementet 2022)."*

Et gammelt industribygg kan f.eks. transformeres til å bli leiligheter, mens tidligere næringsområder kan transformeres til boligområder eller multifunksjonelle bydeler som inneholder et mangfold av funksjoner. Transformasjon kan være svært omfattende da det både er kostbart og komplisert å bygge på arealer som allerede er i bruk (Kommunal- og distrikts departementet u.å., Meld. St. 17 2012–2013. Samtidig kan det ved å ta vare på god arkitektur og historiske områder bidra til stedsidentitet. *"Det er ressurser som bør utnyttes for å utvikle attraktive by- og tettstedssentre."* (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2019)

I regjeringens fagdokument for fortetting, transformasjon og knutepunktutvikling fra 2022 legges det vekt på at vi snakker om fortetting når vi har et betydelig antall nye bygninger mellom eksisterende bygninger. Det er ikke bare en høyere arealutnyttelse, men den skal også bestå av en betydelig mengde nye bygninger (Kommunal- og distrikts departementet 2022). Fortetting vil i

praksis handle om å bygge tettere og høyere innenfor et begrenset område og skjer ofte ved utvikling av bolig- og næringsbygg i sentrumsområder og rundt kollektive knutepunkt hvor det er lite tilgjengelighet til nye arealer å bygge på (Asplan Viak u.å.).

Fortetting i de større byene i dag er gjerne en del av en knutepunktfortetting eller transport orientert planlegging hvor det fortettes langs det kollektive transportnettet. Dette er en strategi som i dag utføres i forbindelse med blant annet bybanen i Bergen, Bussveien i Stavanger og bybåndet i Oslo. Man planlegger på en slik måte at man har transportbehovet med i boligplanleggingen. Det knytter sammen transportsystemet, legger grunnlag for by- og eiendomsutvikling og utvikling og planlegging av nye boligområder (Kommunal- og distrikts departementet 2022). Målet med knutepunktfortetting er å gjøre det enklere å reise kollektivt ved at det er korte avstander fra der folk bor til offentlig transport. Dette skal gjøre det mer attraktivt å reise kollektivt enn å bruke bil. Det skal hindre byspredning og ha positive miljøvirkninger i form av reduserte klimagassutslipp, mindre bilbruk, mer gange og bruk av offentlig transport (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2019) Dette er også i tråd med bla Jacobs (1961) og Gehl (1971) sine tanker om å skape byer hvor det er tilrettelagt for liv i gatene. De korte avstandene til ulike funksjoner hvor man kan forflytte seg ved kollektiv transport, til fots og med sykkel kan være med å bidra til at vi oppnår dette.

## 3 Metode

Ved valg av metode er det viktig å se på hvordan denne vil bli brukt for å svare på forskningsspørsmålet. “Å anvende ulike metoder innebærer i praksis bruk av strategier for å innhente empiri som er troverdig, og som besvarer oppgavens forskningsspørsmål” (Jacobsen, 2015). Empirien blir innhentet gjennom systematiske observasjoner, undersøkelser, og går ut på å tolke tekster, lover, dokumenter, men også registrere virkelighetsbaserte forhold (Tønnesen, 2018). Empiri er en motsetning til kunnskap og antakelser som er utledet av rent teoretiske overveielser, ikke systematiske innhentede erfaringer, observasjoner, meninger og subjektive inntrykk (Tønnesen, 2018).

Vi vil i denne oppgaven bruke flere metoder for å analysere ulike data som er relevante for å besvare forskningsspørsmålet og under-spørsmålene. Metodene som brukes vil derfor være tilpasset de dataene som skal innhentes og analyseres.

### 3.1 Våre metoder

Vi har brukt flere metoder i denne oppgaven. Det er brukt kvantitativ metode i forbindelse med datainnsamling og analyse av tall for prosjektene. Det er gjort en litteraturstudie for å få et innblikk inn i teorien relatert til vår problemstilling. Vi har utført stedsanalyse for prosjektene og vært på befaring. Til slutt har vi analysert resultatene av analysene med en kombinasjon av kvantitativ og kvalitativ metode. Disse dataene er igjen brukt til å utføre en komparativ analyse av casene. Den kvantitative delen består av innsamling og analyser av tallene vi har hentet inn, mens vår drøfting og tolking av resultatene er kvalitative.

Vi har valgt å ikke bruke intervjuer i oppgaven. Årsaken til det er at vi i denne omgang ønsker å ha hovedfokus på de kvantitative dataene som samles inn. Vi ser for oss at intervjuer er noe som heller vil kunne være interessant i en senere fase ved å undersøke resultatene, som kommer senere i oppgaven nærmere.

### 3.2 Kvalitativ og kvantitativ metode

Ved empirisk forskning kan man bruke kvantitativ eller kvalitativ metode, eller en kombinasjon av disse. I denne oppgaven vil vi gå gjennom en stor mengde tallbasert data. Både data vi har samlet inn og data vi har mottatt fra Eiendomsverdi. Fra Eiendomsverdi har vi mottatt informasjon om ca. 2144 salg, og fra prosjektene våre har vi samlet inn informasjon om alle salg knyttet til 158 leiligheter på Tiedemannsfabrikken 1 og 255 leiligheter på Vinslottet. Når vi har tilgang til denne datamengden, er det naturlig å bruke en kvantitativ metode for å utføre analyser på datamaterialet. Thrane (2018) skriver at ved bruk av kvantitativ metode tar man utgangspunkt i innsamling av en stor mengde data som man senere analyserer ved hjelp av statistiske metoder (Thrane, 2018, s. 22). Formålet med kvantitative analyser er å teste en hypotese gjennom deduksjon (Jacobsen, 2015, s. 23). Slik kan vi bryte ned de ulike variablene og gjøre tester på disse for å se hvordan de samsvarer med våre hypoteser. På den måten får vi undersøkt om våre antagelser stemmer overens med de data som vi har lagt til grunn for analysene (Dahlum, 2019). Dette vil vi se nærmere på i kapittel 6 Analyse og drøfting hvor vi ser nærmere på resultatene og analysere disse.

Selv om det vil bli lagt stor vekt på bruk av kvantitativ metode så vil også kvalitativ metode bli brukt. Kvalitative metoder søker å finne ut av det som ikke er direkte målbart og skiller seg på den måten fra kvantitative metoder (Miljøverndepartementet, 1993, s. 26-28). Gjennomgang av litteratur, tolkning av analyser og befaring på prosjektområdene vil være eksempler på hvor det er naturlig å bruke kvalitativ metode. Dette er ikke data som er enkelt å tallfeste, men må i stedet tolkes og forstås. Føllesdal og Walløe skriver at en kvalitativ metode handler om forskning som innretter seg mot å forstå, men også om å gripe mening med noe (Føllesdal og Walløe, 2000, s. 83). Kvalitativ metode vil derfor være en viktig del av vår oppgave både ved utføring av enkelte av metodene, men også når vi skal forsøke å forstå sammenhenger mellom funnene fra disse metodene.

### 3.3 Metodetriangulering

Som nevnt over i 3.2 vil vi bruke både kvalitativ og kvantitativ metode under arbeidet med denne oppgaven og flere ulike metoder under disse. Når vi har en slik kombinasjon av metoder kalles dette for metodetriangulering (Røykenes, 2008). Kvalitative og kvantitative forskningsmetoder blir gjerne utført på forskjellige måter, men istedenfor å være motsetninger vil de kunne utfylle hverandre ved å bidra med flere innfallsvinkler til problemstillingen. Jacobsen (2015) mener at det som fremkommer

som en ulempe ved én av metodene, vanligvis kan ses på som fordel med den andre. Han mener det kan gi utfyllende og berikende informasjon (Jacobsen, 2015, s. 138). Flere metoder kan gjerne brukes om hverandre eller i kombinasjon med hverandre. Vi vil bruke metodetriangulering i form av kvantitativ metode ved innhenting og analyse av talldata for prosjektene. Vurdering og drøfting av innsamlede data, analyser, og resultater vil være kvalitative slik at vi får en miks av metodene.

### 3.4 Komparativ analyse

Vi har i denne oppgaven to prosjekter som vi vil utføre en komparativ analyse mellom. Vi vil også utføre komparativ analyse mellom disse to prosjektene og sammenligne det med området ellers. For å kunne utføre en komparativ analyse må vi vite hva vi ønsker å sammenligne og utforme noen kriterier som grunnlag for sammenligningen. Utgangspunktet for den komparative analysen vil først og fremst være datamaterialet vi har mottatt og samlet inn. I tillegg vil teori og tidligere forskning være viktige for å avgrense hva vi ønsker å sammenligne.

Når vi skal sammenligne prosjektene må vi være oppmerksomme på at det kan være faktorer som er såpass særegne ved det enkelte prosjekt at de bør lukes ut før vi utfører analysene våre. Dette må gjøres for å kunne generalisere dataene hvis vi ønsker å si noe om fortettingsprosjekt som fenomen og ikke kun om de enkelte prosjektene i seg selv.

Troye (1994) skriver *“Ofte vil teorier inneholde variabler som innholdsmessig, både operasjonelt og konseptuelt er så forskjellige at det blir problematisk å foreta en komparativ testing.* (Troye 1994 s. 175) Hvis det viser seg å være tilfelle vil vi ikke kunne utføre en komparativ analyse, men må finne alternative analysemetoder for å løse oppgaven.

Ettersom vi bare har to prosjekter kan det være vanskelig å vite om det er særtrekk ved ett av disse som kan betegnes som avvik på generelt grunnlag. Men fordi vi også har mottatt data fra Eiendomsverdi for hele Ensjø/Hasle/Løren, vil det være mulig å utføre en komparativ analyse av datamaterialet som en kontrollfunksjon mot prosjektene, og området ellers. Troye skriver *“Bare dersom to teorier er sammenlignbare med hensyn til de faktorer som inngår i modellene, blir det meningsfullt å teste dem mot hverandre. Det er ikke nok at to teorier har som formål å forklare samme fenomen, de må også være sammenlignbare i den forstand at en kan stille opp tester hvor*

*den ene teoriens prediksjoner utelukker den andres*". Videre skriver han "*Dess bedre og mer kritisk eliminasjonsprosessen er, dess større er sannsynligheten for at de uholdbare blir falsifisert.*" (Troye 1994 s. 175). Selv om Troye her beskriver teorier vil det samme gjelde de innsamlede data som blir lagt til grunnlag for analysene i prosjektene våre. Både manglende likheter mellom dataene og avvik ved enkeltprosjekt kan skape utfordringer og må tas hensyn til ved videre analyse og arbeid med dataene.

### 3.5 Litteraturstudie

Litteraturstudie vil være en naturlig del av oppgaven vår da det vil danne grunnlaget for all teori som legges til grunn for oppgaven. Vi har gått gjennom litteratur fra flere ulike kilder, men svært mye av litteraturen har vært ulike offentlige dokumenter fra stat, fylke og kommune som omhandler oppgavens tema. Dette har for det meste vært rapporter, stedsundersøkelser, strategier og planer for case-områdene våre og Oslo-regionen. Teorien vi har funnet er benyttet til å tolke, gi mening til resultater og funn vi har kommet frem til, for deretter å kunne drøfte disse mot en konklusjon (Halvorsen, 2008, s. 241-242). Ifølge Christoffersen, Tufte og Johannessen (2016 s. 105) så er formålet med litteraturstudier å avdekke eksisterende forskning på det aktuelle fagfeltet. Vår litteraturstudie har vist at det er mye forskning tilgjengelig som handler om fortetting, knutepunktutvikling og økonomi knyttet til boligprosjekter. Vi har ikke funnet noen forskning knyttet til gjennomtrekk av beboere, men har funnet noe statistikk i forhold til flyttefrekvens hos SSB. Vi har derfor et noe begrenset litteraturgrunnlag til deler av problemstillingen og vil i hovedsak måtte basere oss på våre egne analyser.

### 3.6 Stedsanalyse

*"Stedsanalyse er en systematisering av kunnskap for å forstå stedets historie, situasjon og fremtidsmuligheter."* (Miljøverndepartementet 1993 s.5) Det dokumenteres utvalgte karaktertrekk ved stedet på en slik måte at disse kan etterprøves og diskuteres. Hensikten er å finne frem til hva som kan bedre stedets kvalitet og forhåpentligvis forandre stedet. (Byggforsk 2000)

I miljøverndepartementets veileder for stedsanalyser (1993 s.5) beskrives tre karakteristiske trekk ved stedsanalysen:

- Stedsanalyse er en dokumentert utvelgelse, bearbeiding og presentasjon av stedskunnskap, som kan etterprøves og diskuteres.
- Stedsanalyse bygger på kunnskap om stedets historiske utvikling.
- Stedsanalyse gir grunnlag for å forstå stedets forutsetninger og muligheter, for å diskutere tiltak og fremtidsbilder og for å fatte beslutninger.

I samme dokument s. 23 beskrives 6 metoder for å utføre analysene:

- Natur- og landskapsanalyse
- Kvalitativ stedsanalyse
- Realistisk byanalyse
- Kulturmiljøanalyse
- Kommuneatlas
- Estetisk byforming

Stedsanalysene vi vil utføre i denne oppgaven vil være en forenklet analyse. Det er tidligere utført omfattende analyser for casene våre (disse er så vidt nevnt i kap. 4) hvor det er sett på alle de nevnte punktene. Stedsanalyser kan enten være morfologiske hvor det ses mest på de kvantitative egenskapene eller de kan være mer fenomenologiske rettet med hovedvekt på kvalitative egenskaper. Våre analyser vil først og fremst ha en morfologisk tilnærming hvor det er de fysiske kvalitetene i området som analyseres. Vi har valgt å analysere noen få punkter som kan sees i sammenheng med bakgrunnen for utviklingen av området og visjonene rundt dette. Disse dreier seg om å ha korte avstander for gående og syklende til ulike funksjoner og tilgjengelighet til kollektivtransport og grøntarealer i nærmiljøet. Dette vil være en form for realistisk byanalyse og natur-landskapsanalyse hvor målet er å forstå stedets forutsetninger for at dagens beboere blir boende i området. Vi vil også se litt på noen sosiokulturelle trekk ved stedene ved å bruke eksisterende spørreundersøkelser hvor beboerne har svart på spørsmål om hjemstedene sine. Denne informasjonen henter vi fra blant annet fra publikumsundersøkelsen for Oslo kommune fra 2018.

### 3.7 Befaring

Befaring av området vil være en sentral del av vårt arbeid med oppgaven. Det vil bidra til å kvalitetssikre den teoretiske informasjonen vi innhenter ved å være til stede for å observere

områdene. Da dette er en komparativ studie og omhandler sammenligning av ulike prosjekter er befarings en naturlig fremgangsmåte (Dahlum og Wæhle, 2018) og det er svært vanlig å utføre slike case-studier innenfor urban planlegging (Yin, 1994, s. 1).

I utgangspunktet vil det utføres objektive observasjoner hvor vi vil vurdere om den fysiske utformingen av områdene samsvarer med de dataene vi finner i teori, kart og tidligere innsamlet data som f.eks. i openstreetmap. Men vi vil også gjøre subjektive vurderinger ut fra hvordan vi opplever stedene, og stedene i forhold til hverandre.

### 3.8 Datainnsamling

Dataene som er brukt i denne oppgaven er hentet inn ved bruk av ulike kilder. Vi fikk tilgang til mye data for hele Løren/Ensjø/Hasle området fra Eiendomsverdi. Dette er data som viser kjøp og salg av boliger i området. Dataene for prosjektene vi har studert har vi hentet inn selv. Vi brukte ulike kilder for å innhente informasjonen da vi ikke fant alt dette på et samlet sted. Verktøyet vi har brukt til å hente inn data om eier og pris er nettsidene til Norges Eiendomsmeglerforbund, som har en god oversikt over alle salg, eiere og hva eiendommene er solgt for. I tillegg har vi brukt Seeiendom.no

for å finne fødselsår for siste eier og skattelistene for 2021 for å finne fødselsår til tidligere eiere. Der vi har hatt problemer med å finne tidligere eier i de nevnte verktøyene har vi også brukt Infoland for å finne informasjon om hvor tidligere eiere bor i dag, slik at fødselsår kunne hentes ut fra grunnboken også for disse.

Informasjonen om hvilke leiligheter som var i de to prosjektene, Tiedemannsfabrikken 1 og Vinslottet, fant vi i tilhørende prospekt. Der fant vi informasjon om størrelsen på de ulike leilighetene, eventuelt tilhørende uteareal og balkonger, antall rom mm. Seksjonsnummer hentet vi deretter fra seeiendom.no. Prospektet for Tiedemannsfabrikken 1 på Ensjø så ut til å stemme bra overens med hvordan det faktisk er bygget når vi ser på registrering av seksjonsnummer på seeiendom. Vinslottet hadde flere eiendommer i prospektet som ikke er registrert i grunnboken, og det er også registrert leiligheter i grunnboken som ikke finnes i prospektet. Dette løste vi ved å verifisere størrelsen mot sameiebrøken i grunnboken. Det viste seg da at prospektet på Tiedemannsfabrikken 1 stemte med slik det er bygget, mens det viste seg at ca. 90% av leilighetene på Vinslottet hadde andre størrelser, enn det som var oppgitt i grunnboken.

### 3.9 Reliabilitet, repeterbarhet og validitet

Reliabilitet handler om påliteligheten til datamaterialet. Det sier noe om presisjonen og kvaliteten på målingene som utføres i tillegg til feil og unøyaktigheter som kan oppstå (Thrane 2018 s. 47). Det er derfor viktig å ha et datamateriale med høy reliabilitet for at vi skal kunne stole på de funnene vi får ut fra analysene våre.

Vi har samlet inn data selv, og mottatt datamateriale fra Eiendomsverdi. Dataene vi har samlet inn er hentet fra grunnboken, skattelistene og nef.no. Vi har i tillegg brukt prospektene for de to prosjektene fra hhv Selvaag Eiendom og Profier Eiendom som utgangspunkt for å få en oversikt over leilighetene. Dataene hos nef.no leveres av Ambita, og Ambita bruker følgende kilder: Eiendomsregisteret, Kartverket, Geodata og Statistisk sentralbyrå. De beskriver at de forvalter informasjonen i henhold til gjeldende lovverk og prinsipper for personvern. Kildene vi har brukt anser vi som troverdige kilder, og begrunner dette med lang fartstid innenfor sitt fagfelt.

Stedsanalyser er utført ved hjelp av data fra QGIS/openstreetmap og google maps. Dataene fra disse plattformene kan variere i kvalitet og presisjon. Vi har derfor kontrollsjekket resultatene med befarings. Dette har vi gjort for å opprettholde høy reliabilitet. Dataene som er samlet inn for henholdsvis Vinslottet og Tiedemannsfabrikken 1 er samlet inn manuelt, og det kan forekomme feilregistrering eller skrivefeil. Det kan også forekomme feiltolkning av data, som skaper et feil bilde.

Reliabilitet handler ikke bare om påliteligheten til datamaterialet og kildene, men også om hvorvidt resultatene er repeterbare (Bryman 2012 s.46) Repeterbarheten til størstedelen av datamaterialet bør være enkel å repetere. Dataene vi har mottatt og hentet inn for leilighetene vil være tilgjengelig med samme form og innhold for andre brukere. Dataene fra Eiendomsverdi er i utgangspunktet ikke tilgjengelig for allmennheten, men vil kunne hentes ut ved avtale. Dette kan bidra til lavere repeterbarhet.

Utførte analyser er ut fra innsamlet data beskrevet og dokumentert på en slik måte at det vil være mulig å repetere ved en senere anledning. Dette gjelder også stedsanalyser, og konkret informasjon om leilighetene. For informasjonen av leilighetene vil avgrensning som er beskrevet i kapittel 1.4 være nyttig for å forstå hva som ligger til grunn for de innsamlede dataene. Når det gjelder

vurderinger og valg som er tatt i forhold til de ulike analysene vil dette beskrives der det er aktuelt. Føllesdal skriver: «Hvis man er metodisk bevisst, forsøker man å formulere hypotesene så presist som mulig og redegjøre for hva man har gjort og ikke gjort for å prøve dem. Andre forskere kan da lettere bedømme kvaliteten av det arbeidet en har gjort og bygge videre på det eller underkaste det kritisk prøving. (Føllesdal 2000 s. 87) Dette vil føre både til en høy repeterbarhet og også høy reliabilitet.

Det holder ikke om kun reliabiliteten er høy, validiteten må også være høy for at vi skal sitte igjen med både pålitelige og gyldige data. Validitet handler om integriteten til de konklusjonene man kommer fram til ut fra forskningsdataene (Bryman 2012 s. 47). Det handler om at vi får til å måle det vi har til hensikt å måle (Thrane 2018 s. 47) Bryman beskriver det slik: “*Validity refers to the issue of whether an indicator (or set of indicators) that is devised to gauge a concept really measures that concept.*” (Bryman 2012 s. 171).

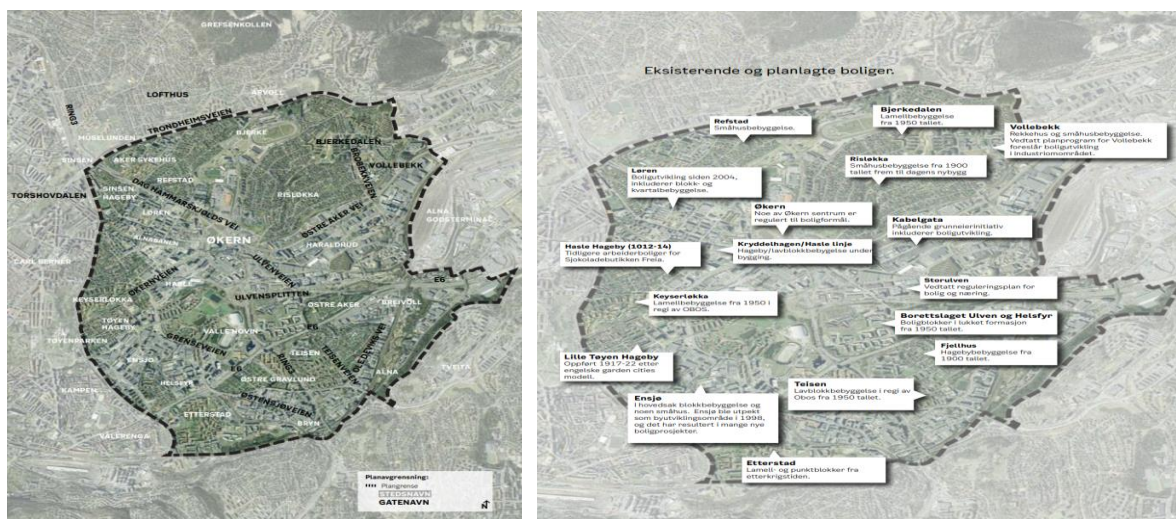
Ved analyse av datamaterialet er det viktig å gjøre en grundig vurdering av hvilke variabler som passer for å teste forskningsspørsmålene. Validitet kan ses på som det viktigste kriteriet innenfor forskning (Bryman 2012 s. 47). En risiko ved lav validitet kan være at man ikke finner svar på det man ønsker å finne ut av. “*God reliabilitet er likevel til liten hjelp hvis målingen er systematisk feil eller måler noe annet enn det vi ønsker.*” (Prepp 2018 s. 1). Viktigheten av åpenhet og presentasjon av hvordan vi har utført analysene er derfor viktig, og bidrar til at andre kan etterfølge resultatene.

## 4 Case: Vinslottet og Tiedemannsfabrikken 1

I dette kapittelet vil vi se litt på de to prosjektene våre, Tiedemannsfabrikken 1 på Ensjø og Vinslottet på Hasle. Vi vil først skrive litt om prosjektene før vi deretter analyserer områdene. Begge prosjektene er transformasjonsprosjekter hvor tidligere industrilokale er endret til å inneholde boliger, eller bolig og næring. Det er relativt nye prosjekter og begge er under 5 år gamle. Selve områdene er svært sentralt lokalisert i forhold til offentlig transport og har kort reisetid til Oslo sentrum. Ifølge google maps så er reisetiden 15 min med T-banen fra Vinslottet til Oslo S og 15 min med T-banen fra Tiedemannsfabrikken 1 til Oslo S. Sykkellavstanden beregnes til 4,3 km fra Vinslottet til Oslo S og 3,7 km fra Tiedemannsfabrikken 1 til samme sted, det tilsvarer hhv 13 og 11 minutt på sykkel.

### 4.1 Prosjektinformasjon

Tiedemannsfabrikken 1 og Vinslottet ligger i to tilgrensende bydeler i Oslo. Mens Tiedemannsfabrikken 1 er plassert i bydel Gamle Oslo finner vi Vinslottet i bydel Grünerløkka, men begge prosjektene er plassert i området som Oslo kommune har kalt Hovinbyen. Oslo kommune har en visjon om å omforme og transformere hele dette området for å dekke kommunens behov for nye *“flerfunksjonelle bolig- og næringsområder på en miljøvennlig måte.”* (Oslo kommune 2018c, Strategisk plan for Hovinbyen s. 3) Kartet under til venstre viser Planavgrensning for Hovinbyen og i høyre er en oversikt over prosjektene i området.



Figur 15. Kartet til venstre viser Planavgrensning for Hovinbyen og til høyre er en oversikt over prosjektene i området.

Hovinbyen ligger mellom kollektivknutepunktene Økern, Helsfyr, Bryn og Breivoll. Kommunen har en plan om å styrke og videreutvikle disse knutepunktene, og det skal blant annet gjøres ved å utvikle nye bydeler i tilknytning til disse. Kommunen har utarbeidet tre mål for Hovinbyen som skal være med på å oppnå dette:

1. Hovinbyen skal være en fremtidsrettet og klimasmart byutvidelse
2. Hovinbyen skal ha et mangfold av attraktive byområder som er tett sammenvevd med hverandre og resten av byen
3. Gange, sykkel og kollektiv skal være de enkleste og mest attraktive måtene å ferdes på (Oslo kommune u.å. Hovinbyen)

Hele prosjektet Hovinbyen har et femtiårsperspektiv slik at det vil være utvikling i området i mange år fremover. Begge prosjektene vi har sett på her er mer eller mindre ferdig utbygget etter dagens plan, men det vil være utbygging i nærområdene i årene fremover. Hasle Linje hvor Vinslottet ligger vil etter planen bli ferdigstilt i 2023 etter en 10 år lang byggeperiode (Årdal 2021) mens det forventes at Ensjøbyen, hvor Tiedemannsfabrikken 1 ligger, vil bli ferdig i løpet av 2030 etter en byggeperiode på 26 år (Oslo u.å.).

#### 4.1.1 Vinslottet på Hasle

Prosjektnavn: Bygg 01 Vinslottet

Utviklere: Høegh Eiendom, Profier AS og Kristin Jarmund Arkitekter

Ferdigstilt: Q4 2019/Q2 2020

Antall leiligheter: 223

Leilighetsstørrelser: 28-144m<sup>2</sup>

Etasjer leiligheter: 2. - 6. Totalt 5 etasjer med leiligheter.

Etasjer næring: 1

Vinslottet ligger i et område kalt Hasle linje som eies av Høegh Eiendom og AF Eiendom, og området forvaltes av Høegh Eiendom via Hasle linje AS. Vinslottet stod ferdig 2019/2020 og er transformert fra Vinmonopolets tidligere tapperi. Tapperiet ble bygget i 1932 og var i drift fram til

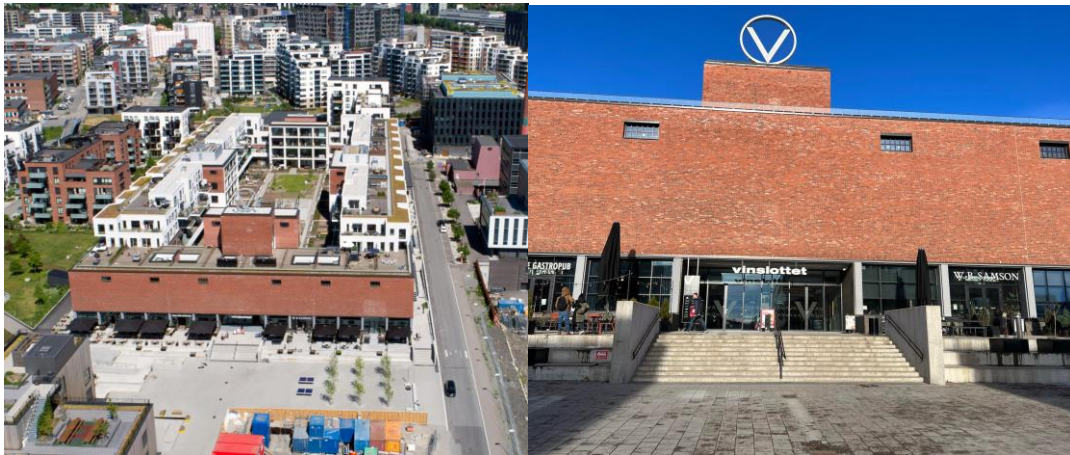
2012 da det ble nedlagt (Hasle linje u.å.). Bygget har vernestatus, kulturmiljø og dette har vært med å påvirke det endelige resultatet av transformasjonen. I prospektet for bygget står det: *“Utviklingen av Bygg01 skjer i samråd og med hensyn til byggets vernestatus. Dette tilfører helt spesielle kvaliteter til deg som skal bo her, og setter spennende rammer for det arkitektoniske uttrykket.”* (Profier 2017 s.3)



Figur 16. Historiske bilder fra hvordan Vinslottet så ut før transformasjon.

På grunn av vernestatusen har de fått dispensasjon fra leilighetsnormen (Oslo kommune 2013) for å kunne bygge mindre leiligheter enn 35m<sup>2</sup> slik normen i utgangspunktet åpner for. Dette er begrunnet med at det er vanskelig å tilpasse leilighetsstørrelsene til normen samtidig som de skal ta vare på byggets arkitektur (Oslo kommune 2017a). Begrunnelsen for å godkjenne dette er at det likevel er en god variasjon av leilighetsstørrelser. Kommunen mener derfor at det ikke bryter med intensjonen til leilighetsnormen som bla. er å hindre en overvekt av små leiligheter (Oslo kommune 2017b). Prosjektet beskrives som moderne og eksklusivt i prospektet til Selvaag Eiendom. I tillegg til å ta vare på byggets arkitektur er det lagt vekt på at leilighetene skal være utført i eksklusive materialer som mur, glass, tre og stål med høy kvalitet (Profier 2016).

Under er det illustrert med to bilder som viser hvordan Vinslottet ser ut i dag.



Figur 17. Bildene viser hvordan Vinslottet ser ut i dag.

Hasle linje består av næringslokaler og boliger og er plassert mellom tre T-banestasjoner, Hasle, Løren og Økern. Visjonen for Vinslottet og Hasle linje har søkelys på næring og bykvaliteter. På nettsidene sine skriver Hasle linje følgende: *“Hasle linje er en levende og voksende bydel på Oslos tak. Her finner du et rikt bygulv med næring, handel og boliger”* (Hasle linje u.å.). Samtidig ligger området innenfor Hovinbyen hvor Strategisk plan for Hovinbyen beskriver flere elementer som viktige for området. Bla. nevnes “den grønne ringen” som en visjon for å utarbeide gode grøntarealer som knytter de ulike delprosjektene sammen (Oslo kommune 2018c s. 102). På Vinslottet er det utarbeidet felles uteareal på taket til næringsbygget mellom leilighetene. Det er også opparbeidet noe grøntareal nordøst for bygget etter tilbakemelding fra kommunen (Oslo kommune 2016) og det er et lite parkområde på nord-vest siden av bygget.

#### 4.1.2 Tiedemannsfabrikken 1 på Ensjø

Prosjektnavn: Tiedemannsfabrikken Felt F, bygg A-E

Utviklere: Ferd Eiendom, Selvaag Eiendom og Arcasa arkitekter

Ferdigstilt: 2018

Antall leiligheter: 158

Leilighetsstørrelser: 38-98m<sup>2</sup>

Etasjer leiligheter: 6

Etasjer næring: 1 (Parkeringskjeller)

Tiedemannsfabrikken 1 er lokalisert i et område av Ensjø som er kalt Tiedemannsbyen.

Tiedemannsfabrikken 1 var opprinnelig en gammel tobakksfabrikk som ble grunnlagt i 1730 årene og siste kjøper var Johan H. Andresen. Han kjøpte den i 1849, og fabrikken har vært i Andresen familien siden. Tobakksfabrikken ble nedlagt i 2008, men Andresen-familien eide fabrikken fram til 1998. De har etter det vært inne som eiere via Ferd Eiendom som er opprettet av Andresen familien (Industrimuseum u.å.). Under er en illustrasjon på hvordan fabrikken så ut, og hvordan området ser ut i dag.



Figur 18. Viser et bilde av hvordan det så ut før transformasjon, og et annet som viser hvordan det ser ut i dag.

De gamle fabrikklokalene er ikke transformert, men er revet for å lage plass til nye boliger. Det har isteden vært en transformasjon av hele Ensjø og Tiedemannsbyen hvor fabrikk- og lagerhaller er revet og erstattet med leiligheter og rekkehus. Transformasjonen ble vedtatt i 2004 og målet var å skape en ny og levende bydel med boliger, kontorer, handel og servicetilbud (Oslo kommune 2002). Prosjektet har vært et samarbeid mellom Selvaag Bolig og Ferd Eiendom. Området er planlagt med tanke på at gange, sykkel og kollektivtransport skal være de enkleste måtene å ferdes på, og at de færreste skal ha behov for bil (Rodeo arkitekter 2018). Det er flere muligheter for å reise kollektivt fra området og bla. er Ensjø T-banestasjon i kort avstand med avganger hvert 3. minutt.

Visjonen for Ensjøbyen har søkelys på både urbane og grønne kvaliteter. I VPOR<sup>2</sup> Ensjø beskriver de det som at Ensjø skal bli et “naturbant” område, med både urbane og naturgrønne kvaliteter og den veiledende planen definerer hvilke parkdrag og turveier som skal etableres og opparbeides (Oslo

---

<sup>2</sup> Veiledende prinsipplan for det offentlige rom

kommune 2006). Planene for området har hatt stort søkelys på å utvikle grønne områder og Tiedemannsfabrikken 1 har flere parker i gåavstand fra boligene. Blå er Tiedemannsparken rett utenfor døren. Boligprosjektet Tiedemannsfabrikken 1 har vært veldig populært og 71 prosent av boligene i salgstrinn 1 ble solgt på første salgsdag (Eriksen 2016). Dette er gjerne noe uvanlig, men et tegn på at leilighetene var ettertraktet.

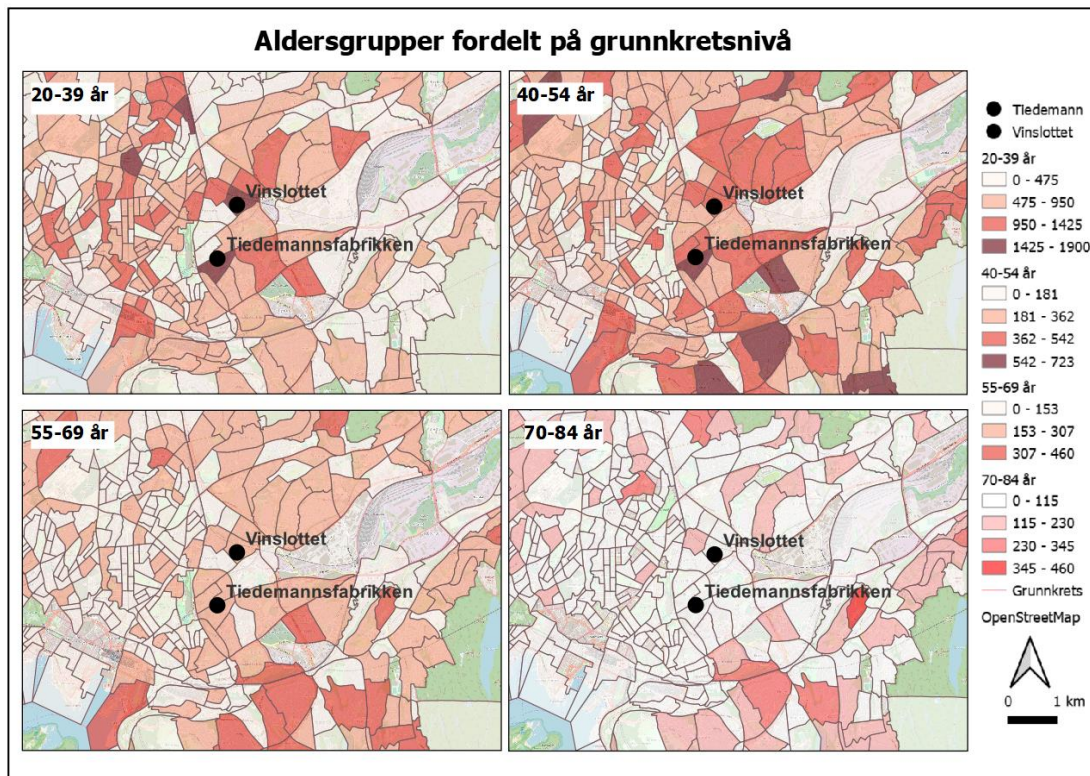
## 4.2 Analyser av områdene

Her har vi utført ulike analyser av områdene for å se om det er noen sammenheng mellom eiertid og ulike faktorer ved stedene. Vi har sett på hvilke aldersgrupper som bor i bydelene, sosiokulturelle forhold og utført enkle stedsanalyser. Stedsanalysene er utført med søkelys på funksjoner vi mener er spesielt viktige med tanke på at områdene er utviklet for gående og syklende. Vi har derfor sett på ulike funksjoner vi tenker at beboerne i området vil ha bruk for i det daglige. Det er i forkant av prosjektene utført omfattende analyser som har sett på flere aspekter med områdene enn det vi har gjort her. Blant annet er det sett på støyforhold, luftforurensing, kulturminner mm (Oslo kommune 2002 og LOF arkitekter 2011). Her har vi valgt å begrense oss til praktiske funksjoner som er tilgjengelige i området. Helt til slutt har vi også sett litt på økonomien og styreprotokollene til de to prosjektene, Tiedemannsfabrikken 1 og Vinslottet.

### 4.2.1 Aldersfordeling i bydelene og grunnkretsene

Her vil vi se litt på alderen til beboerne i bydelene og grunnkretsene rundt Tiedemannsfabrikken 1 og Vinslottet. Dataene vi har brukt til å se på aldersfordeling på grunnkretsnivå er hentet fra Geonorge og baserer seg på statistikk fra SSB og Kartverket.

Under har vi sett på aldersfordeling på grunnkretsnivå. Inndeling av aldersgruppene er fordelt mest mulig likt aldersinndelingen vi har brukt ellers i oppgaven, for eksempel under stedsanalyser i kap. 4.2.3 og resultater i kap. 5.



Kart 1. Kartet viser hvordan de ulike aldersgruppene fordeler seg på grunnkretsene. M 1:50000.

Kart 1 viser ulike aldersinndelingene fordelt på grunnkretser. Vi ser det er stor forskjell i antallet til de ulike aldersgruppene i grunnkretsene. Hvis vi ser på områdene rundt prosjektene, så ser vi at det er spesielt mange i aldersgruppen 40-54 år, mens det også er en del mellom 20-39 år. Det er ikke like mange over 55 år og eldre over 70 år er det ikke mange av rundt prosjektene. Dette gjelder også de andre grunnkretsene. Ut ifra kartene kan vi anta at de fleste beboerne på Tiedemannsfabrikken 1 og Vinslottet vil være mellom 20-54 år, med en overvekt av beboere i aldersgruppen 40-54 år.

#### 4.2.2 Sosiokulturell analyse

Sosiokulturell analyse handler om å analysere de sosiale og kulturelle aspektene ved stedet. Dette gjøres gjerne i forkant av større prosjekter og inkluderer ofte intervju av beboere i området. Målet med analysen er å finne ut hva disse tenker om bostedene sine og videreutvikling av dette. Vi har som nevnt valgt å ikke utføre intervjuer i forbindelse med denne oppgaven, men ønsker likevel å se på hvilke sosiokulturelle trekk vi finner i områdene.

Vi har valgt å se på Oslo kommunes publikumsundersøkelse fra 2018 (Oslo kommune 2018b) for bydelen Gamle Oslo hvor Tiedemannsfabrikken 1 er lokalisert og bydelen Grünerløkka hvor Vinslottet ligger. Publikumsundersøkelsen er utført av Kantar TNS på vegne av Oslo kommune og formålet er blant annet å få en oversikt over innbyggernes opplevelse av det å bo i Oslo. Disse resultatene er derfor interessante for å se hvordan beboerne i områdene opplever sitt hjemsted. Vi har også hentet noe data fra Oslo kommune sine nettsider for bydelsfakta (Oslo kommune u.å.) for bla husholdningstyper, levekår, utdanning og inntekt.

Ifølge Bydelsfakta ser vi at over halvparten av alle husholdningene i begge bydelene er enpersonshusholdninger, dette er høyere enn for Oslo kommune. Ellers er ca. 20% par uten barn og de resterende ca. 30% er ulike former for familier med barn. Levekårsindikatorer fra Bydelsfakta for Oslo kommune viser at det i bydel Gamle Oslo er færre trangbodde og ca. like mange med redusert funksjonsevne. Gamle Oslo skårer høyere på flere av indikatorene, og spesielt lavinntektshusholdninger med barn og husholdninger med lav utdanning er en god del høyere.

I bydel Grünerløkka ser vi at de har færre med lav utdanning, arbeidsledige og personer med redusert funksjonsevne, men det er noe høyere andel trangboddhet. Det er også flere lavinntektsfamilier med barn enn i Oslo generelt, selv om det er lavere enn i Gamle Oslo. Selv om områdene har en del lavinntektshusholdninger med barn så er det kun rundt 30% av husholdningene som har barn. Det kommer ikke fram her hvor mange % av disse barnefamiliene som har lav inntekt, men at det gjelder over dobbelt så mange som for Oslo.

Fra publikumsundersøkelsen (Oslo kommune 2018b) har vi sett på oppvekstmiljø for barn og unge, opplevd trygghet og bruk av nærområdet. Resultatene er for det meste veldig like for de to bydelene. De aller fleste opplever bydelene sine som trygge, spesielt på dagtid, mens dette er noe lavere nattetid. Oppvekstsvilkårene for barn og unge oppleves for det meste som bra eller middels bra. Tilgang på parker og friarealer for barn, organiserte aktiviteter og tilgang til barnehager ser ut til å være bra, men dette gjelder ikke oppvekstmiljøet for ungdom. Dette er også noe høyere i Gamle Oslo enn på bydel Grünerløkka. Manglende arealer tilpasset ungdom finner vi også igjen i Løren Rapporten til Rodeo Arkitekter (2019) hvor beboerne også har gitt uttrykk for at det er godt opparbeidede utearealer for barn og barnefamilier, men lite eller ingenting for ungdommer og eldre.

Bruken av nærområdet er også ganske likt mellom de to bydelene. Svarene viser at det er mange som bruker parker og friområder jevnlig, både i nærmiljøet, men også i Oslo utenfor egen bydel. Mange bruker disse områdene noen ganger i måneden eller oftere.

Beboerne har også gitt tilbakemelding på sine erfaringer med ulike tjenester. Det er noe ulike resultater mellom bydelene når det gjelder tilbud til eldre og barneverntjenesten. I Bydel Grünerløkka er det noe misnøye med hjemmetjenesten og barnevernstjenesten, mens det i bydel Gamle Oslo er flere som er misfornøyde med aktivitetstilbudet for eldre og sykehjem/botilbud. Ellers ser de fleste ut til å være ganske fornøyde med helse- og sosialtjenestene.

#### 4.2.3 Analyse av gangavstander

Her har vi undersøkt hvor stor del av området som er innenfor gangavstand for de ulike aldersgruppene, som er brukt som inndeling i kapittel 5 resultat og kap. 4.2.1 Aldersfordeling i bydelene. Disse aldersgruppene er: 1945-1955, 1956-1970, 1971-1985, 1986-dd. Under er en oversikt over aldersinndelingene fra funn og resultater med informasjon om ganghastighet for de ulike gruppene.

Profil 1945-1955: Personene i denne aldersgruppen vil være mellom 68-78 år i 2023. Dette er eldre mennesker, pensjonister som gjerne har noe dårligere helse enn de andre aldersgruppene. Dette medfører at de vil ha en lavere ganghastighet og trenger tilgang til ønskelige funksjoner innenfor en kortere radius enn personer i de lavere aldersgruppene. Hvis vi tar utgangspunkt i Regionalplan om fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv i Akershus 2016 og Sektorrapport om folkehelse 2021 så vil denne aldersgruppen gå ca. 300 m på 10 min (Akershus fylkeskommune 2016 og Helsedirektoratet 2021).

Profil 1956-1970: Personene i denne aldersgruppen vil være mellom 53-67 år i 2023. Ifølge tabell over ganghastighet på horisontal veg fra NIBR rapport 29 fra 1973 (NIBR 1973) så vil personer over 55 år kunne gå ca. 840 m på 10 min (da er det beregnet en middelvei for ganghastigheten til menn og damer i denne aldersgruppen). Nødvendige og ønskelige funksjoner i området bør da ligge innenfor denne radiusen (840m) for denne aldersgruppen. Denne gruppen har ofte fremdeles god helse, men dette kan være variabelt. De har gjerne voksne barn og god økonomi.

Profil 1971-1984: Personene i denne aldersgruppen vil være 39-52 år i 2023. Denne aldersgruppen er ofte etablert med familie og barn. De yngste i denne gruppen har gjerne små barn eller barn i skolealder. De vil ha behov for funksjoner i nærområdet som er tilpasset familier og gjerne større barn/ungdommer. Ungdommer vil ifølge Sektorrapport om folkehelse 2021 kunne gå ca. 1000 m på 10 min (Helsedirektoratet 2021) og dermed ha behov for ønskelige funksjoner innenfor denne radiusen. Voksne under 50 år vil gå ca. 885 m på 10 min ifølge tabell fra NIBR rapport 29 fra 1973 hvis vi tar middelerdi for kvinner og menn under 50 år.

Profil 1985-dd.: Personene i denne aldersgruppen vil være yngre enn 38 år i 2023. Dette er en aldersgruppe som kan være ganske variert i forhold til familiesituasjon. De yngre i gruppen er gjerne aleneboere eller har samboer, mens de eldre er mer etablert med familie. Det som kjennetegner denne aldersgruppen, er gjerne at de er i en fase der det skjer en endring fra å være enslig til å stifte familie. Det medfører gjerne behov for bolig, eventuelt ny og større bolig og krav til familievennlige funksjoner i nærområdet. Hvis vi skal se på gangavstand til ulike funksjoner for denne aldersgruppen, vil den være veldig variabel. De voksne vil ha en tilgjengelighet ved gange for ungdom/voksne under 50 år som vil variere mellom 885 m og 1000 m på 10 min, mens voksne med små barn kun går 400m i samme tidsrom (NIBR 1973). Små barn som er ute alene holder seg ofte innenfor en avstand på 50 meter (ikke beregnet på tid) ifølge Sektorrapport om folkehelse 2021. Ifølge tabellen til vegvesenet for gange på horisontal veg vil barn mellom 6-10 år gå ca. 660 m på 10 min, yngre barn enn dette er sjeldent ute alene over større avstander fra hjemmet.

Vi vil ta utgangspunkt i gang-avstandene som er nevnt i profilene over, men de vil grupperes litt annerledes da ganghastighet og avstand fordeler seg litt annerledes på aldersgruppene fra datagrunnlaget i QGIS enn inndelingen vår over. Vi vil deretter utføre en analyse for de to prosjektene våre hvor vi ser på hva som finnes innenfor de ulike gangtidene fra prosjektene. Kartene er laget med en tidsramme på 10 min ved bruk av eksisterende gang- og sykkelveier i området. Vi har ikke sett på transport med bil da prosjektene våre er utført som knutepunkts foretting hvor det er kollektivtransport, sykkel og gange som skal være de foretrukne transportmidlene. Dataene vi har brukt til analysene er hentet fra bla. openstreetmap via QGIS, google maps og befarings på stedet. Dataene fra openstreetmap var svært mangelfulle, spesielt når det gjelder

informasjon om barnehager, skoler osv., så der er det gjort kontroll ved å sjekke google maps og befarings på stedet. Deretter er punktene digitalisert i QGIS før de er brukt i analysen.

For å beregne gangavstand for de ulike aldersgruppene i forkant av analysene og isocronene i kartet er det tatt utgangspunkt i følgende rapporter:

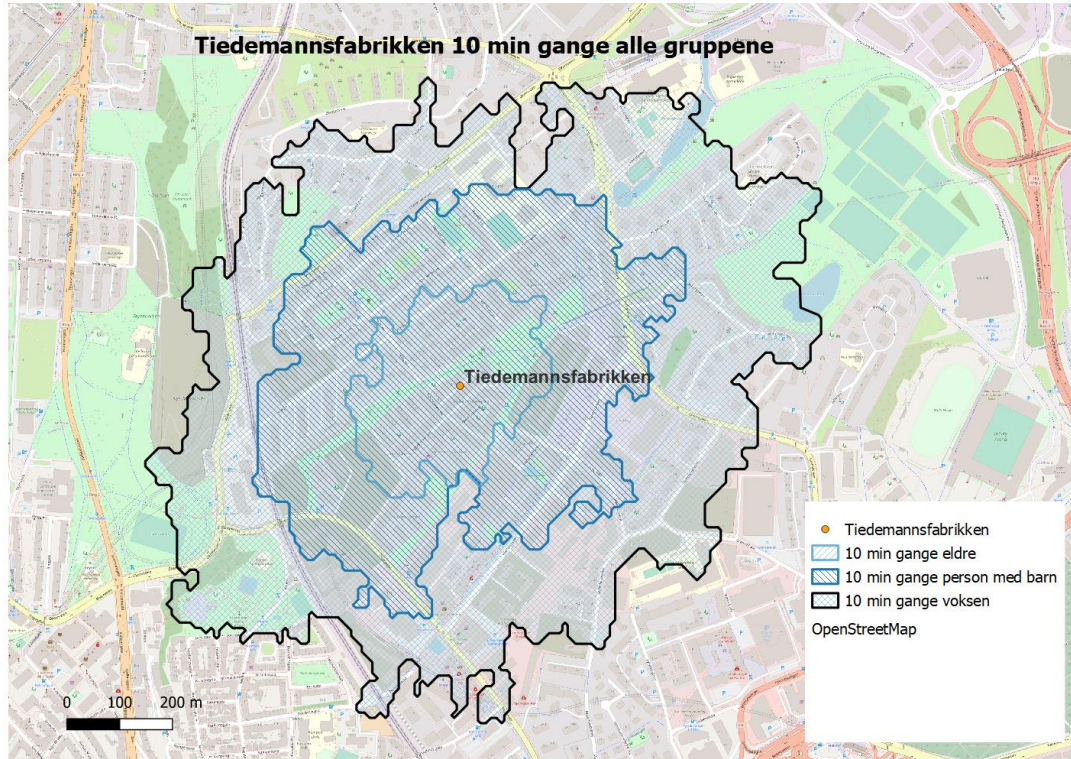
- NIBR rapport 29 Til fots - Planlegging med hensyn til fotgjengeren 1973
- Helsedirektoratet sin sektorrapport om folkehelse fra 2021 kap. 3.2, Tilgang til natur- og rekreasjonsområder, friluftsliv og idrett
- Kunnskapsgrunnlag for Regionalplan om fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv i Akershus 2016-2030

Vi har valgt å beregne 10 min gange for tre grupper: friske voksne, voksne med barn og eldre.

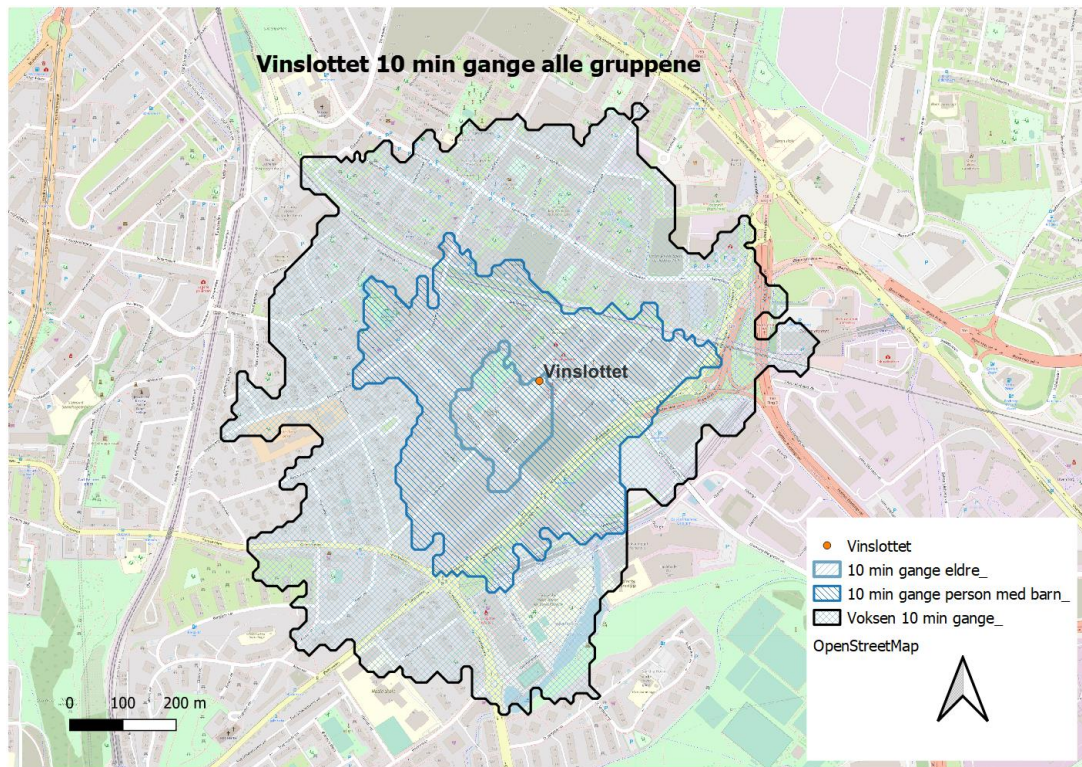
Tallene i alle rapportene som er nevnt over er veldig like og vi har derfor brukt en kombinasjon av tallene fra disse. Deretter har vi brukt Traveltime (plugin) i QGIS for å beregne hvor langt de ulike gruppene kommer seg på 10 min. Denne funksjonen tar utgangspunkt i gatenett fra openstreetmap når den gjør beregningene av gå-avstandene og beregner avstanden slik den faktisk blir når man går på tilgjengelige gangveier. Det er i tillegg utført befarings på stedet for å sammenligne de reelle avstandene og gangveiene med resultatene fra kartene.

#### 4.2.3.1 Kart gangavstander 10 min

I dette kapitlet viser vi ulik tilgjengelighet for de forskjellige brukergruppene ved 10 min gange fra prosjektene.



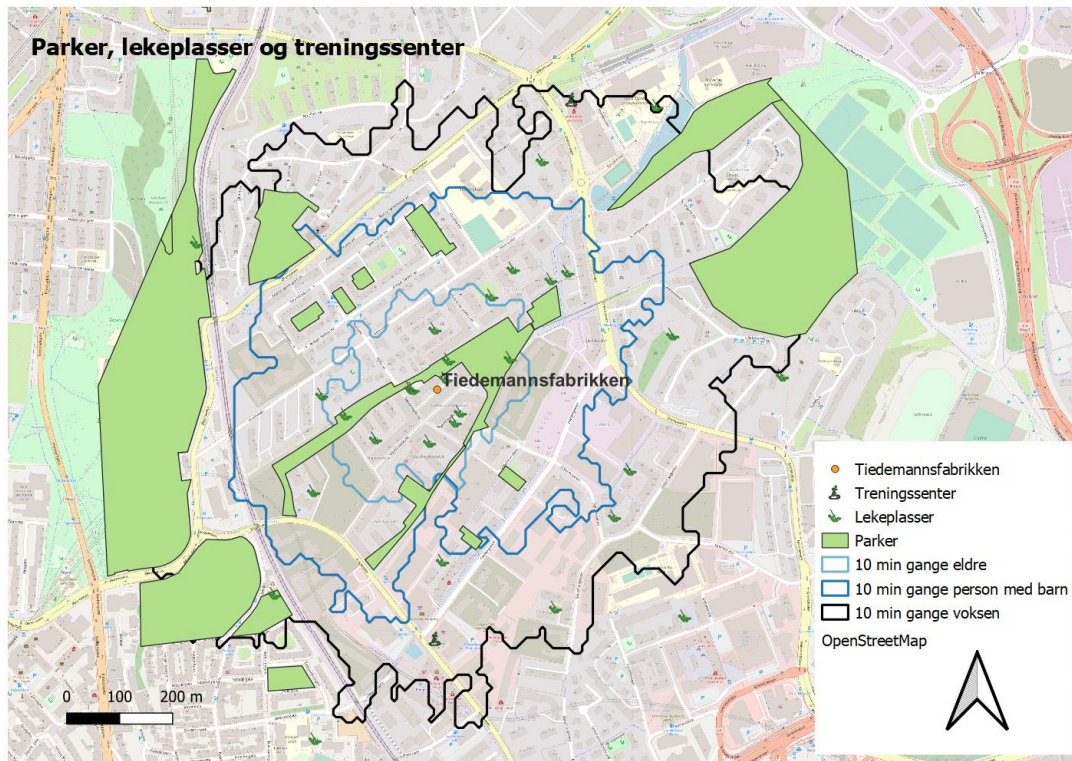
Kart 2: Kartet viser hvor langt de ulike aldersgruppene kommer seg på 10 min fra Tiedemannsfabrikken 1. M 1:12000.



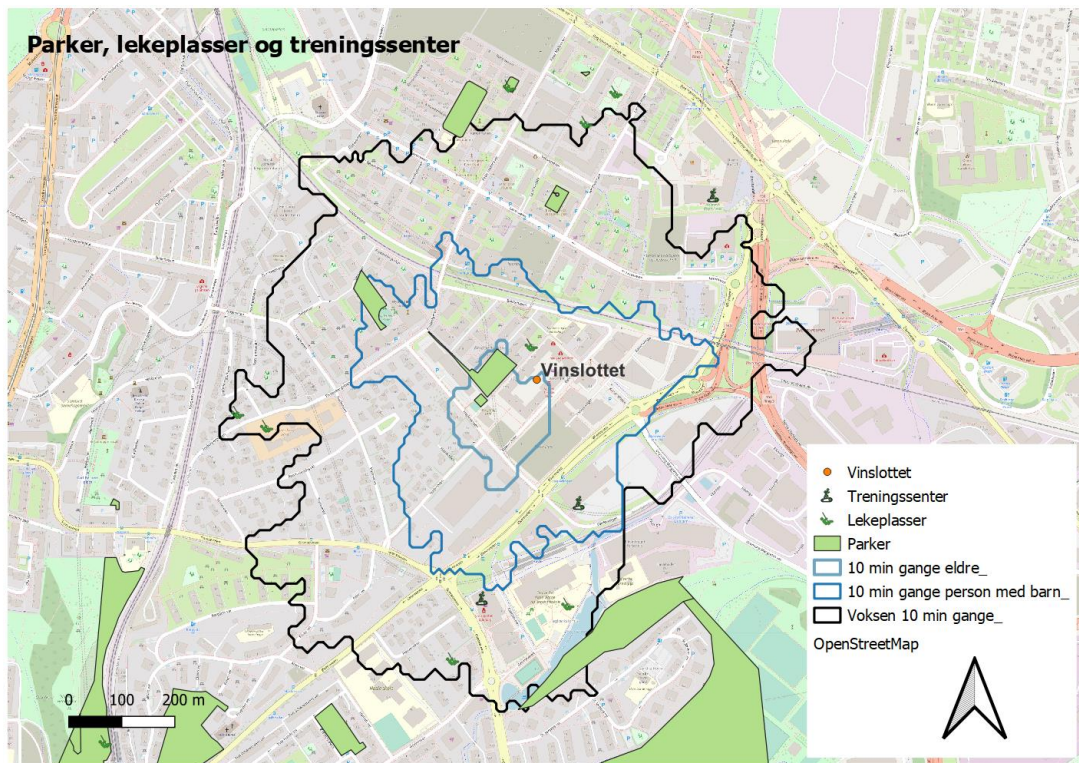
Kart 3: Kartet viser hvor langt de ulike aldersgruppene kommer seg på 10 min fra Vinslottet. M 1:12000.

Kartene 2 og 3 gir en oversikt over hvor stort område som er tilgjengelig innenfor 10 min gange for de ulike brukergruppene for henholdsvis Tiedemannsfabrikken 1 og Vinslottet. I kartene under vil vi gi et bilde av hvilke funksjoner som er tilgjengelige innenfor den gitte tidsrammen.

#### 4.2.3.2 Parker, lekeplasser og treningssenter



Kart 4: Kartet over viser tilgjengelige grøntarealer, lekeplasser og treningssenter innenfor 10 min gange fra Tiedemannsfabrikken for de ulike aldersgruppene. M 1:12000.

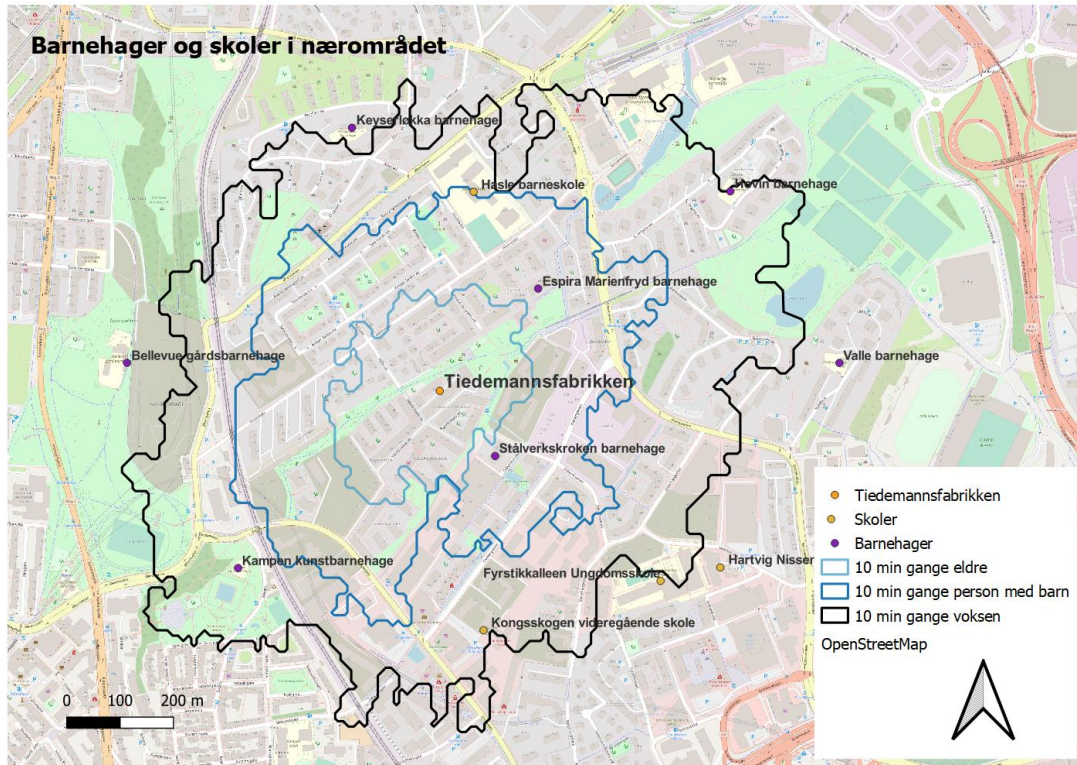


Kart 5: Kartet over viser tilgjengelige grøntarealer, lekeplasser og treningssenter innenfor 10 min gange fra Vinslottet for de ulike aldersgruppene. M 1:12000.

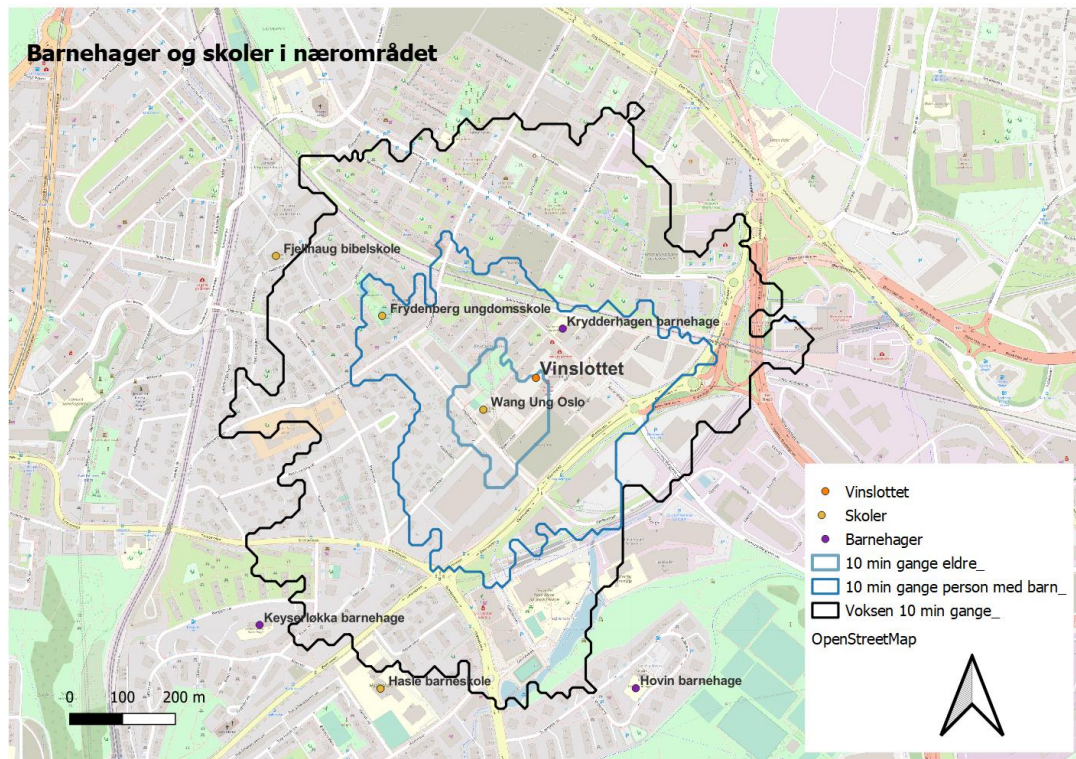
Kartene over gir en oversikt over parker, lekeplasser og treningssenter innenfor områdene. Tiedemannsparken ligger rett ved prosjektet Tiedemannsfabrikken 1. Dette er tilgjengelig for alle aldersgrupper. I tillegg finner vi Kampen park i sørvest, Tøyenparken i vest og flere mindre grøntområder i umiddelbar nærhet. Det er også flere lekeplasser spredt over hele området og vi finner noen treningssenter i utkanten mot sør og nord.

På Vinslottet er det ikke like mange grøntområder, men vi har noen små grøntarealer rett i nærheten av bygget. Det nærmeste ligger rett nordvest for Vinslottet og er innenfor 10 min gangavstand for alle aldersgruppene. Det er 4 lekeplasser innenfor området, men bare 1 av disse er innenfor 10 min gangavstand for voksne med barn. Det er også to treningssenter sør i området innenfor 10 min gangavstand for voksne og voksne med barn.

#### 4.2.3.3 Barnehager og skoler i nærområdet



Kart 6. Kartet over viser barnehager og skoler innenfor 10 min gangavstand fra Tiedemannsfabrikken 1 for de ulike aldersgruppene. M 1:12000.

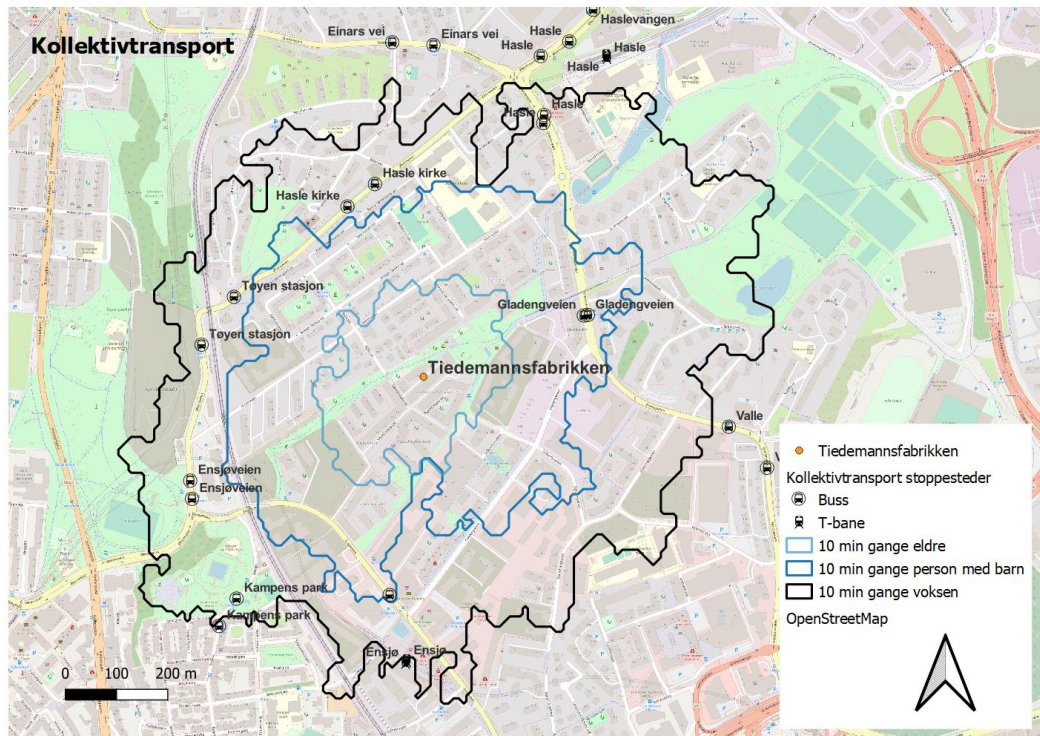


Kart 7. Kartet over viser barnehager og skoler innenfor 10 min gangavstand fra Vinslottet for de ulike aldersgruppene. M 1:12000.

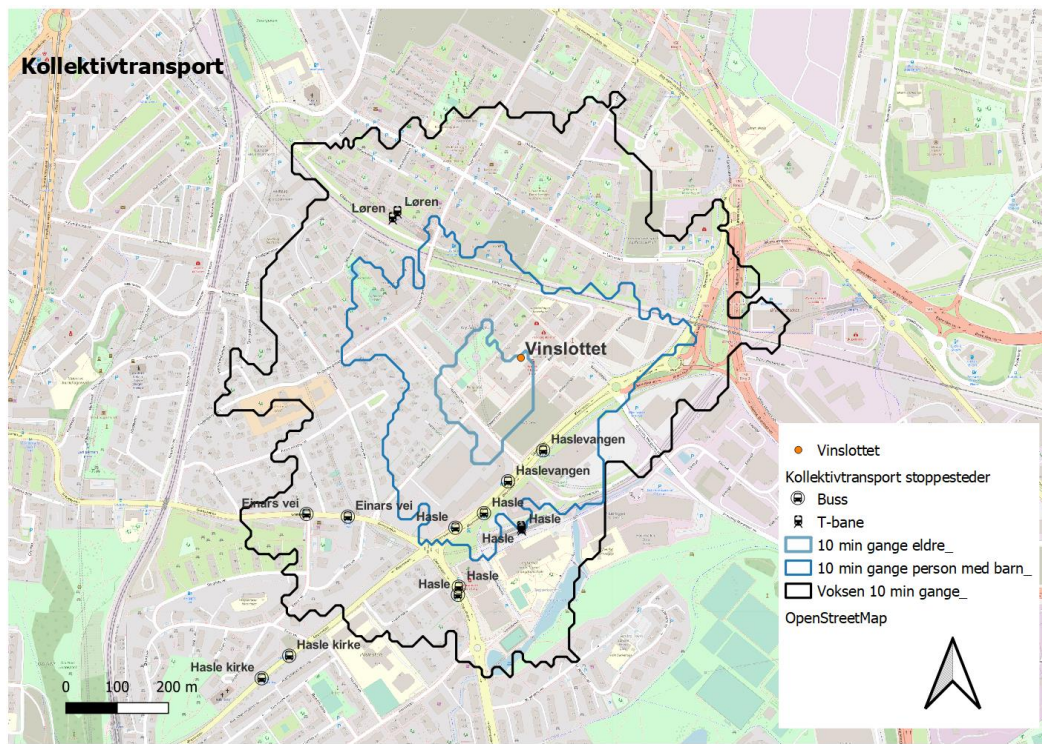
Kartene over viser skoler og barnehager innenfor områdene til Tiedemannsfabrikken og Vinslottet. Vi har tatt med de som er innenfor området, men også noen av de som er i relativt kort avstand utenfor 10 min gange for voksne. På Tiedemannsfabrikken 1 ser vi at vi har både barnehage, barneskole, ungdomsskole og videregående skoler i området. Noen av barnehagene ligger i veldig kort avstand i luftlinje fra Tiedemannsfabrikken 1, ca. 200m. Det tar ca. 10 min å gå dit om man følger veiene rundt for å komme fram, men det er snarveier i området som kan gjøre gangtiden kortere.

Ved Vinslottet er det kun en barnehage innenfor området. Det er også noe et lite stykke utenfor. Det er ingen barneskole innenfor 10 min gange, men Hasle barneskole ligger rett utenfor 10 min gange for voksne. Vi finner to ungdomsskoler på området, Frydenberg ungdomsskole, Wang ungdomsskole og en videregående skole.

#### 4.2.3.4 Kollektivtransport stoppesteder



Kart 8. Kartet over viser kollektive stoppesteder innenfor 10 min gange fra Tiedemannsfabrikken 1 for de ulike aldersgruppene. M 1:12000.



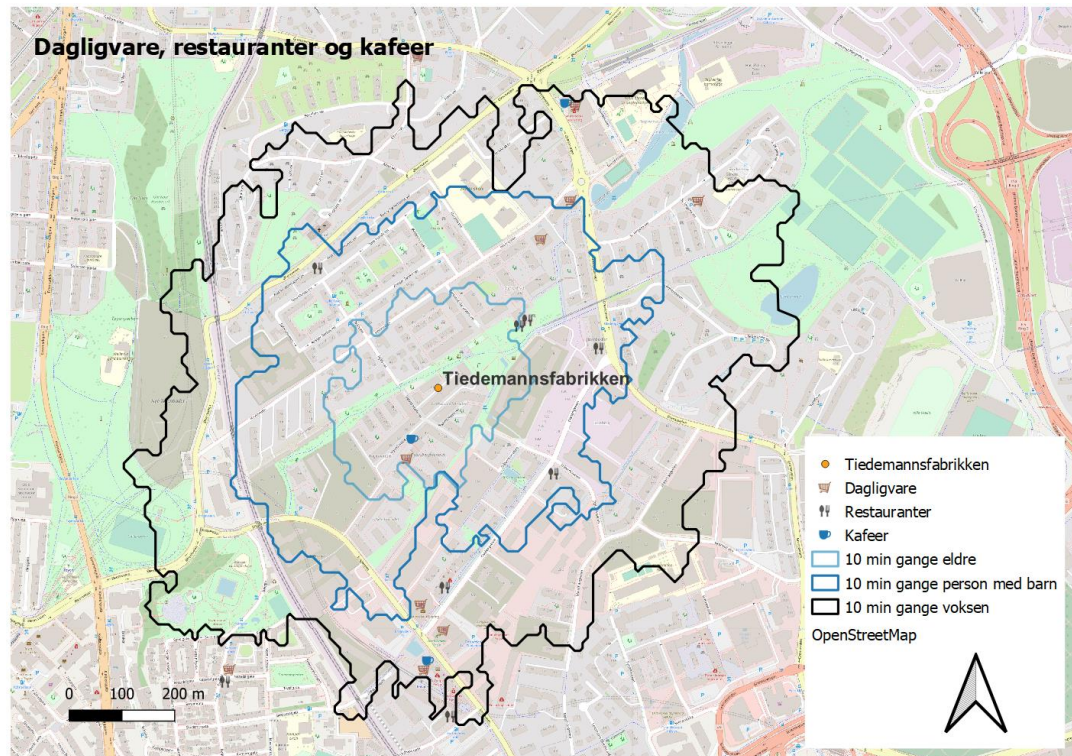
Kart 9. Kartet over viser kollektive stoppesteder innenfor 10 min gange fra Vinslottet for de ulike aldersgruppene. M 1:12000.

Kartene over viser stoppesteder for buss, T-bane og tog.

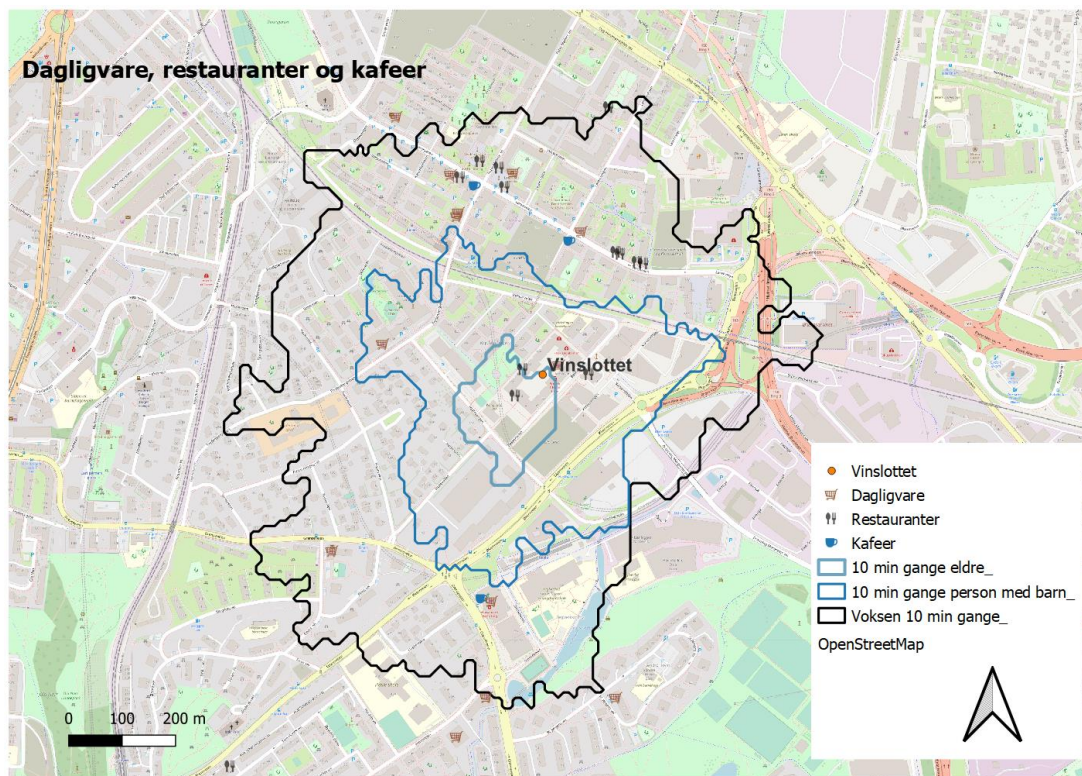
Ved Tiedemannsfabrikken 1 ser vi at det er mange tilgjengelige holdeplasser i ytterkanten av området. Det er ikke så mange innenfor gangavstand for voksne med barn eller eldre med 10 minutters gangtid. Tiedemannsfabrikken 1 ligger mellom to T-banestopp, Hasle og Ensjø, men begge disse ligger 10 min eller lenger unna boligene. Det er togstasjon på Tøyen og ellers flere busstopp i området.

Vinslottet ligger mellom to bybanestopp, Løren og Hasle, i tillegg til at det er flere busstopp i området. De fleste holdeplassene er lokalisert sør i området med kort gangavstand for alle aldersgrupper.

#### 4.2.3.5 Dagligvare og spisesteder



Kart 10. Kartet over viser tilgjengelige dagligvarebutikker, kafeer og restauranter innenfor 10 min gange fra Tiedemannsfabrikken 1 for de ulike aldersgruppene. M 1:12000.



Kart 11. Kartet over viser tilgjengelige dagligvarebutikker, kafeer og restauranter innenfor 10 min gange fra Vinslottet for de ulike aldersgruppene. M 1:12000.

Kartene over viser dagligvarebutikker, restauranter og kafeer innenfor området.

På Tiedemannsfabrikken finner vi alle disse innenfor 10 min gange for voksne, og noen få innenfor 10 min gange for eldre og voksne med barn.

På Vinslottet finner vi flere tilbud i området, spesielt i nord. Fordi Vinslottet har kjøpesenter i 1. etasje er det spesielt kort vei til butikkene og spisestedene der. Resten av tilbudene er for det meste utenfor 10 min gange for eldre og voksne med barn, men innenfor 10 min gange for voksne.

## 4.3 Sameienes økonomi og styreprotokoller

### 4.3.1 Økonomi

Vi har til slutt sett litt på økonomien til de to prosjektene, i tillegg til at vi har sett på styreprotokollene. Dette gjorde vi for å se om det var noe spesielt med prosjektene som kan påvirke beboerne eller prosjektene på en slik måte at det har noe å si for eiertiden av leilighetene. For å undersøke økonomien har vi brukt Smart Check og i tillegg bestilt utvidet regnskap fra Brønnøysundregisteret.

Regnskapene til begge prosjektene er relativt enkle. Inntektene er først og fremst felleskostnader og noen renteinntekter, mens de faste utgiftene er til ulike tjenester og drift av sameiene. Det er blant annet utgifter til styrehonorar, renhold, tv, strøm osv. Etter gjennomgang av regnskapene vurderer vi økonomien til begge sameiene for å være god (Vedlegg 1 og 2).

### 4.3.2 Styreprotokoller

Fra Vinslottet har vi hatt tilgang til styreprotokoll fra 2019 og 2020. Protokollen fra 2019 var kun informasjon til nye eiere uten innspill fra noen av disse. I protokollen fra 2020 ble det vedtatt støymåling i en av leilighetene, noe som tyder på at det kanskje ikke er godt nok lydisolert i alle leilighetene. Utover det var det ikke registrert noen innspill eller klager i protokollen.

Fra Tiedemannsfabrikken har vi hatt tilgang til protokoller fra 2018, 2019 og 2020. Beboerne har kommet med flere innspill til møtene her. I 2018 kom det innspill i forhold til skillevegger og solskjerming. Det kom også innspill med tanke på å montere bom inn til området, montere låser på boder og installere kameraovervåkning av området. I 2019 ble det ytret ønske om å øke felleskostnader med 189 000 tilsvarende økte kostnader for kommunale avgifter og tv/bredbånd. Det blir også tatt opp utfordring i forhold til reklamasjoner og ettårsbefaring fra Selvaag. Ellers er det noen naboklager blant beboerne. Det har vært en del innbrudd, noe som er årsaken til videoovervåkingen og montering av låser på boder. I 2020 blir det fremdeles nevnt innbrudd i boder, men at dette har stanset etter at det er installert låser og brekkjern-bestendig beslag på dørene.

### 4.3.3 Felleskostnader

Vi har tatt utgangspunkt i regnskapene og styreprotokollene når vi har sett på felleskostnadene. Det første året, 2018 for Tiedemannsfabrikken og 2019 for Vinslottet, så hadde de svært lave

felleskostnader. Dette ser ut til å være pga at boligene ble innflyttingsklare mot slutten av året og at det var få beboere totalt. Det første året er derfor ikke tatt med i regnestykket når vi har beregnet økning av felleskostnadene.

På Vinslottet har vi sett på endringen i felleskostnadene fra 2020 til 2021. Der har det vært en endring fra 6 458 070 kr til 7 220 052 kr. Dette er en endring på 761 982 kr og utgjør en økning på 11,8%. Hvor mye den prosentvise økningen var fra 2019 til 2020 har vi som nevnt ikke tall på da de totale felleskostnadene er for små til å kunne brukes i beregningen. Årsaken til økte felleskostnader ser ut til å være økte driftskostnader. Fra 2020 til 2021 har disse hatt en økning på nesten 22%. Noen utgifter har gått ned, men de har hatt en betydelig økning i utgifter til strøm for fellesanlegg på 747 786 kr/ 209% fra 356 401 kr til 1 104 187 kr og vaktmestertjenester på 167 575 kr/121% fra 137 525 kr til 305 100 kr (Vedlegg 1).

På Tiedemannsfabrikken har det vært en liten økning i felleskostnadene fra 2019 til 2020 fra 5 309 798 kr til 5 342 457 kr. Dette utgjør en økning på kr. 32 659 eller 0,6%. Fra 2020 til 2021 var den enda lavere. Da økte kostnadene fra 5 342 457 kr til 5 364 111kr. Det utgjør 21 654 kr eller 0,4%. I møteprotokollen for 2021 foreslår de imidlertid at det budsjetteres med en økning av felleskostnadene på 189 000 for 2022. Dette begrunnes med at det har vært en økning i utgiftene til bla kommunale avgifter, feiegebyr, renovasjon på 110 000 kr siden 2018 og at felleskostnadene da må økes for å dekke disse utgiftene. Resultatregnskapet viser nesten 945 393 kr/ 22% økning i andre driftskostnader for 2021 fra 4 300 036 til 5 245 249 kr (Vedlegg 2). Det er imidlertid ingen note til posten og dermed ikke noe beskrivelse av hva utgiftene har gått til.

Felleskostnadene til begge sameiene inkluderer noenlunde de samme utgiftene. Det er utgifter til vedlikehold, strøm, tv/internett, renhold, vaktmester mm. Vinslottet har hatt en betydelig høyere økning av felleskostnadene fra 2020 til 2021 i forhold til Tiedemannsfabrikken 1 hhv 11,8% og 0,4%. De har også hatt høyest økning av driftskostnadene.

## 5 Resultat

I dette kapitlet vil vi presentere tabeller over omsetningen av leilighetene i de to prosjektene. Tabellene viser data for første, andre og tredje omsetning. Tabellene blir analysert videre i kap. 6 Analyse. Tallene baserer seg på innsamlet informasjon for prosjektene hentet fra prospekt, grunnboken, Norges Eiendomsmeglerforbund og Skatteetaten. I tillegg til mottatt data fra Eiendomsverdi for området Løren, Hasle og Ensjø. Snittet for perioden var en størrelse på  $67\text{m}^2$ , og består av leiligheter med 3 soverom. I perioden var det en snitt eiertid på 49 %, og prisen lå i snitt på kr. 5 544 284. Dette tilsvarte en kvadratmeterpris på kr. 82 751. Utvalget bestod av 3013 transaksjoner i denne perioden.

### 5.1 Førsteomsetning

Tabellene under viser første omsetning, dette er salg fra utbygger til første eier. Disse gjør rede for eiere med hensyn til årstall, størrelse, eiertid,  $\text{m}^2$ -pris, og pris.

## 5.1.1 Førsteomsetning eiertid

UTVALG EIERTID I MND	STØRRELSE SNITT	ANTALL ROM SNITT	FØDSELSÅR SNITT	EIERTID PROSENT	PRIS SNITT	KVM PRIS SNITT	N UTVALG
Vinslottet							
0-12 MND EIERTID	55	2	1976	8	4 485 740	81 263	50
13-24 MND EIERTID	68	3	1984	46	5 449 381	80 649	21
25-36 MND EIERTID	71	3	1978	85	5 949 489	83 796	121
37-48 MND EIERTID	87	3	1982	97	6 776 697	77 650	33
49-60 MND EIERTID	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL
SNITT	70	3	1980	59	5 665 327	80 839	225
Tiedemannsfabrikken 1							
0-12 MND EIERTID	57	3	1967	7	3 991 667	69 784	15
13-24 MND EIERTID	59	3	1982	32	4 085 000	69 829	14
25-36 MND EIERTID	60	3	1983	53	4 567 692	76 229	13
37-48 MND EIERTID	62	3	1982	75	4 577 933	74 077	15
49-60 MND EIERTID	60	3	1980	91	4 412 219	74 155	102
SNITT	60	3	1979	52	4 326 902	72 815	158

Tabell 1. Tabellen viser ulike faktorer knyttet opp mot eiertid for første omsetning. Utvalget er valgt basert på førstegangsomsetning av Tiedemannsfabrikken 1 og Vinslottet.

## 5.1.2 Førsteomsetning årstall

UTVALG ÅRSTALL	STØRRELSE SNITT	ANTALL ROM SNITT	FØDSELSÅR SNITT	EIERTID I PROSENT	PRIS SNITT	KVM PRIS SNITT	N UTVALG
Vinslottet							
1940-1955	86	3	1949	54	6 916 857	80 125	7
1956-1970	76	3	1964	64	6 250 171	81 958	34
1971-1984	77	3	1980	67	6 008 611	82 258	72
1985 -	67	3	1989	72	5 455 626	81 773	81
SNITT	77	3	1971	64	6 157 816	81 529	194
Tiedemannsfabrikken 1							
1940-1955	66	3	1953	58	4 828 125	74 729	8
1956-1970	60	3	1963	75	4 553 600	76 062	25
1971-1984	61	3	1979	72	4 436 660	74 559	55
1985 -	58	3	1990	75	4 267 048	73 710	63
SNITT	61	3	1971	70	4 521 358	74 765	151

Tabell 2. Tabellen viser ulike faktorer knyttet opp mot fødselsår til eiere for første omsetning.

Utvalget er valgt basert på førstegangsomsetning av Tiedemannsfabrikken 1 og Vinslottet.

### 5.1.3 Førsteomsetning størrelse

UTVALG STØRRELSE	STØRRELSE SNITT	ANTALL ROM SNITT	FØDSELSÅR SNITT	EIERTID I PROSENT	PRIS SNITT	KVM PRIS SNITT	N UTVALG
Vinslottet							
KVM 28 - 50	40	1	1980	56	3 396 515	85 095	70
KVM 51 - 79	64	3	1981	64	4 927 260	77 260	80
KVM 80 -	103	4	1977	77	8 493 703	82 155	75
SNITT	70	3	1969	67	5 588 273	79 832	225
Tiedemannsfabrikken 1							
KVM 38 - 50	42	2	1981	89	3 250 424	76 496	59
KVM 51 - 79	62	3	1978	89	4 565 828	74 032	72
KVM 80 -	90	4	1981	89	6 320 556	70 668	27
SNITT	65	3	1980	89	4 712 273	73 732	158

Tabell 3. Tabellen viser ulike faktorer knyttet opp mot leilighetsstørrelse ved første omsetning.

Utvalget er valgt basert på førstegangsomsetning av Tiedemannsfabrikken 1 og Vinslottet.

Gruppene er delt inn i 3 grupper hvor den første gruppen er valgt med hensyn til minste leilighet i prosjektet. Dette er henholdsvis 28 m<sup>2</sup> på Vinslottet, og 38m<sup>2</sup> på Tiedemannsfabrikken 1.

### 5.1.4 Førsteomsetning Kvm-pris

UTVALG KVM - PRIS	STØRRELSE SNITT	PRIS SNITT	KVM PRIS	N UTVALG
VINSLOTTET	68	5 460 095	81 580	218
TIEDEMANNSFABRIKKEN 1	69	5 388 094	77 487	158

Tabell 4. Tabellen viser kvm pris ved første omsetning. Utvalget er valgt basert på førstegangsomsetning av Tiedemannsfabrikken 1 og Vinslottet.

### 5.1.5 Førsteomsetning Pris

UTVALG PRIS	STØRRELSE SNITT	ANTALL ROM SNITT	FØDSELSÅR SNITT	EIERTID I PROSENT	PRIS SNITT	KVM PRIS SNITT	N UTVALG
Vinslottet							
0 - 3 499 999	37	1	1979	46	3 057 136	84 026	44
3 500 000 - 4 999 999	55	2	1981	64	4 225 053	78 400	57
5 000 000 - 6 999 999	73	3	1981	69	5 844 941	80 625	50
7 000 000 -	106	4	1977	79	8 713 249	83 267	67
SNITT	68	3	1980	65	5 460 095	81 580	218
Tiedemannsfabrikken 1							
0 - 3 499 999	43	2	1982	72	3 065 496	72 418	51
3 500 000 - 4 999 999	56	3	1978	72	4 241 083	77 087	60
5 000 000 - 6 999 999	81	4	1979	75	5 795 795	71 899	44
7 000 000 -	96	4	1980	85	8 450 000	88 544	3
SNITT	69	3	1980	75	5 388 094	77 847	158

Tabell 5. Tabellen viser ulike faktorer knyttet opp mot pris for første omsetning. Utvalget er valgt basert på førstegangsomsetning av Tiedemannsfabrikken 1 og Vinslottet.

### 5.2 Andreomsetning

Tabellene under viser andre omsetning og utgjør videresalg av første omsetning.

Disse gjør rede for eiere med hensyn til årstall, størrelse, eiertid, Kvm-pris, og pris.

## 5.2.1 Andreomsetning Eiertid

UTVALG EIERTID	STØRRELSE SNITT	ANTALL ROM SNITT	FØDSELSÅR SNITT	EIERTID I PROSENT	PRIS SNITT	KVM PRIS SNITT	N UTVALG
Vinslottet							
0-12 MND EIERTID	69	3	1986	13	7 245 000	105 286	16
13-24 MND EIERTID	67	3	1984	44	6 522 571	97 979	21
25-36 MND EIERTID	56	2	1983	82	5 295 205	94 711	44
37-48 MND EIERTID	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL
49-60 MND EIERTID	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL
SNITT	64	3	1984	46	6 354 259	99 325	81
Tiedemannsfabrikken 1							
0-12 MND EIERTID	61	3	1982	12	5 991 250	98 486	12
13-24 MND EIERTID	60	3	1987	33	5 167 083	85 880	12
25-36 MND EIERTID	57	3	1986	54	4 734 706	83 237	17
37-48 MND EIERTID	58	3	1986	79	4 425 065	76 735	9
49-60 MND EIERTID	60	3	1969	86	4 633 333	76 796	3
SNITT	59	3	1982	53	4 990 287	84 227	53

Tabell 6. Tabellen viser ulike faktorer knyttet opp mot eiertid for andregangsomsetning. Utvalget er valgt basert på videresalg av førsteomsetning på Tiedemannsfabrikken 1 og Vinslottet.

## 5.2.2 Andreomsetning Årstall

UTVALG ÅRSTALL	STØRRELSE SNITT	ANTALL ROM SNITT	FØDSELSÅR SNITT	EIERTID I PROSENT	PRIS SNITT	KVM PRIS SNITT	N UTVALG
Vinslottet							
1940-1955	88	3	1953	26	10 025 000	115 096	2
1956-1970	53	2	1965	74	4 822 500	92 670	10
1971-1984	63	2	1979	56	6 211 500	97 826	20
1985 -	61	3	1991	56	6 033 083	98 829	48
SNITT	66	3	1972	53	6 773 021	101 105	80
Tiedemannsfabrikken 1							
1940-1955	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL
1956-1970	50	3	1967	61	4 308 000	86 176	5
1971-1984	65	3	1978	40	5 477 353	86 271	17
1985 -	58	3	1991	49	4 967 059	85 712	27
SNITT	58	3	1979	50	4 917 471	86 053	49

Tabell 7. Tabellen viser ulike faktorer knyttet opp mot fødselsår til eiere for andregangsomsetning.

Utvalget er valgt basert på andregangsomsetning på Tiedemannsfabrikken 1 og Vinslottet.

### 5.2.3 Andreomsetning Størrelse

UTVALG STØRRELSE	STØRRELSE SNITT	ANTALL ROM SNITT	FØDSELSÅR SNITT	EIERTID I PROSENT	PRIS SNITT	KVM PRIS SNITT	N UTVALG
Vinslottet							
KVM 28 - 50	38	1	1985	62	3 812 548	99 235	31
KVM 51 - 79	63	3	1984	59	5 819 969	92 472	32
KVM 80 -	97	4	1981	49	10 080 833	103 452	18
SNITT	66	3	1983	56	6 571 117	98 386	81
Tiedemannsfabrikken 1							
KVM 38 - 50	42	2	1987	51	3 837 632	90 578	19
KVM 51 - 79	62	3	1982	42	5 305 926	85 325	27
KVM 80 -	96	4	1989	35	8 007 500	83 848	4
SNITT	67	3	1986	43	5 717 019	86 584	50

Tabell 8. Tabellen viser ulike faktorer knyttet opp mot leilighetsstørrelse ved andregangsomsetning.

Utvalget er valgt basert på andregangsomsetning av Tiedemannsfabrikken 1 og Vinslottet. Gruppene er delt inn i 3 grupper hvor den første gruppen er valgt med hensyn til minste leilighet i prosjektet.

Dette er henholdsvis 28 m<sup>2</sup> på Vinslottet, og 38m<sup>2</sup> på Tiedemannsfabrikken 1.

### 5.2.4 Andreomsetning Kvm-Pris

UTVALG KVM - PRIS	STØRRELSE SNITT	PRIS SNITT	KVM PRIS	N UTVALG
VINSLOTTET	66	6 571 117	98 386	81
TIEDEMANNSFABRIKKEN 1	67	5 717 019	86 584	50

Tabell 9. Tabellen viser kvm pris ved andregangsomsetning. Utvalget er valgt basert på andregangsomsetning av Tiedemannsfabrikken 1 og Vinslottet.

### 5.2.5 Andreomsetning Pris

UTVALG PRIS	STØRRELSE SNITT	ANTALL ROM SNITT	FØDSELSÅR SNITT	EIERTID I PROSENT	PRIS SNITT	KVM PRIS SNITT	N UTVALG
Vinslottet							
0 - 3 499 999	34	1	1988	79	3 359 375	100 137	10
3 500 000 - 4 999 999	43	2	1984	56	4 085 448	97 644	36
5 000 000 - 6 999 999	64	3	1983	74	5 753 571	90 328	26
7 000 000 -	92	4	1983	38	9 552 391	104 560	28
SNITT	58	3	1985	62	5 687 696	98 167	81
Tiedemannsfabrikken 1							
0 - 3 499 999	40	2	1990	60	3 374 167	85 113	6
3 500 000 - 4 999 999	50	3	1985	53	4 240 625	86 199	24
5 000 000 - 6 999 999	70	4	1983	39	5 927 399	87 460	19
7 000 000 -	88	4	1983	18	8 368 750	95 270	4
SNITT	62	3	1985	42	5 477 735	88 511	53

Tabell 10. Tabellen viser ulike faktorer knyttet opp mot pris for andregangsomsetning. Utvalget er valgt basert på andregangsomsetning av Tiedemannsfabrikken 1 og Vinslottet.

### 5.3 Tredjegangsomsetning

Tabellene under viser tredje omsetning og utgjør videresalg av andregangsomsetning.

Disse gjør rede for eiere med hensyn til årstall, størrelse, eiertid, Kvm-pris, og pris. Utvalget er svært lite som et resultat av prosjektets korte levetid.

## 5.3.1 Tredjeomsetning eiertid

UTVALG EIERTID	STØRRELSE SNITT	ANTALL ROM SNITT	FØDSELSÅR SNITT	EIERTID I PROSENT	PRIS SNITT	KVM PRIS SNITT	N UTVALG
Vinslottet							
0-12 MND EIERTID	57	3	1987	15	6 393 125	112 654	8
13-24 MND EIERTID	40	2	1985	41	3 840 000	97 215	2
25-36 MND EIERTID	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL
37-48 MND EIERTID	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL
49-60 MND EIERTID	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL
SNITT	49	3	1986	28	5 116 563	104 935	10
Tiedemannsfabrikken 1							
0-12 MND EIERTID	75	4	1991	16	7 150 000	95 333	1
13-24 MND EIERTID	44	2	1995	33	4 630 000	106 031	3
25-36 MND EIERTID	67	4	1980	51	6 005 159	90 303	4
37-48 MND EIERTID	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL
49-60 MND EIERTID	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL
SNITT	62	3	1989	33	5 928 386	97 222	8

Tabell 11. Tabellen viser ulike faktorer knyttet opp mot eiertid for tredjegangsomsetning. Utvalget er valgt basert på videresalg av andreamsetning på Tiedemannsfabrikken 1 og Vinslottet.

## 5.3.2 Tredjeomsetning årstall

UTVALG ÅRSTALL	STØRRELSE SNITT	ANTALL ROM SNITT	FØDSELSÅR SNITT	EIERTID I PROSENT	PRIS SNITT	KVM PRIS SNITT	N UTVALG
Vinslottet							
1940-1955	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL
1956-1970	28	1	1961	23	3 800 000	135 714	1
1971-1984	43	2	1975	31	4 550 000	107 319	2
1985 -	60	2	1993	15	6 096 429	101 537	7
SNITT	44	2	1976	23	4 815 476	114 857	10
Tiedemannsfabrikken 1							
1940-1955	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL
1956-1970	74	4	1957	51	6 100 000	82 432	1
1971-1984	41	2	1980	46	4 220 634	102 942	1
1985 -	60	3	1993	37	5 790 000	99 100	6
SNITT	58	3	1977	44	5 370 211	94 825	8

Tabell 12. Tabellen viser ulike faktorer knyttet opp mot fødselsår til eiere for tredjegangsomsetning.

Utvalget er valgt basert på tredjegangsomsetning på Tiedemannsfabrikken 1 og Vinslottet.

### 5.3.3 Tredjeomsetning størrelse

UTVALG STØRRELSE	STØRRELSE SNITT	ANTALL ROM SNITT	FØDSELSÅR SNITT	EIERTID I PROSENT	PRIS SNITT	KVM PRIS SNITT	N UTVALG
Vinslottet							
KVM 1 - 50	37	1	1983	26	3 959 000	106 425	5
KVM 51 - 80	57	3	1991	15	5 882 500	104 115	4
KVM 81 -	121	5	1987	5	12 500 000	103 306	1
SNITT	72	3	1987	15	7 447 167	104 615	10
Tiedemannsfabrikken 1							
KVM 1 - 50	40	2	1991	39	4 243 545	105 212	3
KVM 51 - 80	70	4	1984	40	6 466 000	92 108	5
KVM 81 -	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL
SNITT	55	3	1988	39	5 354 773	98 660	8

Tabell 13. Tabellen viser ulike faktorer knyttet opp mot leilighetsstørrelse ved tredjegangsomsetning. Utvalget er valgt basert på tredjegangsomsetning av Tiedemannsfabrikken 1 og Vinslottet. Gruppene er delt inn i 3 grupper hvor den første gruppen er valgt med hensyn til minste leilighet i prosjektet. Dette er henholdsvis 28 m<sup>2</sup> på Vinslottet, og 38m<sup>2</sup> på Tiedemannsfabrikken 1.

### 5.3.4 Tredjeomsetning KVM pris

UTVALG KVM PRIS	STØRRELSE SNITT	PRIS SNITT	KVM PRIS
VINSLOTTET	72	7 447 167	104 615
TIEDEMANNSFABRIKKEN 1	55	5 354 773	98 660

Tabell 14. Tabellen viser kvm pris ved tredjegangsomsetning. Utvalget er valgt basert på tredjegangssomsetning av Tiedemannsfabrikken 1 og Vinslottet.

## 5.3.5 Tredjeomsetning pris

UTVALG PRIS	STØRRELSE SNITT	ANTAL L ROM SNITT	FØDSELSÅR SNITT	EIERTID I PROSENT	PRIS SNITT	KVM PRIS SNITT	N UTVALG
Vinslottet							
0 - 3 499 999	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL
3 500 000 - 4 999 999	37	1	1983	26	3 959 000	108 851	5
5 000 000 - 6 999 999	53	3	1989	13	5 440 000	102 669	3
7 000 000 -	94	4	1991	15	9 730 000	104 426	2
SNITT	61	3	1988	18	6 376 333	105 315	10
Tiedemannsfabrikken 1							
0 - 3 499 999	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL
3 500 000 - 4 999 999	40	2	1991	39	4 243 545	105 231	3
5 000 000 - 6 999 999	66	4	1980	46	5 793 333	89 217	3
7 000 000 -	73	4	1991	33	7 475 000	98 316	2
SNITT	61	3	1987	39	5 837 293	97 588	8

Tabell 15. Tabellen viser ulike faktorer knyttet opp mot pris for tredjegangsomsetning. Utvalget er valgt basert på tredjegangsomsetning av Tiedemannsfabrikken 1 og Vinslottet.

## 6. Analyse og drøfting

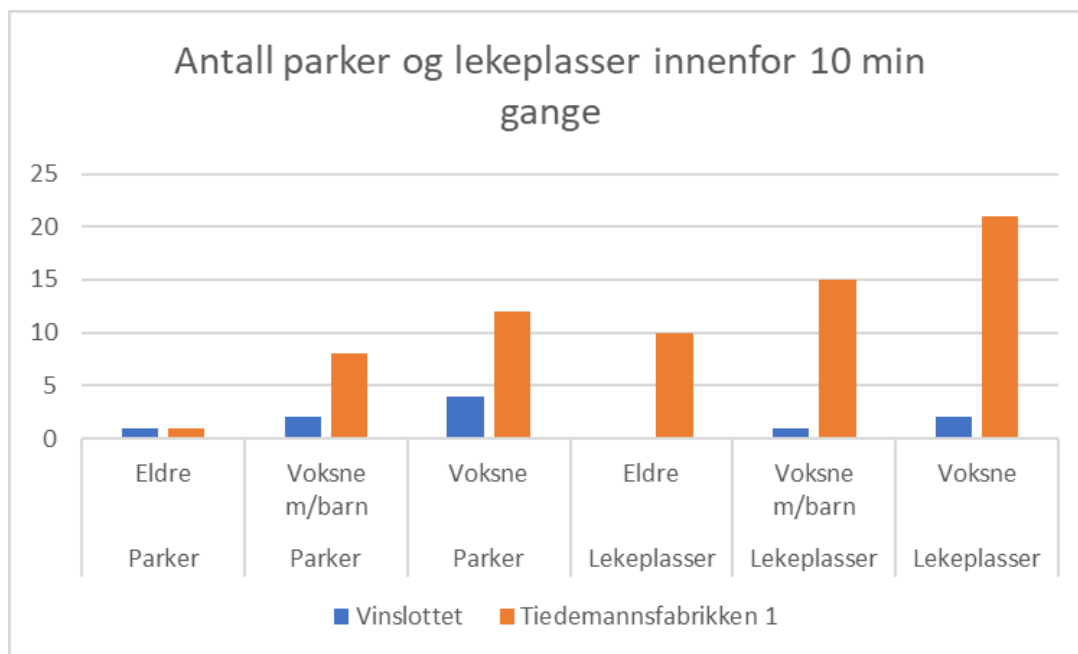
Vi ønsker å bruke dette kapittelet til å knytte teori, case og resultater sammen. Drøftelsen vil ta utgangspunkt i gangavstander og økonomi fra kap. 4 Case og eiertid, alder, størrelse og pris fra kap. 5

Resultater. Resultatene fra den sosiokulturelle analysen og aldersfordeling i bydelene vil integreres i de andre punktene der det er hensiktsmessig.

### 6.1 Gangavstander

I stedsanalysene i kap. 4 undersøkte vi gangavstander til ulike funksjoner i nærområdet. Prosjektene viser seg å ha ulike kvaliteter som nærhet til skoler, barnehager og grøntarealer. Under vil vi se litt nærmere på dette.

#### 6.1.1 Gangavstand til parker og lekeplasser

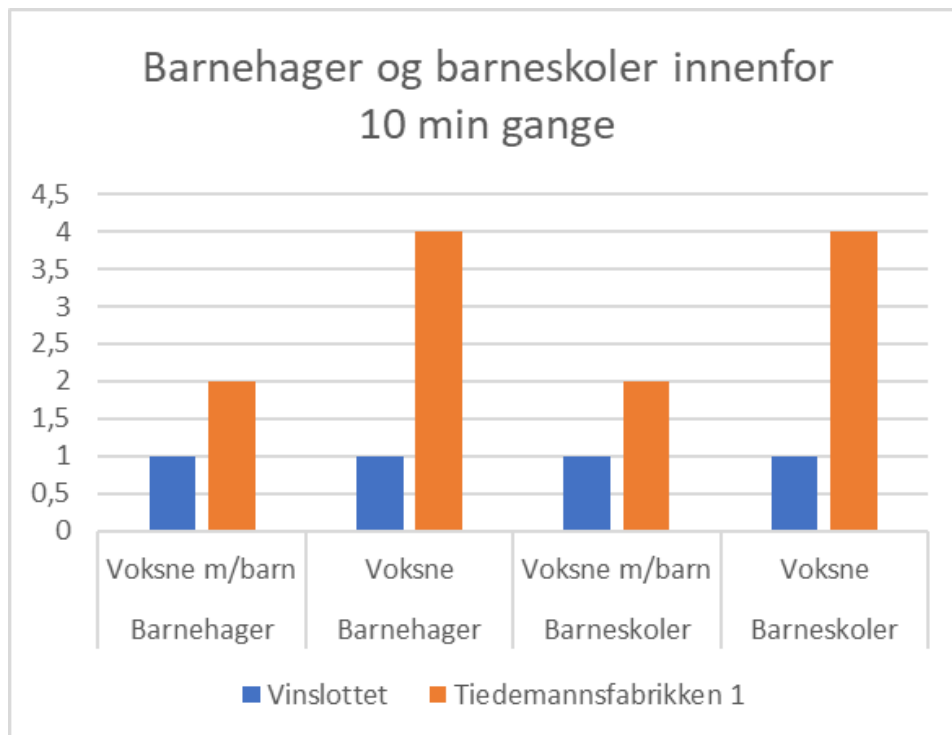


Figur 19. Figuren viser antall parker og lekeplasser innenfor 10 min gangavstand. Det er ingen lekeplasser innenfor gangavstand for eldre på Vinslottet, og svært lite for både voksne med barn og voksne.

Vi ser at det er stor forskjell mellom Vinslottet og Tiedemannsfabrikken 1 når det gjelder gangavstand til parker og lekeplasser i nærområdet. Tiedemannsfabrikken 1 har mange flere tilgjengelige grøntarealer og lekeplasser innenfor 10 min gangtid enn Vinslottet. Figur 19 viser at det for eldre er like mange parker innenfor gangavstand på begge prosjektene, men parken på Tiedemannsfabrikken 1 dekker store deler av området, kontra på Vinslottet som kun har en liten uteplass utenfor kjøpesenteret. Vi opplever at Vinslottet har et større søkelys på næring, med færre felles utearealer som parker, torg og lekeplasser tilgjengelig for både eiere og tilreisende.

Tiedemannsfabrikken 1 har flere grøntområder, og dette er en viktig del av utviklingsstrategien til Tiedemannsfabrikken 1. Slike fellesarealer kan føre til økt sosialt fellesskap blant beboerne i området. Fellesskap i nærmiljøet er viktig for trivsel, livskvalitet og helse (Eizenberg og Jabareen, 2017), og kan gi en tilknytning til nærmiljøet. Dette kan være en faktor som gjør at man ønsker å bli boende i en lengre periode (Mouratidis & Andersen 2023).

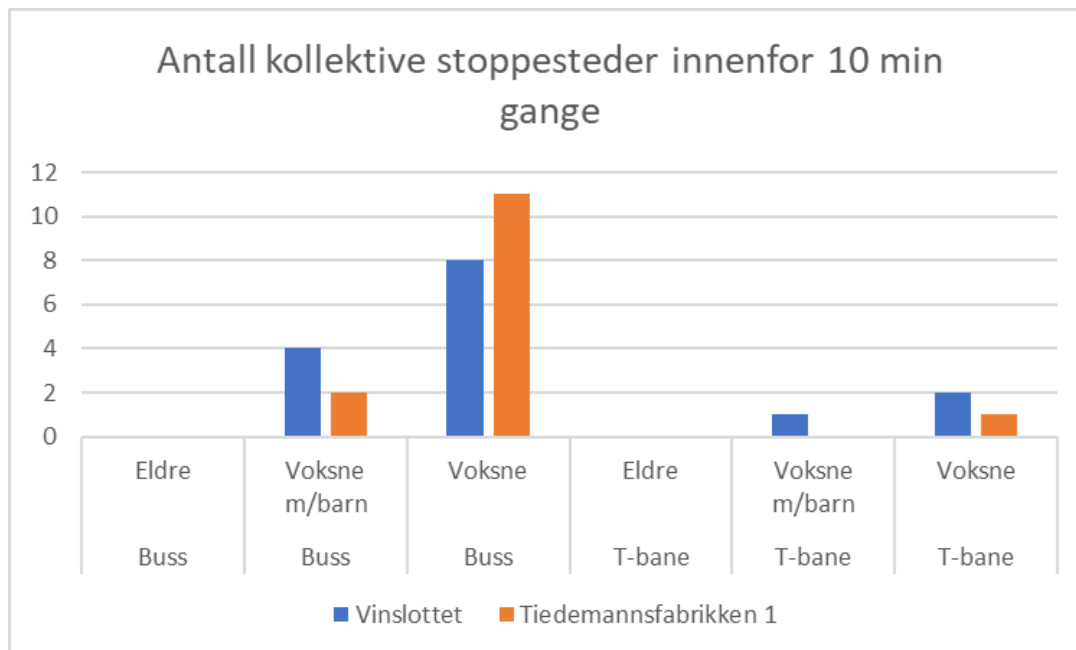
### 6.1.2 Gangavstand til barnehager og barneskoler



Figur 20. Figuren viser antall barnehager og skoler innen gangavstand på 10 min for de ulike aldersgruppene.

Fra figur 20 ser vi at det også her er store forskjeller mellom prosjektene. Vinslottet har færre barnehager og skoler innenfor 10 min gangtid, enn Tiedemannsfabrikken 1. Tiedemannsfabrikken 1 virker derfor å være bedre tilrettelagt for barn og barnefamilier enn Vinslottet. Ut fra dette skulle vi kunne anta at det var flere yngre beboere på Tiedemannsfabrikken 1 enn på Vinslottet. Dette vil vi se mer på under alder.

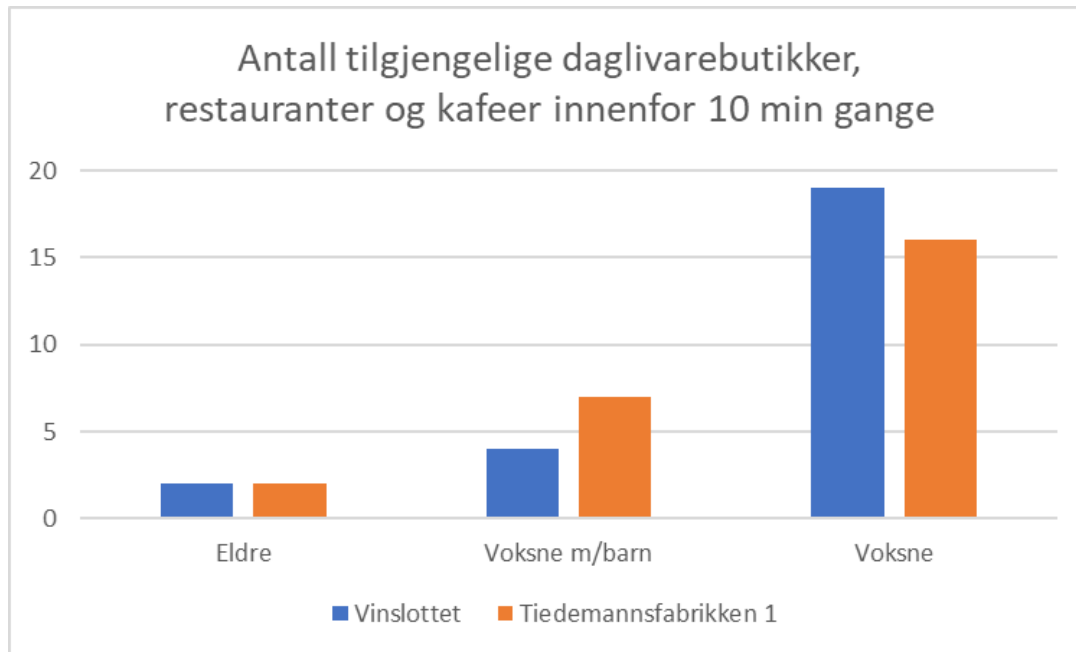
### 6.1.3 Gangavstand til kollektive stoppesteder



Figur 21. Figuren viser antall tilgjengelige kollektive stoppesteder for buss og T-bane for alle aldersgrupper på Vinslottet og Tiedemannsfabrikken 1.

Her ser vi at det er kortere avstander til flere kollektive stoppesteder på Vinslottet enn på Tiedemannsfabrikken 1. Det er likevel ingen innenfor 10 min gange for eldre, det gjelder begge prosjektene. Vi har sett at det er færre eldre som både kjøper og bor lenge begge steder, og dette kan muligens være en medvirkende årsak. For både voksne og voksne med barn er det tilgjengelig kollektivtransport innenfor 10 min gange, men på Tiedemannsfabrikken 1 er det kun T-bane innenfor gange med barn. Det kan kanskje gjøre det vanskelig å reise kollektivt for voksne med barn på Tiedemannsfabrikken 1 på grunn av noe lenger gangtid til stoppestedene. Likevel er det mange barnehager og lekeplasser innenfor 10 min gange. Dette kan være en av årsakene til at vi ikke finner så stor gjennomtrekk av aldersgruppen som gjerne har barn.

#### 6.1.4 Gangavstand til dagligvarebutikker, restauranter og kafeer

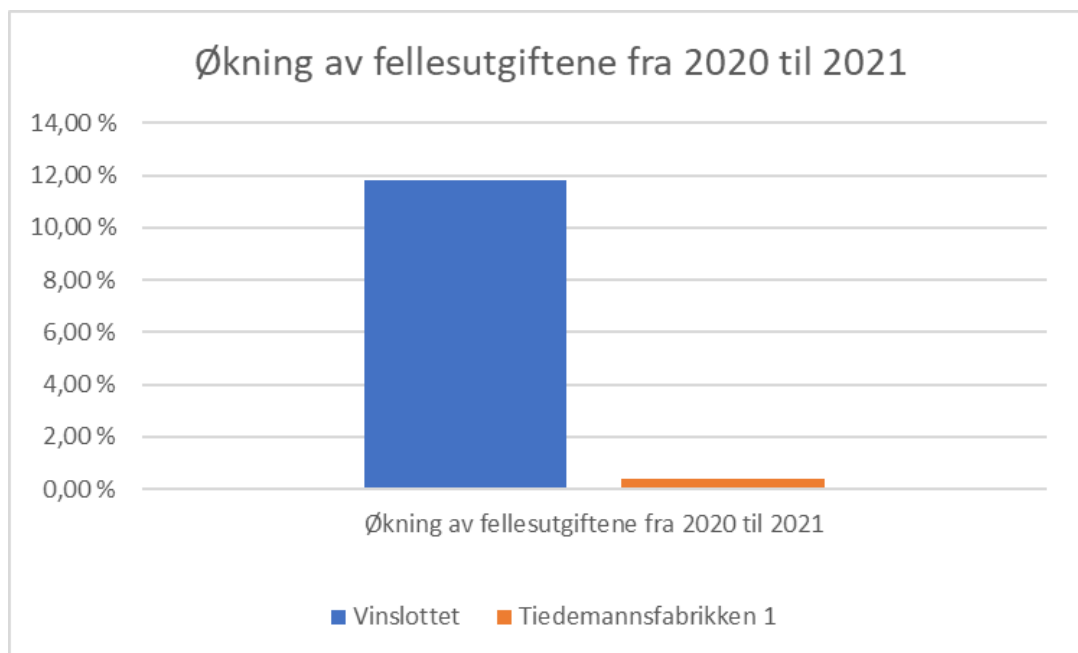


Figur 22, Figuren viser tilgjengelige dagligvarebutikker, restauranter og kafeer innenfor 10 min gangavstand for de ulike aldersgruppene.

Vi ser at det er tilgjengelige butikker for alle aldersgruppene på begge prosjektene. Det er naturlig at det vil være flere tilgjengelige når radien utvides. Resultatet av dette gjør at det er flere tilbud for gruppen voksne med barn, enn for eldre, og flest tilbud for voksne. Resultatet i figuren blir imidlertid noe misvisende på Vinslottet fordi beboerne bor i etasjene over kjøpesenteret, og dermed har tilgang til veldig mange flere butikker og tjenester i umiddelbar nærhet, selv om kjøpesenteret kun telles som 1 butikk i figur 22. Tilsvarende er det en kafe og en dagligvare innenfor samme gangtid på Tiedemannsfabrikken 1. Dette viser at det ikke er veldig stor ulikhet mellom tilgjengeligheten mellom prosjektene. Likevel vil prosjektene kunne oppleves ulikt da Vinslottet er et kjøpesenter med boliger over, mens man på Tiedemannsfabrikken 1 vil ha en gangavstand til nærmeste butikk. Dette kan kanskje føre til at ulike mennesker velger å kjøpe leiligheter i de to prosjektene, men det er vanskelig å knytte dette til en spesifikk aldersgruppe.

## 6.2 Økonomi og styre av seksjonssameiene

Vi så i kap. 4.3 at begge prosjektene har en enkel økonomi hvor inntektene er knyttet til fellesutgifter og renteinntekter, mens utgiftene går til drift og vedlikehold av sameiene. Dette var relativt likt mellom prosjektene selv om det var noen ulikheter i utgiftene. Begge prosjektene har en god og ryddig økonomi. Fellesutgiftene har steget ulikt, men Vinslottet har hatt en høyere økning enn Tiedemannsfabrikken 1. Dette kan være med å påvirke hvor forutsigbare, og oppnåelige utgiftene oppleves for beboerne. En større økning enn antatt i felleskostnader kan være en faktor som bidrar til høyere gjennomtrekk av eiere.



Figur 23. Figuren viser prosentvis økning av fellesutgiftene på Vinslottet og Tiedemannsfabrikken 1 fra 2020 til 2021.

Etter gjennomgang av styreprotokoller ser vi ulikheter mellom prosjektene. Noe av bemerkelsene som er gjort er blant annet utfordringer med innbrudd på Tiedemannsfabrikken 1. Noe som ikke er nevnt i protokollene fra Vinslottet. Det ser ut til at årsaken til innbruddene på Tiedemannsfabrikken 1 kan være enkel tilgang til ulåste boder og lett tilgjengelig sykkelparkering. Tiedemannsfabrikken 1 har derfor utført tiltak som installasjon av overvåkningskamera og nye låser. Vinslottet består av næringslokaler i første etasje, og er derfor ikke like lett tilgjengelig for andre enn beboere. Dette kan være en årsak til at det ikke har vært innbrudd der.

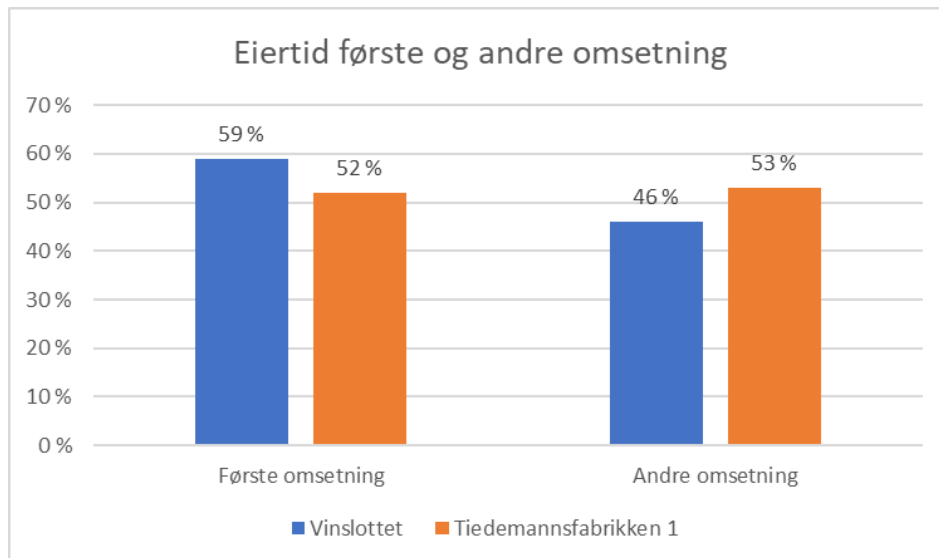
Gjentatte innbrudd på Tiedemannsfabrikken 1 kan muligens være en faktor som påvirker gjennomtrekk av eiere ved at man ikke opplever det som et trygt bosted (Mouratidis & Andersen 2023). Vinslottet har ikke hatt noe større utfordringer utenom en sak som omhandlet støymåling av en seksjon. Muligens kan utfordringer med støy kan være en faktor som påvirker eiertiden, og være en utløsende faktor for gjennomtrekk.

## 6.3 Eiertid

Det kan være flere faktorer som spiller inn på utvikling av eiertid i prosjektene.

Prosjektene ble ferdigstilt i 2019 for Vinslottet og 2018 for Tiedemannsfabrikken 1. På Vinslottet er det videresolgt 81 enheter, som tilsvarer 36% av alle leilighetene. På Tiedemannsfabrikken 1 er det videresolgt 53 enheter, som tilsvarer 34%. Ingen av prosjektene skiller seg ut når det kommer til andel videresalg.

### 6.3.1 Eiertid første og andre omsetning

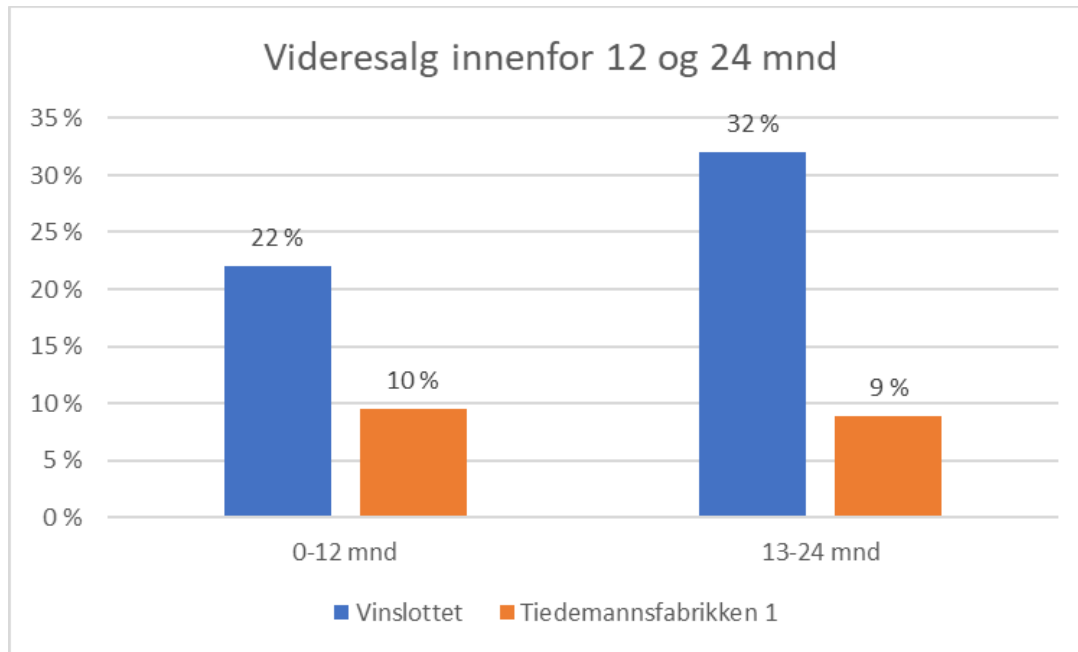


Figur 24. Figuren viser eiertid i prosent i forhold til prosjektenes levetid for første og andre omsetning.

Vi har her prøvd å finne ut om det er noe forskjell på eiertid i forhold til førstegangsomsetning eller andreomsetning. Ut ifra Figur 25 ser vi at Tiedemannsfabrikken ikke har noe stor forskjell i eiertid, men at Vinslottet har en reduksjon for andre omsetning. Dette kan skyldes prosjektet sin levetid,

eller andre faktorer som vi kommer tilbake til i dette kapittelet. Det kan også spille en rolle at mange videresalg har skjedd innenfor 24 mnd.

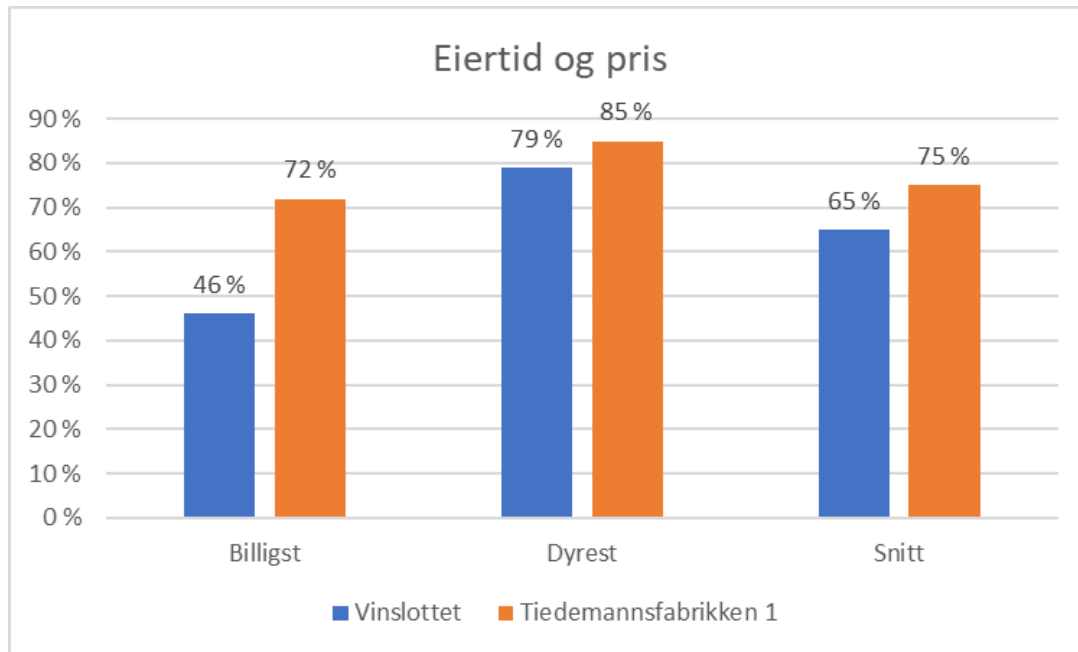
### 6.3.2 Videresalg innenfor 12 og 24 måneder



Figur 25. Figuren viser videresalg på begge prosjektene innenfor 12 og 24 måneder.

Vinslottet har 50 enheter som er solgt videre innenfor 12 mnd. Aldersgruppen for disse enhetene har en snittalder på 47 år (1976), størrelsen er i snitt 55m<sup>2</sup> og det er i snitt 2 soverom på disse leilighetene. Det kan tenkes at disse ikke nødvendigvis har kjøpt leilighetene for å bo, men heller som et investeringsobjekt? Videre skal vi undersøke om pris har noe å si for eiertid.

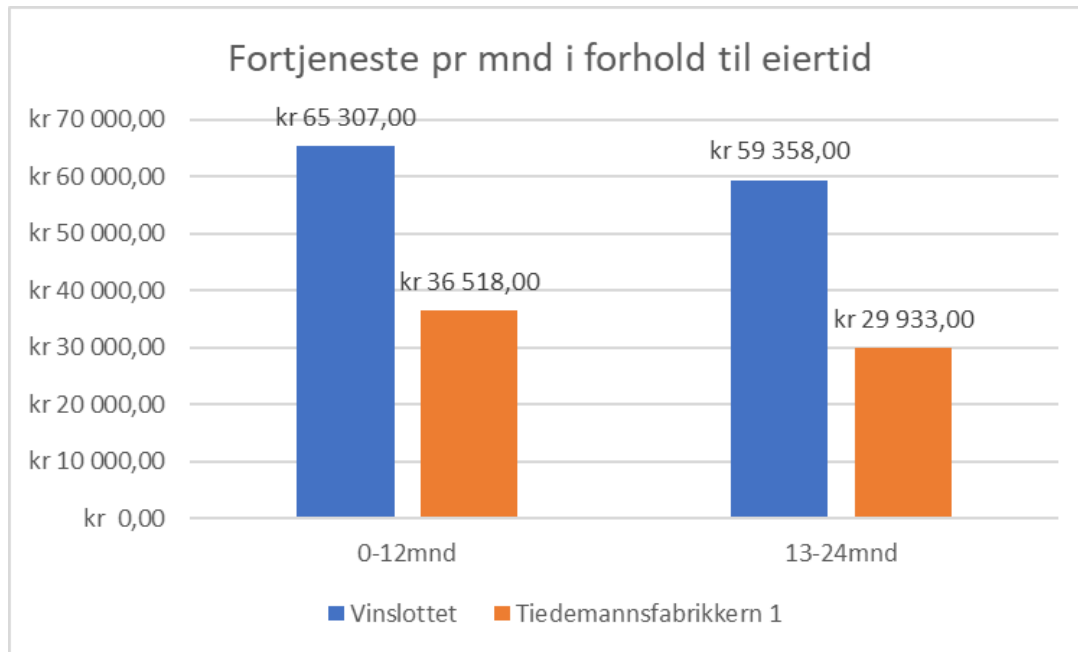
### 6.3.3 Eiertid og pris



Figur 26. Figuren viser hvor lang eiertiden er for de første kjøperne av de billigste leilighetene, de dyreste leilighetene og snittet for alle leilighetene. Eiertiden er beregnet ut fra levetiden til prosjektene fram til januar 2023.

Figur 26 viser at de billigste leilighetene har kortere eiertid enn de dyreste, og forskjellen mellom de dyreste og de billigste er spesielt stor på Vinslottet. Eiertiden er lenger på Tiedemannsfabrikken 1 for både de billigste, dyreste og for snittet for alle leilighetene. Vi ønsker videre å undersøke om mulig fortjeneste, og hvor mye den har vært, har noe å si for eiertid.

### 6.3.4 Fortjeneste og eiertid



Figur 27. Gevinst per måned med eierskap for Vinslottet og Tiedemannsfabrikken.

For de ulike prosjektene har vi tatt utgangspunkt i kostpris og salgspris når vi har sett på fortjeneste ved salg. Tiedemannsfabrikken 1 har 15 enheter som er solgt innenfor de første 12 månedene, kontra 50 enheter på Vinslottet. Aldersgruppen som har solgt innenfor 12 mnd. har i snitt en alder på 56 år, har eid en leilighet på 57m<sup>2</sup>, som har bestått av 2 soverom i snitt på Tiedemannsfabrikken 1. Snittet var noe lavere for Vinslottet med 55m<sup>2</sup>, 2 soverom og en snittalder på 47 år. Vil det være naturlig at en person i 56 årsalderen eier en 3 roms leilighet på 57m<sup>2</sup> eller en person som i snitt er 47 år. Det kan være mulig at en person eller flere personer bor i en leilighet av denne karakter ved en alder på 56- eller 47 år. Det som dog taler imot, er at salget har skjedd innenfor 12 eller 24 mnd. etter ferdigstillelse. Det er 14 enheter som er eid i 13 til 24 mnd. på Tiedemannsfabrikken 1 og 21 som videresolgte på Vinslottet.

På Vinslottet hadde 54% av leilighetene byttet eier innenfor 24 mnd., men på Tiedemannsfabrikken 1 er dette kun 18,4%. Snittstørrelsen for leilighetene som er solgt innen 24 mnd. er 62m<sup>2</sup> på Vinslottet og 59m<sup>2</sup> på Tiedemannsfabrikken 1. Fra et investeringsperspektiv ser vi stor forskjell på

de ulike prosjektene. Ut ifra beregnet fortjeneste for de ulike prosjektene ser vi at Vinslottet har en fortjeneste på ca. kr. 30 000 mer enn Tiedemannsfabrikken 1. Tallene viser også at Vinslottet har markant flere salg innenfor de første 2 årene. Det kan også være en faktor som spiller en rolle for at eiertiden er noe varierende.

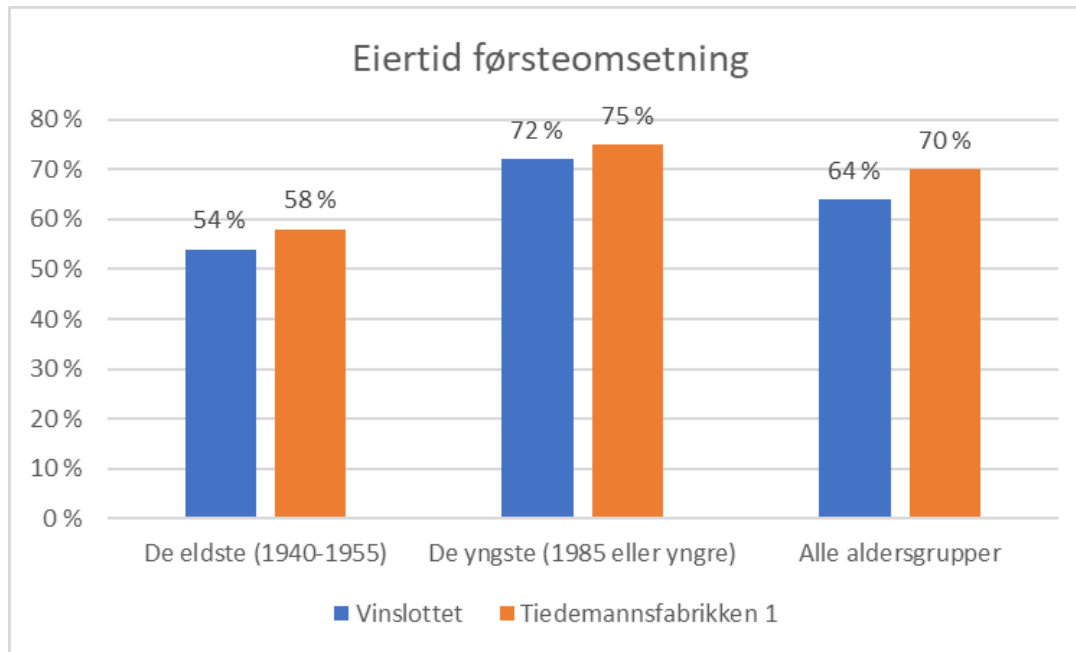
Rett over halvparten av alle leilighetene på Vinslottet er videresolgt innenfor 24 mnd.

Ulike faktorer som kan spille inn er at leiligheten er for liten eller stor. Det kan også være investering, trivsel eller at det er et område som ikke fungerer. Det ser derfor enten ut som eier har brukt eiendom som investering eller ikke trives i området. Det er dog en stor sammensetning av personer som har gjort dette på Vinslottet, og det vil tale for at kjøpet er gjort som en investering. Eiertid har gått ned for spesielt de mindre leilighetene. Andreomsetning består av flere mindre og mellomstore leiligheter. De største leilighetene utgjør ikke en stor andel av videresalg for Vinslottet eller Tiedemannsfabrikken 1. Dette indikerer at de største leilighetene er kjøpt for å bo i, og ikke som investering.

## 6.4 Alder

Med hensyn til alder, ønsker vi å undersøke om alder har noe å si for eiertiden. Under har vi sett på eiertiden for førsteomsetning i figur 29, og snittalderen for første og andre omsetning i figur 30 for Vinslottet og Tiedemannsfabrikken 1. Videre har vi drøftet og analysert ulike faktorer som kan ligge til grunn for resultatene vi har kommet frem til.

### 6.4.1 Eiertid førsteomsetning



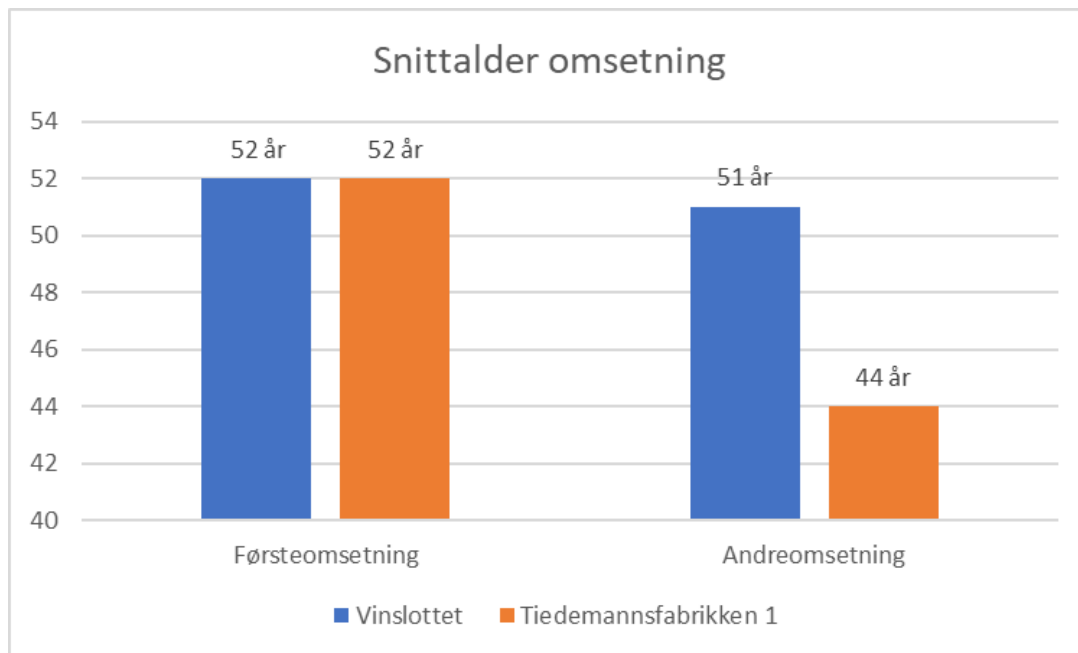
Figur 28. Figuren viser hvor lenge førsteomsetning har eid leiligheten i løpet av levetiden til prosjektet fra første salg til januar 2023.

Ut ifra Figur 28 ser vi forskjell fra teorien i kap. 2.1.5 Flyttemønster. Teorien sier at det er de yngste under 40 år som flytter oftest, og at denne trenden etter hvert faller til man når 60 år og svært sjeldent flytter (Eiendom Norge u.å.) Samtidig så vi også at det er høy flyttefrekvens i blokkbebyggelse med en høy andel små leiligheter (Barlindhaug og Gulbrandsen 2000), og at majoriteten av beboerne i slike leiligheter er under 40 år. Vi skulle derfor kunne anta at flesteparten av beboerne i prosjektene er under 40 år og at disse har en kortere eiertid enn den eldre aldersgruppen.

Vi ser i stedet at det er de yngste som er født etter 1985, og da er 38 år eller yngre som eier lengst og de eldste som er født før 1955 og da er eldre enn 68 år som eier kortest. Vi kan derfor anta at de som er i gruppen 1985 eller yngre har kjøpt for å bo eller etablere seg. Den eldste gruppen ligger noe under snittet for eiertid, og dette kan henge sammen med at denne gruppen består av eldre mennesker. Denne gruppen kan stå som eier med forskjellige hensikter, som å bo, investere, det kan være gave eller lignende. Det kan derfor være forskjellige årsaker til at disse har kortest eiertid av gruppene i snitt. En utløsende faktor som gjør at de eldre flytter kan henge sammen med resultatene

fra befolkningsundersøkelsen 2018 som vi så på i kap. 4.2.2 Sosiokulturelle analyse. Den gir oss et bilde av at det var flere eldre som mente at parkene i områdene var lite tilrettelagt for eldre, men godt tilrettelagt for småbarnsfamilier. De var også noe misfornøyde med andre tjenester for eldre som hjemmetjenesten i bydel Grünerløkka og aktivitetstilbudet for eldre i bydel Gamle Oslo. Vi så i kap. 4.2.1 at snittalderen i de to bydelene var hhv. 34 og 35 år og dermed har en noe yngre befolkning enn Oslo som helhet. Dette kan også være med å underbygge hvorfor de yngre blir boende i området, mens de eldre flytter.

#### 6.4.2 Snittalder for første og andre omsetning



Figur 29. Figuren gir en beskrivelse av snittalder for første- og andre omsetning for Vinslottet og Tiedemannsfabrikken 1.

Ut ifra resultatene ser det ut til at alder har noe å si for eiertiden. Figur 29 viser oss at prosjektene har en likhet med hensyn til alder for første omsetning. Ved andre omsetning er utviklingen for begge prosjektene like i form av at alderen går ned, men Tiedemannsfabrikken 1 har likevel en større reduksjon i alder. Det kan ses i sammenheng med at de som kjøper senere er yngre enn de som allerede eier. Det vil derfor være naturlig å anta at alderssammensetningen går ned jo eldre et prosjekt blir.

### 6.4.3 Tilgjengelige funksjoners påvirkning på alderssammensetning

Det er blant annet utført analyse av gangavstander til ulike funksjoner i kap. 4.2.3, som viser at Tiedemannsfabrikken 1 har mer tilgjengelighet til større grøntområder, og at de ligger i umiddelbar nærhet. På Vinslottet er det noe lengre gangtid for å finne like store grøntområder, men at det er mindre grønne lunger mellom tilhørende bygg. Det er utført ulike undersøkelser for området, og disse skulle finne ut hvilke aldersgrupper som trives i området. Det vi ønsker å finne ut av er om det er sammenheng mellom alderssammensetningen og ulike funksjoner i nærområdet.

<b>Vinslottet alderssammensetning:</b>	<b>Tiedemannsfabrikken 1 alderssammensetning:</b>
68-83 år (1940-1955) = 3,6%	68-83 år (1940-1955) = 5,3%
53-67 år (1956-1970) = 17,5%	53-67 år (1956-1970) = 16,6%
39-52 år (1971-1984) = 37%	39-52 år (1971-1984) = 36,4%
38 år eller yngre (1985 -) 41,8%	38 år eller yngre (1985 -) = 41,7 %
Hvis vi ser på alle under 52 år utgjør disse 78,8%	Hvis vi ser på alle under 52 år utgjør disse 78,1 %

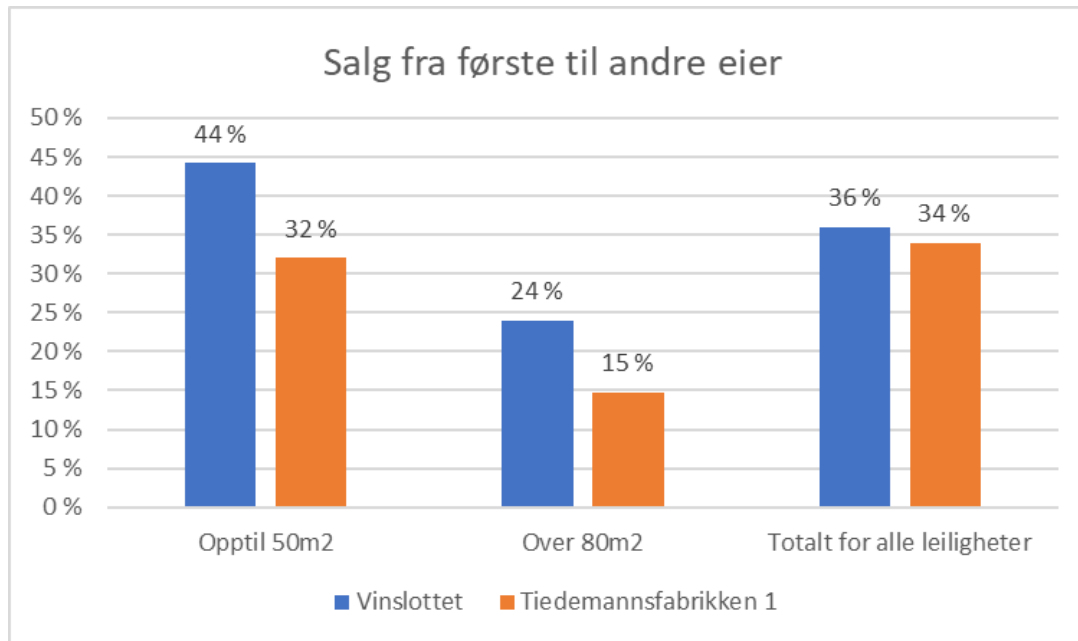
Figur 30. Figuren viser alderssammensetningen på begge prosjektene.

I Figur 30 ser vi at variasjonen mellom prosjektene er såpass små, og det ikke er noen ulikhet i alderssammensetningen av betydning. Dette tyder også på at det ikke er noe spesielt som får ulike aldersgrupper til å velge å kjøpe leilighet i det ene prosjektet fremfor det andre. Dette til tross for at disse to områdene har noe ulike kvaliteter, f.eks. i forhold til mengde grøntarealer eller andre funksjoner i gangavstand. Alderssammensetningen vil kunne si noe om hvem som velger å kjøpe i de ulike prosjektene. Ulike funksjoner tilhørende disse vil derfor kunne si noe om hvem området er utviklet for.

## 6.5 Størrelse

Vi har undersøkt hvilken størrelse leilighetene som ble videresolgt hadde for å se om det er noen størrelser som har høyere gjennomtrekk. Vi har tatt utgangspunkt i endringen av snittstørrelse for antall omsatte leiligheter ved første og andre omsetning. Dette er vist i figur 32 hvor man ser hvor mange prosent som er solgt av leilighetene under 50m<sup>2</sup>, over 80m<sup>2</sup> og totalt for alle leilighetene.

### 6.5.1 Salg fra første til andre eier

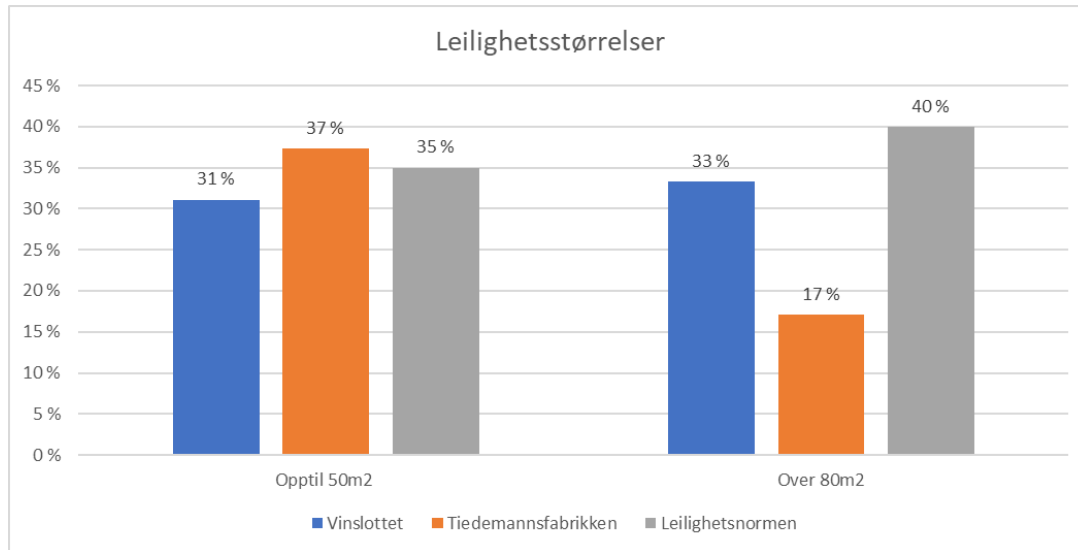


Figur 31. Figuren viser antall salg i prosent av leilighetsstørrelsene under 50m<sup>2</sup>, over 80m<sup>2</sup> og for alle leilighetsstørrelsene totalt. Prosentandelen viser hvor mange prosent som er solgt i forhold til hvor mange leiligheter det er innenfor hver av gruppene.

Figur 31 viser en klar trend hvor gjennomtrekk av eierne er høyest for de mindre leilighetene. Spriket mellom størrelsene gjør at det kanskje er høyere andel salg på Vinslottet. De største leilighetene på Vinslottet er 144m<sup>2</sup>, mens de største på Tiedemannsfabrikken er 98m<sup>2</sup>. På Vinslottet er det mulighet for hybel tilknyttet disse leilighetene. På Tiedemannsfabrikken 1 har de største leilighetene 2 etasjer og direkte utgang til terrasse og hage. Dette kan gjøre at disse leilighetene har en mindre omløpshastighet fordi de er mer fleksible med hensyn til størrelse.

### 6.5.2 Leilighetsstørrelser ift. leilighetsnormen

I figur 32 har vi sett litt på leilighetsstørrelsene i forhold til kravene i leilighetsnormen for å se om eventuelle avvik her kan ha sammenheng med eiertiden.

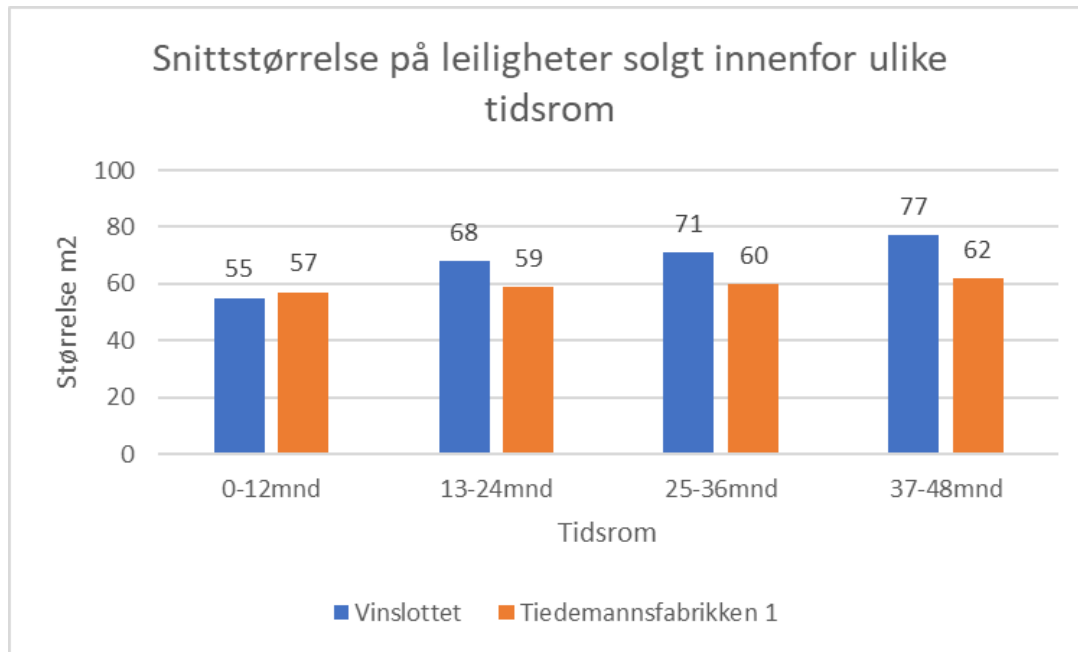


Figur 32. Figuren viser hvor mange prosent av leilighetene i prosjektene som er innenfor størrelseskravene i leilighetsnormen. Den grå søylen viser hvor mange prosent leilighetsnormen stiller krav til. 50m<sup>2</sup> er maks og 80m<sup>2</sup> er minimum.

Med hensyn til leiligheter opptil 50m<sup>2</sup> ligger andel leiligheter relativt nærme normen på begge prosjektene, men noe under på Tiedemannsfabrikken 1 og noe over på Vinslottet. Begge steder er det en god del færre leiligheter over 80m<sup>2</sup> enn normen legger opp til. Spesielt på Tiedemannsfabrikken 1 er det så lite som 17% av leilighetene som tilfredsstiller leilighetsnormen. Det selges færre av de større leilighetene på Tiedemannsfabrikken 1, og dette kan tyde på at leilighetene er attraktive for kjøpergruppen, og dermed fører til lavere gjennomtrekk av denne type leiligheter. Det vil altså si at det er sannsynlig at eiertiden øker hvis leilighetene er store nok. En større leilighet gir f.eks. større fleksibilitet for familieførøkelse, innflytting av samboer eller annen endring av livssituasjonen, mens en mindre leilighet gir mindre rom for dette. Det vil gjøre at en som kjøper en mindre leilighet i teorien vil måtte flytte oftere hvis livssituasjonen endres. Dette ser likevel ikke ut til å være gjeldende for Vinslottet, hvor det er noe høyere andel salg av leilighetene over 80m<sup>2</sup>.

Figur 33 under viser snittstørrelsen på leilighetene som er solgt innenfor ulike tidsrom. Vi ser at det ikke er stor forskjell på snittstørrelsen til leilighetene som er solgt i periodene, men vi ser at den øker over tid.

### 6.5.3 Snittstørrelser på solgte leiligheter



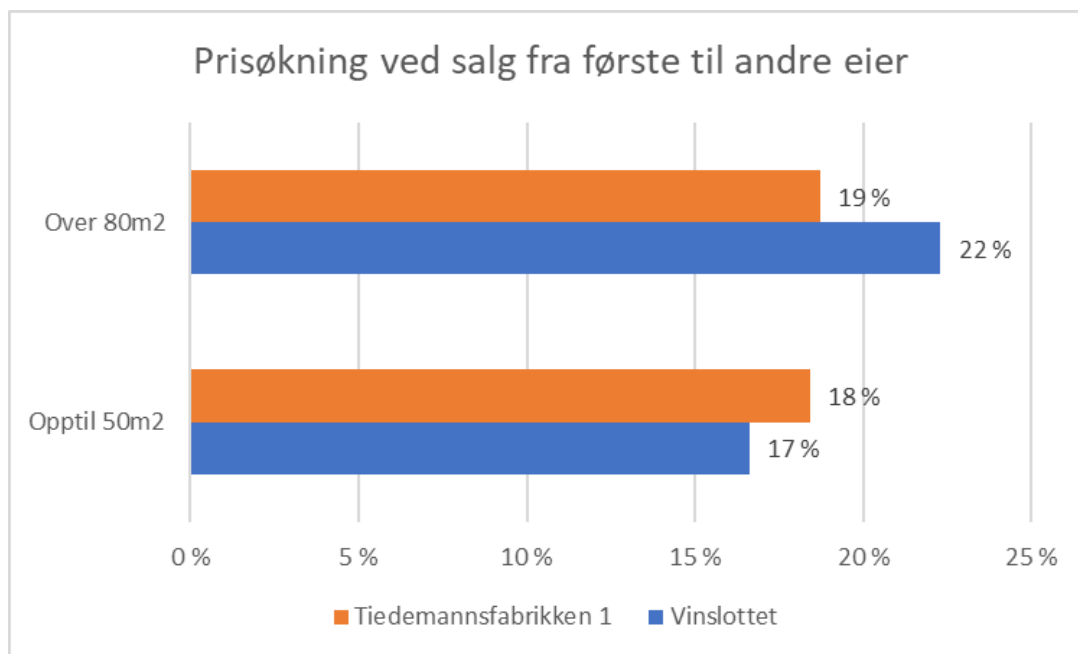
Figur 33. Figuren viser hva snittstørrelsen er på leilighetene som er solgt i ulike tidsrom. Tallene over søylene er i m<sup>2</sup>.

Figur 33 viser at endringen er endel større på Vinslottet, men det kan henge sammen med at leilighetene er både større og mindre enn på Tiedemannsfabrikken 1. Det ser likevel ut til at det er leilighetene i mellomstor størrelse fra 55m<sup>2</sup> til 77m<sup>2</sup> ut fra figur 34, som selges oftest innenfor alle tidsrom. Disse leilighetsstørrelsene er ikke nevnt i leilighetsnormen som kun stiller krav til andel leiligheter under 50m<sup>2</sup> og over 80m<sup>2</sup>. Det kan indikere at det er egenskaper ved disse leilighetene som gjør at eiertiden blir kortere. Dette kan blant annet handle om at leilighetene i denne gruppen kun har 2 soverom. 2 soverom kan være stort nok til eldre eller unge uten barn som ønsker et ekstra gjesterom, men det vil fort bli lite for en familie. Kanskje er det stort nok så lenge man har ett barn, men ut ifra tall fra SSB 2021 er snittet 1,48 barn per kvinne. Det vil si at en gjennomsnittlig familie ikke vil få plass i en mellomstor leilighet.

## 6.6 Pris

Vi så i kap. 2.6 at det har vært en høy prisutvikling for begge prosjektene siden de stod ferdig. I tillegg er m<sup>2</sup>-prisen for en leilighet høyere både i bydel Gamle Oslo og Bydel Grünerløkka enn for hele Oslo. Dette er et område som både har og har hatt stor utbygging av nye leiligheter over lengre tid. Dette kan være med på å dra opp prisene for hele området slik vi så i kap. 2.7 (Bruu og Solheim (2020)). For første omsetning ligger Tiedemannsfabrikken 1 lavere i m<sup>2</sup>-pris enn området Løren/Hasle Ensjø, mens prisen på Vinslottet ligger høyere. For andre omsetning viser utviklingen både på Tiedemannsfabrikken 1 og Vinslottet at andregangskjøpere i snitt har betalt mer per m<sup>2</sup> i perioden 2017 - 2022, enn hva man ville betalt i snitt for området Løren/Hasle/Ensjø. Det vil si at de to prosjektene ligger høyt i pris også i forhold til andre leiligheter i bydelene hvor de er lokalisert.

### 6.6.1 Prisøkning fra første til andre eier



Figur 34. Figuren viser prisøkning ved salg av de største og de minste leilighetene. Prisøkningen er ved salg fra første til andre eier.

Figur 34 viser prisøkningen ved salg fra første til andre eier. Vi ser at de minste leilighetene har økt med hhv 17% og 18% i snitt på de to prosjektene, men for de største leilighetene har den prosentvise økningen vært 19% og 22%. Prisøkningen for hele Oslo har den siste 5 årsperioden vært på nesten

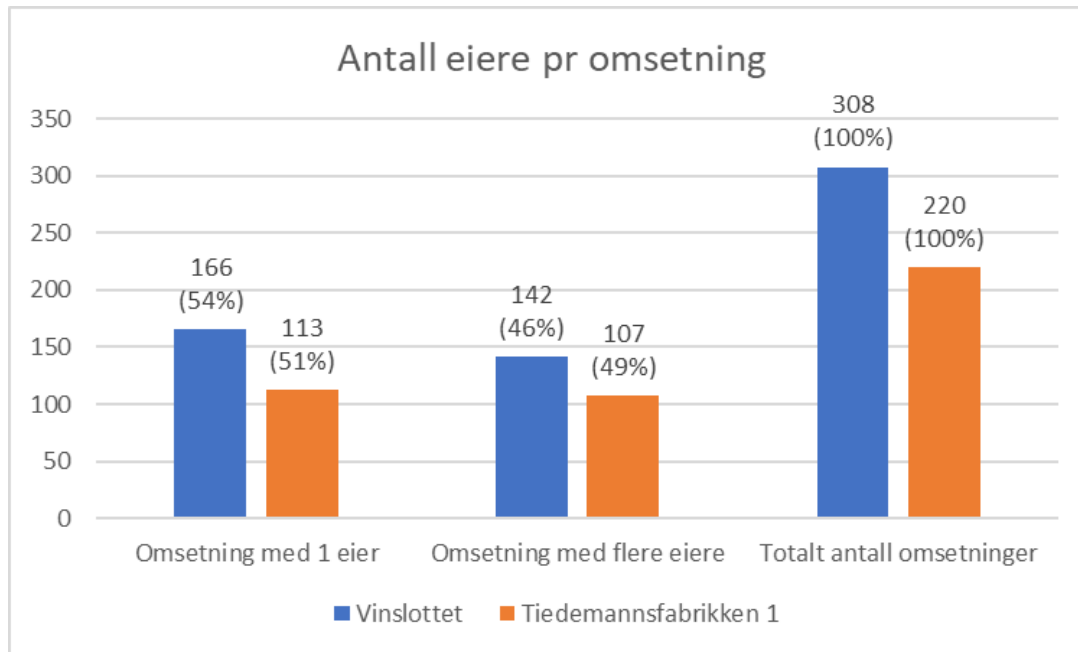
25%. Vi ser at det er de største leilighetene som har størst prisøkning fra førsteomsetning til andreamsetning. Dette vil altså si at det er de med størst midler som har mulighet til å kjøpe de største leilighetene, og dermed også sitter igjen med størst gevinst ved et salg.

Vi har ikke noe tall på hvor mye penger de ulike eierne har i formue eller annen informasjon om økonomien deres utover hva de har betalt for eiendommene. Men vi kan anta at hvis man kjøper en dyr leilighet har man større formue eller inntekt, enn en som kjøper en mindre enhet. Det kan også være personer som får private lån av f.eks. foreldre for å få råd til å kjøpe.

Det vi ser er at de som kjøper de større leilighetene har flere valgmuligheter, og de betaler minst per  $m^2$ . Ifølge tall fra kap. 2.1.3 viser sykepleierindeksen at en enslig sykepleier kun har mulighet til å kjøpe 1% av boligene på Hasle og Ensjø. Det vil i teorien si at disse menneskene mest sannsynlig ikke vil kunne velge leilighetsstørrelse i stor grad. De vil måtte kjøpe en av de minste leilighetene på henholdsvis 28/38  $m^2$ . Selv om disse leilighetene er billigst, har de høyest kvadratmeterpris, og bidrar derfor til at de med minst penger må betale mest pr  $m^2$  for å få tak over hodet.

Det kan være enklere for personer med lavere inntekt å få råd til en større og dyrere leilighet om man kjøper sammen med noen.

### 6.6.2 Antall eiere pr omsetning



Figur 35. Figuren viser hvor mange av omsetningene som er kjøpt av enten en person eller flere personer. De som er kjøpt av 1 person inkluderer også bedrifter som har kjøpt leilighet. Prosentverdien under antallet er i forhold til totalt antall salg på det enkelte prosjekt.

Her ser vi at rett over halvparten av alle omsetningene i begge prosjektene har en kjøper, mens den andre halvparten har to eller flere kjøpere. Hvis vi antar at det også er kun en beboer i leilighetene med en kjøper så stemmer det godt med Levekårsindikatorerne fra Bydelsfakta for Oslo, som vi så på i kap. 4.2.2. Der ser vi at over halvparten av husholdningene i de to bydelene er enpersonshusholdninger. Ifølge levekårsindikatorerne er det også en høyere andel lavinntektsfamilier i disse to bydelene. Det kan derfor tenkes at det ikke er beboere fra Gamle Oslo og Grünerløkka som har kjøpt leiligheter i disse to prosjektene, men at det er tilflyttere fra andre steder. Eventuelt kan det være de som er mer velstående i disse to bydelene som velger å kjøpe leilighet i disse prosjektene.

## 7. Konklusjon

Her vil vi oppsummere resultater og funn vi har kommet fram til i kap. 4 Caser, kap. 5. Resultat og kap. 6. Analyse. Vi vil drøfte dataene og se om vi kan komme til en konklusjon, som kan besvare våre problemstillinger. Da vi ikke har utført spørreundersøkelser vil konklusjonen basere seg på en kombinasjon av de kvantitative resultatene vi har hentet ut fra tallgrunnlaget og vår kvalitative/subjektive vurdering av disse.

### 7.1 Eier folk leilighetene over tid eller er det mye gjennomtrekk?

Vi har sett at de fleste som har kjøpt leilighet ved første omsetning i begge prosjektene, fremdeles eier leilighetene sine ved utgangen av 2022. De eier også noe lenger enn snittet for Løren/Hasle/Ensjø. Det er rett over en tredjedel av leilighetene som videreselges fra første eier i begge prosjektene. Vi kan derfor si at de fleste eier over tid og at det derfor ikke er noe stort gjennomtrekk, verken i prosjektene eller i forhold til andre leiligheter i området. Ut fra våre data og analyser kan vi konkludere med at en av faktorene som påvirker eiertiden er størrelsen på leilighetene. Dette er fordi det i alle tidsperiodene vi har sett på blir solgt flest av 3 roms leilighetene med 2 soverom, samtidig som det er de største leilighetene som har lengst eiertid. Vi kan derfor konkludere med at i henhold til våre data så fører mange middels store leiligheter med 2 soverom til høyere gjennomtrekk.

Dataene våre viste også at det er de yngste aldersgruppene som eier lengst i prosjektene, spesielt de under 38 år. Vi antar derfor at om man har flere eldre kjøpere så kan man forvente en høyere gjennomtrekk av eierne. Hvorfor det er de yngre som eier lengst og de eldre som selger etter kortest tid vet vi ikke, men det kan tenkes at de eldre ikke har kjøpt for å bo, men heller som en investering.

Prisøkningen har vært høy i begge prosjektene, spesielt på Vinslottet, samtidig som vi har sett at m<sup>2</sup>-prisen begge steder er høyere enn i resten av bydelene hvor de ligger. Vinslottet har hatt mer fokus på å være et eksklusivt prosjekt med leiligheter av høy kvalitet, i motsetning til

Tiedemannsfabrikken 1 som har hatt mer fokus på grøntarealer. Dette kan være en av årsakene til at Vinslottet både ligger høyere i pris og har hatt en høyere prisstigning enn Tiedemannsfabrikken 1.

Det kan også være en av faktorene som spiller inn i forhold til at alderen ikke synker mer enn 1 år i snitt etter andre omsetning på Vinslottet da disse leilighetene kanskje er mer interessante å kjøpe som investeringsobjekt enn leilighetene på Tiedemannsfabrikken 1. I tillegg har Vinslottet også en høy andel videresalg innenfor 12 og 24 mnd. (22 og 32%) i forhold til Tiedemannsfabrikken 1 (10 og 9 %) som også tyder på at flere leiligheter her er kjøpt for investering.

Oppsummert kan vi si at det ikke er spesielt høy gjennomtrekk i prosjektene, men at 3-roms leiligheter med eldre kjøpere kan føre til høyere gjennomtrekk av eiere. Attraktive leiligheter med høy prisstigning er muligens en bakenforliggende årsak hvis vi antar at noen av disse leilighetene er kjøpt som investeringsobjekt for salg etter kort tid (0-24 mnd.).

## 7.2 Har ulike funksjoner som tilgang til grøntarealer, offentlige tjenester, butikker og kollektivtransport noe å si for alderssammensetningen i prosjektene og hvor mye gjennomtrekk som forekommer?

I kap. 4 så vi på de to casene og hvordan det er noen ulikheter i forhold til hvilke funksjoner som er tilgjengelige for beboerne på Tiedemannsfabrikken 1 og Vinslottet. Vi så også på noen sosiokulturelle faktorer og hvor fornøyde ulike aldersgrupper er med tjenester i bydelene sine. Til slutt så vi litt på selve prosjektenes økonomi og møteprotokoller for å se om det var faktorer der som kunne påvirke trivselen til eierne slik at eiertiden ble påvirket. I kap. 6 så vi dette i sammenheng med kap. 5 Resultat. Analysene våre viser at det etter første omsetning på begge prosjektene er veldig lik aldersfordeling begge steder. Det tyder på at ulikheter i nærområdet som blant annet tilgang til barnehager og lekeplasser ikke påvirker de første kjøperne ulikt. Ved andre omsetning ser vi imidlertid en endring på Tiedemannsfabrikken 1 hvor snittalderen synker fra 52 år til 44 år. Hvorfor alderen kun synker etter andre omsetning på Tiedemannsfabrikken 1 har vi ikke informasjon om. Det kan være en tilfeldighet, men det kan også tenkes at kjøperne ved andre omsetning har mer søkelys på kvaliteter i nærmiljøet og at f.eks. yngre velger å kjøpe fordi tilbudene i nærmiljøet treffer denne gruppen kjøpere.

I begge prosjektene finner vi en overvekt av de yngre aldersgruppene under 52 år, og de fleste av disse er under 38 år. Vi kan derfor anta at det er noe ved prosjektene eller områdene de er lokalisert i

som tiltrekker seg disse aldersgruppene. Fordi prosjektene er fortettingsprosjekt hvor fokuset har vært på transport ved gange, sykkel og offentlig transport er det mulig at dette treffer de yngre aldersgruppene mer enn de som er eldre. Vi så også fra befolkningsundersøkelsen 2018 fra kap. 4. at yngre og barnefamilier i begge bydelene er fornøyde med tilbudene rettet mot dem. Samtidig så vi at eldre ikke er like fornøyde med bla eldretjenester og parkområdene. Dette kan være en mulig forklaring på hvorfor det er en overvekt av yngre i begge prosjektene, og at det også er de yngste som eier lengst. Det kan tyde på at funksjoner i nærmiljøet påvirker hvem som kjøper i området. Det kan også påvirke gjennomtrekk av eiere om eldre velger å selge fordi de ikke er fornøyde med tilbudet for dem i bydelen.

Det er vanskelig å konkludere med noe sikkert her, men vi kan si at våre data tyder på at funksjoner og tjenester i nærmiljøet har en innvirkning på hvilken alderssammensetning man får i prosjektene.

### 7.3 Er gjennomtrekk av førsteomsetning i fortettingsområder en indikator på hvor godt området er utviklet?

Hva som er et godt utviklet område, er vanskelig å definere. Det vil avhenge av enkeltpersoners subjektive oppfatning av om området oppfyller deres ønsker og forventninger til hvordan stedet skal være utviklet. Prosjektene Tiedemannsfabrikken 1 og Vinslottet, i tillegg til hele Løren, Hasle og Ensjø er områder som kan ses på som fortetting- og transformasjonsområder. Dataene fra disse kan derfor ses på som sammenlignbare data.

Vi fant ikke noe større gjennomtrekk på Tiedemannsfabrikken 1 og Vinslottet totalt sett enn på hele Løren/Hasle/Ensjø området. Vi finner noen ulikheter på hvor høy gjennomtrekk det er mellom de ulike aldersgruppene, og for de ulike leilighetsstørrelsene. De minste leilighetene har kortere eiertid enn de største, men det er leiligheter i mellomstørrelsene det selges mest av. Stor prosentandel av middels store leiligheter kan være et tegn på et mindre godt utviklet område, mens større leiligheter indikerer det motsatte hvis vi antar at lavere gjennomtrekk er tegn på et godt utviklet område. Gruppen som har kortest eiertid er den eldre gruppen. Det kan derfor antas at høy gjennomtrekk vil forekomme hvis andelen eldre er høy. Andelen salg innenfor 12 måneder er noe høyere for Vinslottet, enn Tiedemannsfabrikken 1. Størrelsen på leilighetene for prosjektene er noe forskjellig,

og kan bidra til økt gjennomtrekk. Vinslottet har leiligheter som er 28m<sup>2</sup>, mens de minste på Tiedemannsfabrikken er 38m<sup>2</sup>. Det kan derfor antas at størrelse har noe å si for gjennomtrekk. Visjonen for disse to prosjektene har vært noe ulikt. Vinslottet har hatt fokus på leiligheter av høy kvalitet og kort vei til restauranter, butikker og t-bane, men Tiedemannsfabrikken 1 har større fokus på grøntområder og attraktive uteareal.

Hvis det er slik at de som har solgt innenfor 12 mnd. har sett på leilighetene som et investeringsobjekt, kan en viss gjennomtrekk muligens være en indikator på et godt utviklet område. Dette menes med at man har gått inn i en tidlig fase med hensikt å videreselge ved ferdigstillelse. Historisk sett har eiendom gått opp i verdi over tid, og det vil være naturlig å anta at leilighetene på Vinslottet og Tiedemannsfabrikken 1 vil oppleve det samme. Forskjellen i standard kan ha noe å si for ulik fortjeneste. Området kan også ha noe å si for hvilken pris andregangsomsetning er villig til å betale. Lav gjennomtrekk kan tyde på at eierne av leilighetene trives, og ønsker å eie over tid.

Vi kan derfor anta at gjennomtrekk av førstegangsomsetning er en indikator på hvor godt utviklet et område er. Det bør likevel være en kombinasjon av både noe gjennomtrekk av eldre, førsteomsetning av middels store leiligheter og yngre kjøpere som blir boende over tid. Yngre som eier større leiligheter vil kunne bidra til lengre eiertid. Med dette menes at yngre eiere gjerne må flytte videre fordi leiligheten ikke strekker til behovet disse har. En god fordeling av mennesker kan også si noe om hvordan området fungerer, og om området er utviklet for alle.

## 8. Refleksjon og videre forskning

I dette kapittelet vil vi dele hvordan vi har opplevd perioden med skriving av masteroppgaven og hva vi ser for oss at kan være en naturlig vei videre.

### 8.1 Refleksjon over arbeidet med oppgaven

Vi startet arbeidet med masteroppgaven høsten 2022, og begynte å forme oppgaven ved hjelp av faget vitenskapsteori og metode. Vi gikk i gang med å innhente informasjon om ulike boligprosjekter i Oslo, Stavanger, Bergen, Trondheim og Tønsberg 06.01.2023. Vi hentet deretter et titalls ulike prosjekter som virket interessante for oppgaven vår. Vi hadde første veiledning tidlig i januar for å komme godt i gang. I dette møtet ble vi tipset om å konsentrere oss om en by, og heller velge et par prosjekter i denne byen. Vi satte derfor opp noen kriterier for avgrensning av oppgaven som har dannet grunnlag for det videre arbeidet med oppgaven vår.

Fra tidligere fag på Bachelor kjente vi til Eiendomsverdi, og kontaktet de for å undersøke om vi kunne bruke deres database. Etter mail-korrespondanse frem og tilbake fikk vi tilsendt data. Dette var data som omhandlet kjøp og salg i perioden 2017 - 2022 på Løren, Hasle og Ensjø, og gjorde det mulig for oss å sammenligne våre to prosjekt opp mot markedet i samme periode. Disse dataene har vært med på å underbygge resultatene fra analysene, og bidratt til høyere reliabilitet og validitet.

Denne oppgaven har vi brukt som en tilvenning til hvordan en jobbhverdag vil se ut. Vi har hatt gode diskusjoner, og samarbeidet sammen på en god måte. Arbeidet er gjort med en god arbeidsfordeling, og læringskurven har vært høy. Vi har lært hvordan det er å jobbe seg gjennom vanskelige problemstillinger, uenigheter, tilbakemeldinger fra veileder, og hvordan man kan jobbe med problemstillingen over en lengre periode.

## 8.2 Videre forskning

Vi har lært at hvis det skal bli god forskning, er det viktig å avgrense oppgaven. Det er viktig å ta valg, og det har vi måtte gjøre underveis. Dette bidrar til at vi fikk svart på problemstillingen på en god måte, men gjør også at man må velge bort faktorer eller metoder som kunne bidratt med interessante data. Vi har blant annet valgt å ikke intervju noen med tilknytning til prosjektene, men heller å fokusere på innsamlet data, og undersøke disse grundig. Det store datamaterialet gir imidlertid muligheter for å gå mer i dybden av tallene enn det vi har gjort her. Det vil også være mulig å se nærmere på enkeltfaktorer eller sette dem sammen på andre måter enn det vi har gjort for å se på flere eller andre sammenhenger.

Det som kunne vært spesielt spennende ved videre forskning var å finne ut hva som ligger til grunn for de resultatene vi har funnet ved å intervju eierne. Det ville gjort det mulig å studere enkelttilfeller nærmere, og undersøke om det er andre faktorer som bidrar til gjennomtrekk enn de som er presentert her. Man hadde da fått muligheten til å finne ut hvorfor noen valgte å selge før det hadde gått 2 år, om funksjoner i nærområdet har påvirket hvor lenge de har eid leilighetene sine, eller hvordan pris og leilighetsstørrelser har påvirket deres valg ved kjøp og salg av leilighetene. Det kunne også vært interessant å se på om eierne i prosjektene faktisk har bodd i leilighetene eller om disse for eksempel har blitt leid ut, kjøpt som studenthybel for barn eller brukt som hytte i byen. Ellers kunne det også vært interessant å replikere analysene i andre byer for å finne ut om resultatene kan generaliseres til flere steder. Dette har for oss vært en veldig spennende oppgave å arbeide med samtidig som vi opplever at den har potensial til å danne grunnlag for mye videre forskning.

## Litteratur

Akershus fylkeskommune (2016) Kunnskapsgrunnlag for regionalplan om fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv i Akershus 2016 - 2030. Hentet: 09.05.2023 Tilgjengelig fra:

<https://www.statsforvalteren.no/contentassets/bb57722fea024d18bb607e3e5e160cf0/vedlegg-4.-presentasjon-av-kunnskapsgrunnlag-for-regional-plan-om-fysisk-aktivitet-idrett-og-friluftsliv-stein-owe-hansen-afk.pdf>

Aspelin Ramm (2018) Oslos første infill-prosjekt i massivtre. Hentet: 09.05.2023 Tilgjengelig fra:

<https://www.aspelinramm.no/oslos-forste-infill-prosjekt-i-massivtre/>

Asplan Viak (u.å.) Hva er fortetting? Hentet: 09.05.2023 Tilgjengelig fra:

<https://fortetting.wordpress.com/hva-er-fortetting/>

Barlindhaug, Rolf og Gulbrandsen, Ole (2000) Boforhold, flytting og befolkningsutvikling i storbyene. Hentet: 13.04.2023 Tilgjengelig fra:

<https://www.sintef.no/globalassets/upload/byggforsk/publikasjoner/prosjektrapport278.pdf>

Barlindhaug, Rolf (2018) Bo- og flyttemotiver blant barnefamilier i Oslo. Hentet: 13.05.2023

Tilgjengelig fra: <https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/handle/20.500.12199/1294>

Benestad Anderssen, Harald (2021) Fortetting, Store Norske leksikon. Hentet: 16.02.2023

Tilgjengelig fra: <https://snl.no/fortetting>

Boligpriser for blokkleiligheter i 2021 i Oslo, og bydel Gamle Oslo og Grünerløkka. Hentet:

18.03.2023 Tilgjengelig fra: <https://bydelsfakta.oslo.kommune.no/bydel/01-02/boligpriser>

Bruu, M. og Tomren Solheim, E. M. (2020) Masteroppgave, A comparative study of property price development for new and older apartments in Bergen. Master i Areal og eiendom Fakultet for ingeniør- og naturvitenskap - Institutt for byggfag. Hentet: 27.03.2023

Bryman, A (2012), Social research methods. 4th edition. Oxford University Press.

Byggforsk (2000) Stedsanalyse. Hentet: 09.03.2023

Tilgjengelig fra: <https://www.byggforsk.no/dokument/2916/stedsanalyse>

Christoffersen, L., Tufte, P.A. & Johannessen, A. (2016). Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode. (5. utg.). Oslo: Abstrakt Forlag. Hentet: 09.05.2023

Dahlum, Sirianne (2019). Kvantitativ metode. I Store Norske Leksikon. Hentet: 09.05.2023

Tilgjengelig fra: [https://snl.no/kvantitativ\\_metode](https://snl.no/kvantitativ_metode)

Dahlum, Sirianne og Wæhle, Espen (2018) Casestudier. Hentet: 09.05.2023

Tilgjengelig fra: <https://snl.no/case-studie>

Dahlum, Sirianne (2019). Kvantitativ metode. I Store Norske Leksikon. Hentet: 09.05.2023

Tilgjengelig fra: [https://snl.no/kvantitativ\\_metode](https://snl.no/kvantitativ_metode)

Eiendom Norge (u.å.) Mobilitet og mer optimal utnyttelse av boligmassen Hentet: 27.03.2023

Tilgjengelig fra: <https://eiendommnorge.no/om-oss/visjon-og-verdier/mobilitet-og-mer-optimal-utnyttelsen-av-boligmassen>

Eiendom Norge (2023) Sykepleierindeksen 2022. Hentet: 09.08.2023 Tilgjengelig fra:

<https://eiendommnorge.no/aktuelt/blogg/sykepleierindeksen-2022>

Eizenberg, Efrat, og Yosef Jabareen. 2017. "Social Sustainability: A New Conceptual Framework" *Sustainability* 9, no. 1: 68. Hentet: 27.03.2023 Tilgjengelig fra: <https://doi.org/10.3390/su9010068>

Ensjøbyen (u.å.) Informasjonsside om Ensjøbyen. Hentet: 08.05.2023

Tilgjengelig fra: <https://www.ensjo byen.no>

Eriksen, Per Øyvind (2016) Boligprosjektet Tiedemannsfabrikken på Ensjø solgte 71 prosent av boligene i salgstrinn 1, første salgsdag! Hentet: 09.05.2023 Tilgjengelig fra:

<https://www.ensjo.org/boligprosjektet-tiedemannsfabrikken-pa-ensjo-solgte-71-prosent-av-boligene-i-salgstrinn-1-forste-salgsdag/>

Finansdepartementet (2022) Et helhetlig skattesystem. 9 Satsstruktur for kapitalinntekter. Hentet: 09.05.2023 Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2022-20/id2951826/?ch=10>

FN (2023) FNs bærekrafts mål. Hentet 25.03.2023 Tilgjengelig fra: <https://www.fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal>

Føllesdal, Dagfinn & Walløe, Lars (2000) Argumentasjonsteori, språk og vitenskapsfilosofi. (7. utg.). Oslo: Universitetsforlaget.

Gehl, Jan (1971) Life Between Buildings. Island Press.

Grønmo, Sigurd (2020). Kvalitativ metode. I Store Norske Leksikon. Hentet: 09.05.23 Tilgjengelig fra: [https://snl.no/kvalitativ\\_metode](https://snl.no/kvalitativ_metode)

Halvorsen, Knut (2008). Å forske på samfunnet. En innføring i samfunnsvitenskapelig metode (5. utg.). Oslo: Cappelen Damm. Hentet: 09.05.2023

Hasle linje (u.å) Informasjonsside om Hasle linje. Hentet: 08.05.2023 Tilgjengelig fra: <https://haslelinje.no>

Helsedirektoratet (2021) Sektorrapport om folkehelse 2021. Hentet: 09.05.2023 Tilgjengelig fra: <https://www.helsedirektoratet.no/rapporter/sektorrapport-om-folkehelse/trygge-og-helsefremmende-miljoer/tilgang-til-natur-og-rekreasjonsomrader-friluftsliv-og-idrett>

Husbanken (1998) Husbankens minstestandard. Hentet: 09.05.2023 Tilgjengelig fra:

<https://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/Hist/hb7b1-3-1998.pdf>

Industrimuseum (u.å.) J. L. Tiedemanns Tobakksfabrikk Joh. H. Andresen. Hentet: 09.05.2023

Tilgjengelig fra: [http://industrimuseum.no/bedrifter/j\\_l\\_tiedemann\\_stobakksfabrik](http://industrimuseum.no/bedrifter/j_l_tiedemann_stobakksfabrik)

Jacobs, Jane (1961) The Death and Life of Great American Cities. Vintage books.

Jacobsen, Dag Ingvar (2015). Hvordan gjennomføre undersøkelser? Innføring i samfunnsvitenskapelig metode. Oslo: Cappelen Damm

Kostas Mouratidis & Bengt Andersen (2023): What makes people stay longer in the densifying city? Exploring the neighbourhood environment and social ties, Housing Studies, DOI: 10.1080/02673037.2023.2185593 Hentet 23.03.2023

Kommunal- og distriktsdepartementet (2002) NOU 2002: 2 Boligmarkedene og boligpolitikken.

Hentet: 08.05.2023 Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2002-2/id145338/?ch=1>

Kommunal- og distriktsdepartementet (u.å.) (Meld. St. 17 (2012–2013) Byggje – bu – leve. Hentet: 08.05.2023 Tilgjengelig fra:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld-st-17-20122013/id716661/?ch=1>

Kommunal- og distriktsdepartementet (2022) Fortetting, transformasjon og knutepunktutvikling.

Hentet: 08.05.2023 Tilgjengelig fra: [https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan\\_bygningsloven/planlegging/fagtema/fortetting\\_transformasjon\\_knutepunktutvikling/id2898349/](https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/fagtema/fortetting_transformasjon_knutepunktutvikling/id2898349/)

Kommunal- og distriktsdepartementet (2019) Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023. Hentet: 08.05.2023 Tilgjengelig fra:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonale-forventninger-til-regional-og-kommunal-planlegging-20192023/id2645090/>

Kommunal- og distriktsdepartementet (2004) Om boligpolitikken. Hentet: 09.05.2023 Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/stmeld-nr-23-2003-2004-/id197927/?ch=1>

Kommunal- og distriktsdepartementet (2002) St.meld. nr. 23 (2003-2004) Boligmarkedene og boligpolitikken. Hentet: 27.03.2023 Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2002-2/id145338/?ch=3>

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2019) Forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023. Hentet: 08.05.2023 Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/cc2c53c65af24b8ea560c0156d885703/nasjonale-forventninger-2019-bm.pdf>

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2016) Prop. 39 L (2016-2017). Lov om eierseksjoner. Hentet 08.05.2023 Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-39-l-20162017/id2523939/>

Konkurransetilsynet (2018) Konkurransen i boligutviklermarkedet. Hentet: 09.05.2023 Tilgjengelig fra: [https://konkurransetilsynet.no/wp-content/uploads/2018/08/rapport\\_-\\_konkurransen\\_i\\_boligutviklermarkedet.pdf](https://konkurransetilsynet.no/wp-content/uploads/2018/08/rapport_-_konkurransen_i_boligutviklermarkedet.pdf)

LOF Arkitekter (2011) Hasle Linje. Hentet: 09.05.2023 Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2011028816&fileid=3046359>

Lovdata (2003) Lov om burettslag (burettslagslova) (LOV-2003-06-06-39) Hentet: 08.05.2023 Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/lov/2003-06-06-39>

Lovdata (1975) Lov om dokumentavgift (dokumentavgiftsloven) (LOV-1975-12-12-59). Hentet 08.05.2023 Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/lov/1975-12-12-59>

Lovdata (2017) Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) LOV-2017-06-16-65 Hentet: 08.05.2023  
Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/lov/2017-06-16-65>

Lovdata (2000) Lov om skatt av formue og inntekt (skatteloven) LOV-1999-03-26-14. Hentet: 09.05.2023  
Tilgjengelig fra: [https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1999-03-26-14/KAPITTEL\\_10#%C2%A79-2](https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1999-03-26-14/KAPITTEL_10#%C2%A79-2)

Miljødepartementet (1993) Veileder for stedsanalyse. Hentet: 09.03.2023 Tilgjengelig fra:  
[https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/md/vedlegg/veiledninger20og20brosjyrer/stedsanalyse/t986\\_stedsanalyse\\_innhold\\_og\\_gjennomforing\\_1993.pdf](https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/md/vedlegg/veiledninger20og20brosjyrer/stedsanalyse/t986_stedsanalyse_innhold_og_gjennomforing_1993.pdf)

*Miljøverndepartementet (1993) St.meld. nr. 31, 1992-93 Den regionale planleggingen og arealpolitikken.* Hentet: 09.08.2023 Tilgjengelig fra: [https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Stortingsforhandlinger/Lesevisning/?p=1992-93&paid=3&wid=c&psid=DIVL801&pgid=c\\_0779](https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Stortingsforhandlinger/Lesevisning/?p=1992-93&paid=3&wid=c&psid=DIVL801&pgid=c_0779)

Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR) (1973) Til fots, planlegging med hensyn til fotgjengeren. Hentet: 09.05.2023 Tilgjengelig fra:  
<https://www.vegvesen.no/globalassets/fag/fokusomrader/miljo-og-omgivelser/til-fots-nibr-1973.pdf>

Norges Eiendomsmeglerforbund (u.å) NEF Boligstatistikk. Hentet: 09.05.2023 Tilgjengelig fra:  
<https://nef.no/boligstatistikk/>

OBOS (u.å) Hva er forskjellen på borettslag og sameier? Hentet 02.03.23 Tilgjengelig fra:  
<https://www.obos.no/ny-bolig/artikler/generelle/hva-er-forskjellen-pa-borettslag-og-sameier/>

Oslo kommune (u.å.) Bydelsfakta/Gamle Oslo. Hentet: 09.05.2023 Tilgjengelig fra:  
<https://bydelsfakta.oslo.kommune.no/bydel/gamleoslo>

Oslo kommune (u.å.) Ensjøbyen. Hentet: 08.05.2023 Tilgjengelig fra:  
<https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/ensjoen/>

Oslo kommune (2018a) Kommuneplanens samfunnsdel. Vår by, vår framtid. Kommuneplan for Oslo 2018. Hentet: 09.05.2023 Tilgjengelig fra:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13324093-1572596131/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Vedtatt%20kommuneplan%202018/Kommuneplan%20Oslo%20%E2%80%93%20utskriftvennlig.pdf>

Oslo kommune og Akershus Fylkeskommune (2015) Regional plan for Oslo og Akershus. Hentet: 08.05.2023 Tilgjengelig fra: <https://viken.no/f/p1/ib1949fd3-e553-4dd7-9505-4a2519ba6d00/regional-plan-for-areal-og-transport-i-oslo-og-akershus.pdf>

Oslo kommune (u.å.) Hovinbyen. Hentet: 09.05.2023 Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/hovinbyen/#gref>

Oslo kommune (2013) Norm for leilighetsfordeling (Leilighetsnormen). Hentet: 09.05.2023 Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13465699-1666783113/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Byggesaksveiledere%2C%20normer%20og%20skjemaer/infoark%20leilighetsfordeling%20light.pdf>

Oslo kommune (2002) Forslag til Planleggingsprogram for Ensjø. Hentet: 09.05.2023 Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/132182-1473866753/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Slik%20bygger%20vi%20Oslo/Eiendoms-%20og%20byfornyelsestaten/Ensj%C3%B8byen/Planprogram%20for%20Ensj%C3%B8byen.pdf>

Oslo kommune (2018b) Publikumsundersøkelsen 2018. Hentet: 09.05.2023 Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/statistikk/innbyggerundersokelsen/publikumsundersokelsen-2018#gref>

Oslo kommune (2016) Redegjørelse for endringer av tiltak. Hentet: 09.05.2023 Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2016155461&fileid=6751867>

Oslo kommune (2017a) Revidert søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser S-4597, § 3.2 Leilighetsfordeling. Hentet: 09.05.2023 Tilgjengelig fra:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2017026596&fileid=6962446>

Oslo kommune (2017b) Rammetillatelse - Haslevangen 18. Hentet: 09.05.2023 Tilgjengelig fra:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2017030923&fileid=6985639>

Oslo kommune (2018c) Strategisk plan for Hovinbyen. Hentet: 09.05.2023 Tilgjengelig fra:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2020010672&fileid=9127592>

Oslo kommune (2006) Veiledende plan for det offentlige rom (VPOR). Hentet: 13.05.2023

Tilgjengelig fra: [https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1324717-](https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1324717-1423915494/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Slik%20bygger%20vi%20Oslo/Eiendoms-)

[1423915494/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Slik%20bygger%20vi%20Oslo/Eiendoms-%20og%20byfornyelsesetaten/Ensj%C3%B8byen/Veiledende%20prinsipplan%20for%20det%20offentlige%20rom%2C%20del%201%2028PDF%2C%206%2C4MB%29.pdf](https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1324717-1423915494/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Slik%20bygger%20vi%20Oslo/Eiendoms-%20og%20byfornyelsesetaten/Ensj%C3%B8byen/Veiledende%20prinsipplan%20for%20det%20offentlige%20rom%2C%20del%201%2028PDF%2C%206%2C4MB%29.pdf)

Pripp, Are Hugo (2018) Validitet. Tidsskr Nor Legeforen. DOI: 10.4045/tidsskr.18.0398 ©

Tidsskrift for Den norske legeforening 2023. Hentet: 12.03.2023 Tilgjengelig fra:

<https://tidsskriftet.no/2018/09/medisin-og-tall/validitet>

Profier (2016) BYGG01 Oslo - Vinslottet på Hasle - 2. etasje. Hentet: 09.05.2023 Tilgjengelig fra:

<https://issuu.com/profier/docs/issuu>

Profier (2017) Salgsoppgave 4 Bygg01. Hentet: 09.05.2023 Tilgjengelig fra:

[https://issuu.com/profier/docs/salgsoppg\\_b01\\_resalg\\_alle\\_trykk/3](https://issuu.com/profier/docs/salgsoppg_b01_resalg_alle_trykk/3)

Rebecca Cavicchia (2022) Urban densification and exclusionary pressure: emerging patterns of gentrification in Oslo, Urban Geography, DOI:

10.1080/02723638.2022.2100174 Hentet 23.03.2023

Rodeo Arkitekter (2019) Løren rapport 2022-2019. Hentet: 27.03.2023. Tilgjengelig fra:  
<https://rodeo-arkitekter.no/api/wp-content/uploads/2020/07/L%C3%B8ren-Rapport-screen-sider.pdf>

Rodeo Arkitekter (2018) Fornebu sør - Et miljø- og kvalitetsprogram. Hentet: 09.05.2023  
Tilgjengelig fra: <https://prospekt.selvaagbolig.no/fornebu-soer/fornebu-soer-et-miljoe-og-kvalitetsprogram/?page=2>

Røykenes, Kari (2008) Metodetriangulering – et metodisk minefelt eller en berikelse av fenomener.  
Hentet: 09.05.2023 Tilgjengelig fra:  
[https://www.academia.edu/7249303/Metodetriangulering\\_et\\_metodisk\\_minefelt\\_eller\\_en\\_berikelse\\_av\\_fenomener](https://www.academia.edu/7249303/Metodetriangulering_et_metodisk_minefelt_eller_en_berikelse_av_fenomener)

Samferdselsdepartementet (2017) Meld. St. 33 (2016–2017) Nasjonal transportplan 2018–2029.  
Hentet: 08.05.2023 Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-33-20162017/id2546287/?ch=1>

Samfunnsøkonomisk analyse (2021) Boligbyggingen fra 2000-2020 i et historisk perspektiv. Hentet: 08.05.2023 Tilgjengelig fra:  
<https://www.regjeringen.no/contentassets/b4821864e02647839e12881a335d0700/notat-2-2021-boligbygging-i-et-historisk-perspektiv.pdf>

Sevatdal, Hans, Sky, Per Kåre Berge, Erling (2017) Eieendomshistorie - Hovudliner i norsk eieendomshistorie frå 1600-talet fram mot nåtida. Universitetsforlaget.

Skatteetaten (u.å) Slik beregnes formuesverdien av annen bolig (sekundærbolig). Hentet: 09.05.2023  
Tilgjengelig fra:  
<https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendomtomt/formuesverdi/annen-bolig-sekundarbolig/slik-beregnes-formuesverdien/>

Sophie-May Kerr, Natascha Klocker & Chris Gibson (2021) From backyards to balconies: cultural norms and parents' experiences of home in higher-density housing,

Housing Studies, 36:3, 421-443, DOI: 10.1080/02673037.2019.1709625 Hentet 23.03.2023

Statistisk sentralbyrå (2022) Befolkningsframskrivninger for kommunene 2022. Hentet: 08.05.2023.

Tilgjengelig fra:

[https://www.ssb.no/befolkning/befolkningsframskrivninger/artikler/befolkningsframskrivninger-for-kommunene-2022/\\_attachment/inline/603667d0-5c3c-4981-aaab-b6003f8388e7:6bef04f8984bb6bb815fafa2a35181520e434968/RAPP2022-30.pdf](https://www.ssb.no/befolkning/befolkningsframskrivninger/artikler/befolkningsframskrivninger-for-kommunene-2022/_attachment/inline/603667d0-5c3c-4981-aaab-b6003f8388e7:6bef04f8984bb6bb815fafa2a35181520e434968/RAPP2022-30.pdf)

Statistisk sentralbyrå (2005) Flest flytter innenfor egen kommune. Hentet: 08.05.2023 Tilgjengelig

fra: <https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/flest-flytter-innenfor-egen-kommune>

Statistisk sentralbyrå (2021) Nok en gang rekordlav fruktbarhet. Hentet: 09.05.2021 Tilgjengelig

fra: <https://www.ssb.no/befolkning/fodte-og-dode/statistikk/fodte/artikler/nok-en-gang-rekordlav-fruktbarhet>

Statistisk sentralbyrå (2022a) Befolkning. Hentet: 09.05.2023 Tilgjengelig fra:

<https://www.ssb.no/kommunefakta/oslo>

Statistisk sentralbyrå (2022b) Kommunefakta for Oslo. Hentet: 08.05.2023

Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/kommunefakta/oslo>

Statistisk sentralbyrå (2018) Økt flytteaktivitet i Norge. Hentet: 08.05.2023 Tilgjengelig fra:

<https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/okt-flytteaktivitet-i-norge>

Statistisk sentralbyrå (2019) Mer enn 8 av ti bor i byer. Hentet: 09.05.2023 Tilgjengelig fra:

<https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/mer-enn-8-av-10-bor-i-tettsteder>

Terje Wessel & Erik Bjørnson Lunke (2021) Raising children in the inner city: still a mismatch between housing and households?, Housing Studies, 36:1, 131-151, DOI:

10.1080/02673037.2019.1686128. Hentet: 23.03.2023

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

Troye, Sigurd V. (1994). Teori- og forskningsevaluering: Et kritisk realistisk perspektiv. Tano Aschehoug Forlag.

Tønnesen, Sigurd (2018) Empiri. I Store Norske Leksikon. Hentet: 09.05.2023

Tilgjengelig fra: <https://snl.no/empiri>

Ueland, Jenny (2014) Transformere eller rive? Hentet 16.02.2023 Tilgjengelig fra:

<https://ntnuopen.ntnu.no/ntnu-xmlui/bitstream/handle/11250/2373498/Transformere-eller-rive.pdf?sequence=5&isAllowed=y>

Vatne, Jon Eivind (2022) Transformasjon. Hentet 16.02.2023

Tilgjengelig fra: <https://snl.no/transformasjon>

Yin, Robert K. (1994). Case study research – Design and methods. (2. Utg.). Thousand Oaks: SAGE Publications.

Wessel, Terje og Lunke, Erik B. (2019) Raising children in the inner city: still a mismatch between housing and households? Hentet: 09.05.2023 Tilgjengelig fra:

<https://www.tandfonline.com/doi/pdf/10.1080/02673037.2019.1686128>

WSP, NIBR og Oslo MET (2019) Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet. Hentet:

08.05.2023 Tilgjengelig fra: <https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/handle/20.500.12199/1322>

Årdal, Tore (2021) Hasle linje - Gigantutbyggingen gjennomført i løpet av ti år. Hentet: 09.05.2023

Tilgjengelig fra:

<https://www.estatenyheter.no/magasin/haslelinje---gigantutbyggingen-gjennomfort-i-lopet-av-ti-ar/309716>

## Vedleggsliste

Vedlegg 1. Resultatregnskap og Styreprotokoll Tiedemannsfabrikken

Vedlegg 2. Resultatregnskap Vinslottet 2021 note 5

Vedlegg 3. Data fra Eiendomsverdi

Vedlegg 4. Våre innsamlede data for prosjektene

Vedlegg 5. Meldeskjema for behandling av personopplysninger fra SIKT