

Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2017 30 stp
Fakultet for landskap og samfunn

Risiko ved konvertering av vernede eiendommer til boligformål

Eskild Skåttun
Eiendomsutvikling

Forord

Denne masteroppgaven er skrevet som en avslutning på det toårige masterstudiet Eiendomsutvikling ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Oppgaven er gjennomført vårsemesteret 2017 hvor oppgaven består av totalt 30 studiepoeng. Jeg har fra tidligere en bachelorgrad i Økonomi og administrasjon fra Høyskolen i Oslo og Akershus som ble fullført våren 2015.

Før oppstart og i begynnelsen av oppgaveskrivingen var jeg innom flere mulige problemstillinger, men landet til slutt på å skrive om risiko ved konvertering av vernet bebyggelse til boligformål med hensyn til interesser, kunnskap og temaets aktualitet. Jeg hadde også et ønske om å kunne komme i kontakt med mennesker som jobbet i eiendomsbransjen i løpet av masteroppgaven, noe denne oppgaven har latt meg gjøre gjennom casestudiene. Gjennom arbeidet med oppgaven har jeg fått bruk for tverrfaglig kunnskap fra flere ulike fagområder jeg har tilegnet meg i løpet av mastergraden.

Jeg ønsker å takke min veileder Berit Nordahl for konstruktive og gode tilbakemeldinger og god kommunikasjon gjennom veiledningen med mye inspirasjon til oppgaveskrivingen. Jeg ønsker også å takke de tre prosjektlederne for at de tok seg tid til å delta som intervjuobjekter i oppgaven.

Ås, 15.mai 2017

Eskild Skåttun

Sammendrag

Denne masteroppgaven handler om risiko ved konvertering av vernet bebyggelse til boligformål. Mer konkret søker oppgaven å undersøke hva som kjennetegner risiko i slike prosjekter, og hvordan grad av vern og eksisterende bygningsstruktur har betydning for risiko.

Vi lever i en tid med sterk urbanisering hvor folk ønsker å bosette seg i, og i nærhet av de store byene. Dette gjør at områder som Osloregionen er i sterk vekst, og at det er press på arealene for utbygging. Felles for flere bygninger i denne regionen er at de er utdatert for sin opprinnelige bruk, og at de derfor har et potensial for verdiforhøyelse i form av å konvertere bruken. Mange av disse bygningene er også underlagt vern, noe som gjør at eiendomsutviklere er nødt til å bevare bygningsmassen for konvertering av bygget til ny bruk.

For å svare på problemstillingen er oppgavens forskningsdesign bestående av tre casestudier av tre ulike prosjekter undersøkt gjennom dokumentstudier og dybdeintervju med prosjektledere. Prosjektene som er undersøkt er eiendommer som blitt konvertert til boliger med ulik grad av vern og er ulike i forhold til tidligere bruk.

Opgaven anvender relevant teori innenfor eiendomsutvikling som beskriver prosessen fra ide til ferdigstillelse, og beskrivelse aktører og interessenter, med fokus på risiko. Risiko som undersøkes i studien tar utgangspunkt i en økonomisk forståelse av begrepet og hvor risiko blir delt inn i fire kategorier; Reguleringsrisiko, finansieringsrisiko, markedsrisiko og produksjonsrisiko med et teoretisk grunnlag for disse fire risikokategoriene.

Resultatene viser at det er veldig typisk at slike konverteringsprosjekter får et veldig skarpt konsept som retter seg mot en bestemt målgruppe. Konseptet man velger avgjør videre hvorvidt reguleringsrisikoen er høy eller lav i prosjektet avhengig av hvordan interessenter med makt til påvirkning ser på konseptet. Vernemyndighetene er en slik aktør, slik at grad av vern vil ha betydning for reguleringsrisikoen i prosjektet.

Videre kjennetegnes også risiko ved konvertering av vernet bebyggelse til boliger at det er generelt høy risiko knyttet til produksjonen. Det som forårsaker denne risikoen er hovedsakelig at utvikler mangler informasjon om forhold ved bygget, noe som gjør det vanskelig å kunne estimere kostnader og tidsbruk. Videre viser også resultatene at vernet i seg selv utgjør en risiko fordi vernemyndighetene ofte er aktivt inne i byggeperioden hvor dette kan føre til forsinkelser og ekstra kostnader.

Det som viser seg å kjennetegne markedsrisikoen i vernede konverteringsprosjekter er at hvorvidt konseptet man velger er egnet for å absorbere potensielle kjøpere i det området prosjektet utvikles, vil ha betydning for markedsrisikoen. Prosjektets størrelse i forhold til potensielle kjøpere er en viktig risikofaktor utviklere må vurdere ved slike prosjekter fordi fasadevern og eksisterende bygningsstruktur gir begrensede muligheter til utforming av leiligheter. I enkelte tilfeller vil også slike prosjekter ha usikkerhet knyttet til salgspis ettersom det er få sammenlignbare prosjekter.

Finansieringsrisiko viser seg å primært avhenge av forutsigbarheten i prosjektet, noe som igjen viser seg å være veldig avhengig av om reguleringsplan er på plass, men studien har svake resultater til å kunne bekrefte akkurat dette fordi prosjektene som er undersøkt er hovedsakelig finansiert gjennom egenkapital.

Abstract

The subject of this master thesis is risk in projects where formally preserved buildings are converted to a residential purpose. More specifically, the survey is to investigate what characterizes risk in such projects, and in which degree preservation level and existing building structure affects risk.

These days, urbanization makes people want to settle in, close to the big cities. This is happening in areas like the Oslo region, and there is pressure on areas for real estate development. The common ground for several of the buildings in this region is that they are outdated for their original purpose. However, conversion gives potential for increase in value in terms of conversion. Many of these buildings are also formally preserved, which means that property developers must maintain the building structure for reconstruction.

Responding to the problem; the task's research design consists of three case studies consisting of three different projects examined through document studies and depth interviews with project managers. Projects that are investigated are properties that have been converted to residential purpose with different degrees of preservation and are different relative to previous purpose.

The task applies property development theories that describes the process from idea to execution, and describes actors and stakeholders, focusing on risk. The risks examined in the study are based on an economic understanding of the term, where risk is divided into four categories; Regulatory risk, financing risk, market risk and production risk with a theoretical basis for the four categories.

The results reveal that such conversion projects are sharp concepts that targets a specific market segment. The concept the developer selects determines whether the regulatory risk of the project is high or low. This in turn depends on whether influential stakeholders approve the concept or not. The preservation authorities are such stakeholders, and thus, the degree of preservation will have a direct effect of the projects proportion of regulatory risk.

Furthermore, there is generally high risk related to production. The cause of this risk is primarily that developers lack information regarding building conditioning, which makes it difficult to estimate costs and progress. Moreover, results on the preservation itself also represents a risk because preservation authorities are often active during the construction period, which could lead to delays and additional costs.

What appears to characterize market risk is whether the concept selected is suitable for absorbing potential buyers in the area where the project is developed. Project size relative to potential buyers is an important risk factor developers must consider. In some cases, such projects will also have uncertainty related to the ask price as there are few comparable projects.

Financing risk is primarily dependent to the predictability of the project, which again proves to be very dependent on whether the property is regulated for residential purpose or not. The study has weak results to confirm this, because the projects that are investigated are mainly funded through equity.

Innhold

Forord	1
Sammendrag	2
Abstract	4
Innledning.....	8
Avgrensninger.....	8
Problemstilling.....	9
Forskningsdesign	9
Validitet	10
Metode	11
Reliabilitet	12
Aktualitet.....	14
Teori.....	16
Eiendomsutvikling som prosess	16
Aktørene og interessentene.....	19
Konvertering av eiendom	21
Risiko	23
Reguleringsrisiko	23
Produksjonsrisiko	25
Markedsrisiko	26
Finansieringsrisiko	27
Risiko i tradisjonell boligbygging	28
Forvaltningsmessig rammeverk	30
Lovverk	30
Fredet, vernet og verneverdig kulturminne.....	31
Fredet kulturminne	31
Vernet kulturminne	32
Verneverdig kulturminne.....	32
Empiri	34
Ringhøyden.....	34
Fredningsvedtak	35
Utviklingsprosess.....	36
Intervju med prosjektsjef	39
Oppsummering.....	43
Christian Krohgs gate 30.....	44
Utviklingsprosess.....	45

Intervju med prosjektleder.....	46
Oppsummering.....	51
Quadraturen.....	53
Utviklingsprosess.....	54
Intervju med prosjektleder.....	55
Oppsummering.....	58
Tolkning av resultater.....	60
Reguleringsrisiko	60
Produksjonsrisiko	61
Markedsrisiko	63
Finansieringsrisiko	64
Sammenlikning med tidligere forskning og teori	66
Konklusjon	68
Øvrige refleksjoner	69
Referanseliste.....	70
Vedlegg.....	76
Intervjuguide	76

Innledning

Denne masteroppgaven vil ta for seg utfordringer og risiko ved vernet bebyggelse som konverteres til boligformål. Oppgaven fokuserer på hvilke utfordringer man som eiendomsutvikler møter når man skal konvertere eiendom, og hva som kjennetegner risiko i slike prosjekter.

Prosjektene som er blitt studert er alle gjennomførte prosjekter som har hatt ett annet bruksformål enn bolig. Eiendommene som er blitt studert er også ulike i forhold til form, struktur og opprinnelig bruk, og oppgaven søker også etter å besvare om dette har noen påvirkning på risikoen knyttet til konvertering til boligformål. Eiendommene som undersøkes har også ulik grad av vern, noe oppgaven også søker etter å finne svar på om har påvirkning på ulike typer risiko man støter på i utviklingsprosessen.

Avgrensninger

Oppgaven har en rekke avgrensninger for å gjøre den mer håndterbar. Oppgaven er geografisk avgrenset ved at datainnsamlingen er basert på et utvalg fra Osloregionen. Denne avgrensningen er gjort ettersom det vil være lettere å sammenligne konverteringsprosjekter som må forholdes til like saksbehandlingsregler og også har omtrent det samme markedet å forholde seg til. I tillegg er det gjort avgrensninger i forhold til tid, hvor alle prosjektene som er blitt studert er gjennomført etter år 2000. Grunnen til at denne avgrensningen er valgt er fordi prosjektene vil kunne være lettere å sammenligne i forhold til markedssituasjon, men også i forhold til relativt like retningslinjer i politiske føringer og byggeforskrifter. Å velge prosjekter fra relativt nyere tid gjør også dataene mer solide.

I forhold til begrepet risiko tar oppgaven sikte på å beskrive risiko i forhold til økonomisk teori hvor risiko kan defineres som usikkerhet både i forhold til negative og positive utfall.

Problemstilling

Masteroppgaven har følgende problemstilling:

Hva kjennetegner risiko ved konvertering av vernet bebyggelse til bolig, og hvordan påvirker grad vern og eksisterende bygningsstruktur risiko i slike prosjekter?

Risikofaktorene som undersøkes vil kategoriseres inn under Barlindhaug og Nordahls fire risikokategorier; *Reguleringsrisiko, produksjonsrisiko, markedsrisiko og finansieringsrisiko* (Nordahl, 2005, s62).

Forskningsdesign

Oppgaven svarer på problemstillingen gjennom casestudier av ulike eiendomsutviklingsprosjekter hvor vernet eiendom har blitt konvertert til bolig. Valget falt på å bruke casestudiedesign ettersom dette designet egner seg når man må gå i dybden av det man skal undersøke, og er også egnet til problemstillinger knyttet opp mot å beskrive og forstå et fenomen slik som risiko i dette tilfellet (Johannesen, 2005, s88).

Prosjektene som er undersøkt er alle vernede eiendommer som har blitt konvertert gjennom en utviklingsprosess til boliger. Prosjektene som er undersøkt er ulike i forhold til tidligere bruk og hva slags grad av vern de er underlagt. Utvalgsmetoden som er valgt er håndplukkede prosjekter, hvor hvert prosjekt er en konvertering av en eldre og vernet bygning som er utdatert for sitt tidligere bruk. Prosjektene er også valgt innenfor de avgrensningene som er satt for oppgaven. Grunnen til at jeg har valgt å bruke håndplukkede prosjekter eller såkalt strategisk utvelgelse er at eiendomsutviklingsprosjekter er svært ulike, og ved denne utvelgelsesstrategien vil det være lettere å velge ut prosjekter som er rike på informasjon innenfor forskningsfeltet. Det strategiske utvalget er basert på utvalg med typiske tilfeller for å nettopp kunne finne frem de prosjektene som er mest typisk for det fenomenet som blir undersøkt.

For å kunne svare på problemstillingen er casestudiene datainnsamling basert på dokumentstudier og kvalitative intervjuer. Dokumentstudiene består av analyse av utviklingsprosessen gjennom dokumenter som er offentlig tilgjengelig og knytter seg til regulering og byggesak for utviklingseiendommene. Her er sentrale tema som går på risikofaktorer og risikohåndtering blitt studert og analysert ut fra ulike dokumenter som angår

reguleringsprosess og byggesak. Dokumentstudiene belyser særlig reguleringsrisiko og i noen grad produksjonsrisiko og markedsrisiko.

Etter dokumentstudiene, er neste steg i datainnsamlingen gjennomføring av dybdeintervju. Her er eiendomsutviklere som har stått mest sentralt i forhold til prosjektgjennomføringen på eiersiden blitt intervjuet med prosjektspesifikke spørsmål. Intervjuene som er gjennomført har en blanding av semistrukturert og ustrukturert form (se vedlagt intervjuguide). Grunnen til at intervjuet er nokså ustrukturert er fordi at det vil være ulike aspekter ved de ulike prosjektene, og ved å kunne ha en åpen samtale vil det være rom for å kunne tilpasse spørsmål til hvert enkelt intervju. Ettersom dokumentstudiet er gjort i forkant av intervjuet vil det og være mulighet til å kunne stille prosjektspesifikke spørsmål til hvert enkelt prosjekt. Intervjudelen belyser alle risikofaktorene markedsrisiko, produksjonsrisiko, reguleringsrisiko og finansieringsrisiko.

Dette forskningsdesignet legger opp til en veldig grundig gjennomgang av hvert prosjekt. Fordelen med et slikt design er at hvert enkelt prosjekt blir undersøkt grundig. Det vil si at det vil være mindre sannsynlighet for at ulike risikofaktorer som har oppstått i et enkeltprosjekt vil bli glemt gjennom undersøkelsen. Dokumentstudiene vil gjennomføres før intervjuene, og dermed være en forberedelse slik at jeg som intervjuer er forberedt og kan stille spesifikke spørsmål som kan være av betydning i forhold til å kunne besvare problemstillingen.

Svakheten med dette forskningsdesignet er at det vil være begrenset hvor mange prosjekter som kan undersøkes. Derfor vil det være vanskelig å kunne få til en signifikant sammenlikning av de ulike risikofaktorer og ulik risikohåndtering i de forskjellige prosjektene.

Validitet

Validitet omhandler i hvilken grad dataene som samles inn er representative i form av å kunne beskrive virkeligheten (Perdersen, 2005, s 71.). Begrepsvaliditet er knyttet til troverdigheten til undersøkelsen: om hvorvidt en metode undersøker det den har til hensikt å undersøke (Perdersen, 2005, s 228.). Ved denne undersøkelsen vil jeg vurdere validiteten til å være høy. Grunnen til dette er at intervjuobjektene er godt kjent med begrepet risiko og hvor alle har erfaring fra tidligere prosjekter som gjør at de kan sammenlikne risikofaktorer opp mot andre prosjektet. Dette bekrefter også dataene som viser at det er flere likheter knyttet til hvordan intervjuobjektene oppfatter risiko i prosjektene som er studert.

Ekstern validitet handler om hvorvidt resultater fra et forskningsprosjekt overføres til liknende fenomener (Pedersen, 2005, s 229). Om det er mulighet for å overføre noe av funnene fra dette forskningsprosjektet til et annet fenomen er veldig usikkert. Grunnen til dette er at en eiendomsutviklingsprosess i seg selv er en veldig spesiell prosess som er styrt av ulike aktiviteter og regler. Ettersom risikofenomenet henger tett sammen med denne særegne prosessen og aktivitetene og reglene ved eiendomsutvikling vil det være vanskelig å kunne direkte sammenlikne resultatene med fenomener utenfor feltet eiendomsutvikling og risiko.

Metode

Arbeidet med masteroppgaven startet med inspirasjon i en tidligere masteroppgave som hadde skrevet om risiko ved transformasjon av eldre, vernet bebyggelse. Jeg syntes denne oppgaven var svært interessant og tok derfor utgangspunkt i denne. Denne oppgaven tok for seg seks ulike transformasjonsprosjekter hvor både tidligere industrieiendommer var blitt transformert til ulike formål. Metoden Bergan og Myklebost (Bergan, 2016) var basert på personlige intervjuer med utviklere, noe jeg synes virket som en god forskningsmetode ettersom prosjektlederne har et godt innblikk i hele utviklingsprosessen og er i kontakt med ulike aktører. Jeg ønsket derfor å gå videre med denne metoden, men i tillegg ønsket jeg å gå noe dypere inn i hvert prosjekt ved at jeg studerte regulering, - og byggesaksdokumenter i tillegg. Ved å også gjøre slike dokumentstudier supplert med dybdeintervju, ville jeg være veldig forberedt til intervjuene og dermed stille konkrete spørsmål angående funn i dokumentene. Dette ville også supplere oppgaven ved at dokumentstudiene gir et mer objektivt syn på prosjektene, og også muligens vil kunne dekke noe informasjon som muligens man ikke vil få ut av selve intervjuet.

Dermed gikk arbeidet videre ut på å finne frem ulike case som ville være relevant for oppgaven. Først ble det opprettet et excel ark hvor jeg listet opp ulike konverteringsprosjekter, hvor alle har måttet forholde seg til en form for vern. Prosjektene ble funnet ved å lete på nett gjennom utvikleres hjemmesider, nyhetsartikler osv. Da listen hadde nådd omtrent 20 prosjekter fikk jeg ide om å kun plukke ut de prosjektene hvor eiendommene var blitt konvertert til boliger. Dette ble diskutert med veileder og det ble dermed valgt ut tre ulike prosjekter for videre undersøkelse. Prosjektene som ble valgt ut er presentert i tabell under:

Prosjektnavn	Adresse	Vernekategori	Oprinnelig funksjon	Ny funksjon	Utvikler
Ringhøyden	Ringstabekkveien 105	Fredet	Skole	Bolig	Entra
Christian Krohgs gate 30	Christian Krohgs gate 30	Gul liste - Verneverdig	Lager/Kontor	Bolig	Stor Oslo eiendom
Quadraturen	Dronningens gate 15	Vernet	Kontor	Bolig	Linstow Eiendom

Tabell 1: Tabellen viser en oversikt over de prosjektcasene som ble valgt ut for videre studier for å svare på problemstillingen

Personene som ble valgt ut for personlig intervju, ble valgt på grunnlag av deres tilknytning til prosjektet. Disse ble videre kontaktet over min personlige email med forespørsel om å delta. Alle takket heldigvis ja, og videre fikk de tilsendt intervjuguide og skjema for samtykke i god tid før intervju slik at de fikk mulighet til å forberede seg. Når prosjektlederne hadde bekreftet at de ville delta i undersøkelsen startet arbeidet med dokumentstudiene av prosjektene. For prosjektet ringhøyden var alle dokumenter tilgjengelig på nett, mens i de to andre prosjektene ble dokumentene hentet ut fra Plan og bygningsetatens kundesenter i Oslo. Dokumentene som ble studert var i hovedsak reguleringsplaner, uttalelser til reguleringsplan, søknader om rammetillatelse og igangsettelsestillatelse, byantikvar- og riksantikvars uttalelse i forbindelse med byggesak og plantegninger.

Etter at dokumentene var undersøkt ble det gjennomført intervjuer med prosjektlederne for de ulike prosjektene. Alle intervjuene ble holdt i utviklers kontorlokaler, og intervjuene som ble holdt varte i mellom 40 og 60 minutter. Intervjuguiden som ble benyttet var semistrukturert slik at det var mulighet for å kunne tilpasse spørsmålene til hver enkelt prosjektleder for prosjektet. Tabellen nedenfor viser en oversikt over de ulike intervjuene som ble gjennomført.

Prosjektnavn	Adresse	Møtedato	Møtested	Utvikler
Ringhøyden	Ringstabekkveien 105	06.03.2017	Biskop Gunerius gate 14b	Entra
Christian Krohgs gate 30	Christian Krohgs gate 30	22.03.2017	Kirkegata 17	Stor Oslo eiendom
Quadraturen	Dronningens gate 15	15.03.2017	Tjuvholmen alle, kanalen 5	Linstow Eiendom

Tabell 2: Tabellen viser sted og møtedato for intervju med prosjektlederne for de ulike prosjektcasene

Intervjuene ble tatt opp på lydbånd, og senere transkribert på en slik måte at vesentlige aspekter av det som ble sagt knyttet til de ulike risikofaktorene ble formulert om i oppgavens intervjudel. Etter at intervjuene ble transkribert fikk intervjuobjektene tilsendt ferdig transkribert versjon av intervjuet på mail slik at de fikk mulighet til å rette opp i eventuelle misforståelser eller feiltolkninger.

Reliabilitet

Reliabilitet, også kalt pålitelighet, knytter seg til undersøkelsens data: hvilke data som brukes, måten de samles inn på og hvordan de bearbeides (Pedersen, 2005, s 227). I motsetning til kvantitative data hvor man har ulike metoder for å teste dataenes reliabilitet, vil dette være

vanskelig ved kvalitative datainnsamlingsmetoder. Dette begrunnes i litteraturen blant annet på grunn av at datainnsamlingen ikke er strukturert, observasjonene er kontekstavhengige og forskeren selv er et instrument i forskningen (Pedersen, 2005, s 227-228). Det vil likevel alltid være usikkerhet knyttet til reliabiliteten ved bruk av kvalitative intervjuer. Informasjonen som kommer fra intervjuobjektet kan være feilaktig, både hensiktsmessig og uhensiktsmessig. Hensiktsmessig feilinformasjon kan komme av at intervjuobjektet ønsker å dekke over noe (Bergan, 2016, s16). Uhensiktsmessig feilinformasjon kan være knyttet til at intervjuobjektet sitter på feil informasjon, eller ikke husker det som er rett informasjon. Sistnevnte vil kunne være aktuelt i denne forskningen ettersom enkelte av hendelsene det er spurt om i enkelte av intervjuene er opp mot 12 år gamle. Likevel vil dokumentstudiene i dette tilfellet styrke reliabiliteten ettersom det vil dekke over eventuell feilinformasjon ved enkelte aspekter av prosjektene som er blitt undersøkt.

Aktualitet

Norge står overfor en forventet befolkningsvekst, i tillegg til at det er en økende urbanisering der en større andel av befolkningen ønsker å bosette seg i de store byene (Bergan, 2016, s10). Dette gjør at presset på eksisterende arealer øker, særlig i, og rundt de store byene. Spesielt gjelder dette Osloregionen hvor befolkningsveksten forventes å være sterkest. I 2030 forventes Oslo og ha en befolkning på 800.000, noe som tilsvarer en vekst på 150.000 mennesker i løpet av 14 år. Med arealstrategi med mål om ytterligere fortetting, og byggeforbud mot markagrensa i byens ytterkant er det tydelig at presset på eksisterende areal spesielt i Oslo er stort. Det er likevel lagt opp til en strategi i kommuneplanen som skal muliggjøre bygging av 100.000-120.000 nye boliger frem mot 2030 hvor så og si alt av vekst skal skje uten arealekspensjon (Oslo kommune (1), 2015, s 42).

Svært mye av Oslos bygningsmasse i sentrum er enten klassifisert som fredet, vernet eller listeført som verneverdig kulturminne hos byantikvaren. Dette begrenser naturligvis mulighetene til å fortette byen ettersom en stor andel av arealene ikke lar seg fortette grunnet vern og fredninger. I kommuneplanen frem mot 2030 sies det at det skal legges opp til totalt 40 000 nye boliger i indre by. Mye av veksten er planlagt å skje i fjordbyen, men også flere områder innenfor eksisterende bystruktur er planlagt fortettet. Her vil man naturligvis støte på interessekonflikter knyttet til bevaring og kulturminner i eksisterende by, mot et arealpress hvor man ønsker en mer arealeffektiv utnyttelse som lettere kan gjøres ved å rive og bygge høyere. Arkitektprofessor Erik Fenstad Langdalen uttaler i en artikkel der han ønsker å bevare Y-blokka i forbindelse med utviklingen av nytt regjeringskvartal; *Fra å bli betraktet som tilbakeskuende, konservativt og noe til hinder for utvikling, må bevaring i stedet anerkjennes som fremtidsrettet, kreativt og progressivt* (Aftenposten (1), 2016). Slike interessekonflikter ser man ofte når områder med verdifulle kulturminner skal utvikles, og å løse disse gjennom å tilfredsstille alle mål og interesser er svært vanskelig.

Elin Børrud forteller i sin bok «prosjektbasert byutvikling» at vi er inne i en tid hvor fortetting av byen er i fokus. Hun mener hovedgrunnen til dette er et stadig større fokus på miljøet, og at en kompakt by gir gode forutsetninger for redusert energiforbruk til transport og oppvarming (Børrud, 2016, s 123-124). Børrud beskriver også nye utviklingsprosjekter innenfor eksisterende bymiljø som «kontekstualisme». Med det menes at nye prosjekter må både kunne tilpasse seg eksisterende miljø, men også være fremtidsrettet og ta hensyn til at samfunnet endrer seg (Børrud, 2016, s161). Dette gjelder også konverteringsprosjekter, hvor man må både forholde seg til det eksisterende miljøet i forhold til den vernede bygningsmassen, og samtidig være fremtidsrettet ved kunne utvikle eiendommen for fremtidige behov.

I en artikkel tidligere i år fra Dagens næringsliv nevner analysesjef i Akershus eiendom Ragnar Eggen at konvertering av kontorer kan gi hele 2800 boliger i Oslo og omegn de nærmeste årene (DN, 2017). I tillegg kommer det frem av en annen artikkel på deres

Teori

Eiendomsutvikling som prosess

Eiendomsutvikling er en dynamisk prosess som handler om å skape verdier gjennom å endre arealer. Leikvam definerer eiendomsutvikling slik i sin bok;

«Å transformere et areal stykke areal fra en tilstand til en annen, slik at arealet gis en verdiøkning i seg selv, eller i form av økt løpende avkastning». (Leikvam, 2015, s 16)

Verdiøkningen kan skje på flere ulike måter i en eiendomsutviklingsprosess. Mest vanlig er det å tenke på eiendomsutvikling gjennom mer omfattende prosesser der man skaper verdi gjennom oppføring av nybygg eller ombygging eksisterende byggverk. Eiendomsutvikling kan også omfatte konseptutvikling for et bestemt areal uten fysiske inngrep, og mindre tilpasninger som bytte av leietaker til noen med høyere betalingsvillighet. Denne oppgaven vil omhandle prosjekter hvor verdiskapningen har skjedd gjennom ombygging av eksisterende bygningsmasse.

Utvikling av fast eiendom er en prosess som innebærer flere ulike faser. Leikvam deler denne prosessen inn i tre faser: (Leikvam, s26)

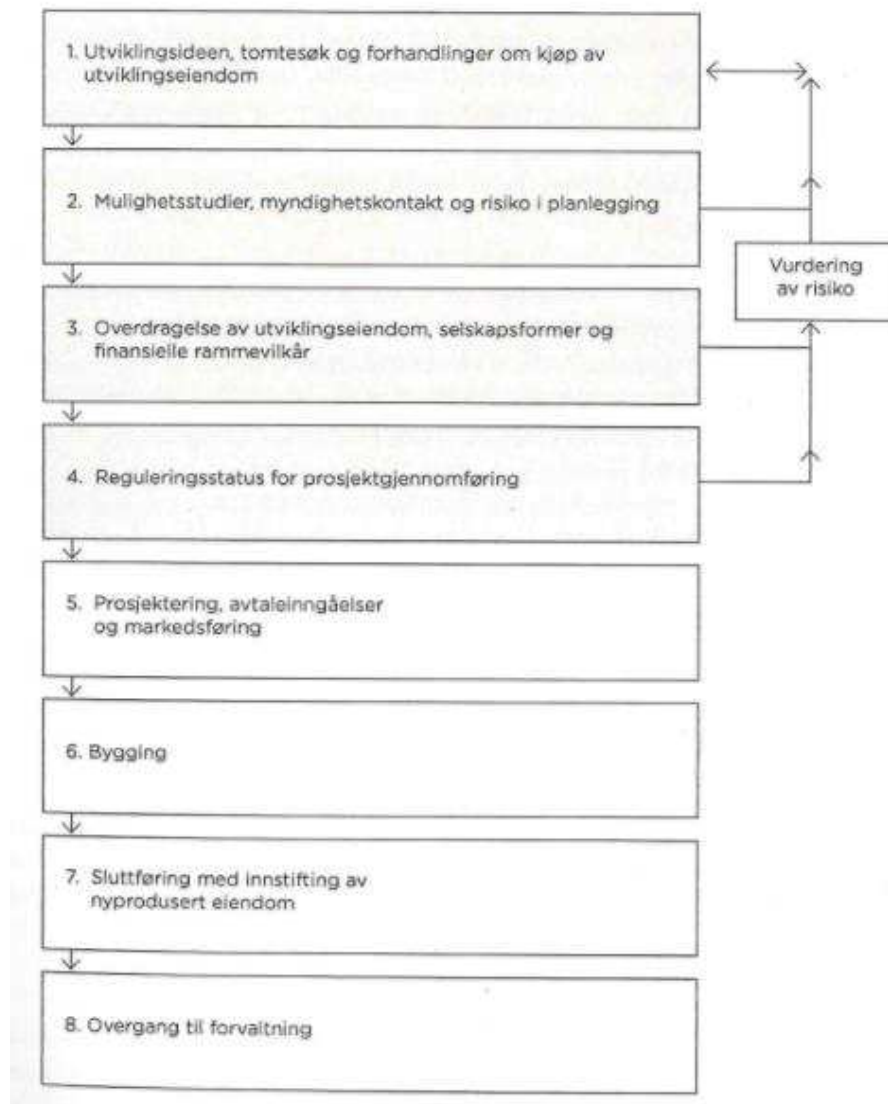
1. Tidligfasen
 - Ide/Mål
 - Tomtesøk, akkvisisjon
 - Markedsanalyser
 - Mulighetsstudier, konsept

2. Reguleringsfasen
 - Myndighetskontrakt
 - Rammeavklaring
 - Forhandlinger
 - Regulering

3. Gjennomføring
 - Prosjektering
 - Markedsføring/salg
 - Bygging

- Ferdigstillelse og forvaltning

Eiendomsutvikling omfatter en rekke ulike aktiviteter fra ideutvikling til prosjektet er gjennomført. Innholdet i de ulike aktivitetene i form av gjøremål er relatert til bestemte faser i utviklingsprosessen. Disse fasene kan betraktes som ulike stadier i utviklingsprosessen hvor avslutning av en fase markerer overgang og er en forutsetning for overgang til en ny fase. Denne tankegangen vil kunne legges til grunn for styring av eiendomsutviklingsprosesser gjennom en sekvensmodell bestående av ulike faser knyttet til ulike aktiviteter. Hver sekvens vil også relateres til eksterne forhold som er med på å påvirke prosjektet og gjøremålene i de ulike fasene. Denne fremstillingen av eiendomsutvikling som prosess er inndelt i ulike aktiviteter og kalles sekvensmodellen som er vist nedenfor (Røsnes, 2014, s 11).



Figur 1: figuren viser sekvensmodellen (Røsnes, 2014, s13)

Slik vi ser av sekvensmodellen er den nokså lik Leikvams fremstilling av eiendomsutviklingens tre faser med unntak av at sekvensmodellen inkluderer aktivitet knyttet til regulering i den tidlige fasen, som i denne modellen består av sekvens 1-4.

Arbeidsoppgavene starter med strukturering av prosjektideene som ligger til grunn for akkvisisjon av utviklingseiendom i første sekvens. I denne sekvensen må også eiendomsutvikleren vurdere om prosjektideene har noe for seg i forhold til markedssituasjon og situasjon for øvrig slik at man forsikrer seg at prosjektet er gjennomførbart økonomisk sett. Denne første sekvensen omhandler også leting etter potensielle tomter/eiendommer der man innleder kontakt med grunneiere for potensielle kjøps- eller samarbeidsprosesser (Røsnes, 2014, s12).

Andre sekvens starter når utvikler har funnet en mulig tomt for prosjektet. Deretter kan aktiviteter knyttet til mulighetsstyring av ulike konsepter på den aktuelle tomten begynne. Mulighetsstudiene vil være knyttet til stor usikkerhet, og selv om risikovurderinger gjøres kontinuerlig gjennom en eiendomsutviklingsprosess, er det særlig viktig i denne sekvensen. Hensikten vil være å få til mest mulig grundig utprøving av realistiske utviklingsmuligheter på den aktuelle tomten. Usikkerheten vil være knyttet til mange involverte parter som medinteressenter, myndigheter og finansieringskilder (Røsnes, 2014, s13-14).

Tredje sekvens handler om hvordan utvikler overdrar utviklingseiendommen og hvordan prosjektet blir finansiert. Hvordan den reelle overdragelsen skjer i praksis vil variere fra prosjekt til prosjekt. Ofte er det vanlig at den reelle overdragelsen av eiendommen finner sted etter at reguleringsplan er godkjent. I dette tilfellet vil mulighetsstudiene også omhandle sekvens 3 og 4. Utvikler må likevel vurdere hvordan overdragelsen bør foregå. Dette ettersom det må tas stilling til hvordan prosjektet skal organiseres for gjennomføring av ulike oppgaver i lys av risikomomenter, og hvordan offentlige bestemmelser virker inn på kostnader i gjennomføringen av prosjektet (Røsnes, 2014, s14).

Seksvkens fire handler om utviklers vurdering av eksisterende reguleringsplan på eiendommen. Eksisterende reguleringsplan vil angi hva utvikler kan forvente seg av utnyttelse på eiendommen og hva slags krav det settes til utforming. Dette er viktig ettersom utvikler må sette seg inn i de eksisterende planene før man utarbeider byggesøknaden og denne sendes til offentlig behandling med sikte på innvilgning. Dersom man skulle få avslag på byggesøknad vil man stå ovenfor to alternativer. Man kan enten forkaste prosjektet, eller man kan utarbeide

en ny reguleringsplan for eiendommen som er tilpasset prosjektet. Sistnevnte kan ofte være en veldig tidkrevende og risikabel prosess ettersom det ikke er sikkert at den nye planen vil bli godkjent (Røsnes, 2014, s15).

Sekvensene ovenfor beskriver det som omtales som eiendomsutviklingens tidlige fase. Vi ser også av modellen ovenfor at vurdering av risiko er sterkt knyttet til denne fasen, og er noe man som eiendomsutvikling kontinuerlig må vurdere ettersom forutsetningene for prosjektet endres. Den tidlige fasen kjennetegnes også ved at det er stor usikkerhet knyttet til prosjektets endelige resultat, noe som gjør risikovurdering veldig sentralt.

De øvrige sekvensene blir gjerne omtalt som gjennomføringsfasen i forbindelse med eiendomsutvikling. Disse sekvensene inneholder aktiviteter som prosjektering, markedsføring, avtaleinngåelser, bygging, slutføring av nyprodusert eiendom og til slutt overgang til forvaltning. Det som kjennetegner denne fasen sammenliknet med den tidlige fasen er at den er mye mer forutsigbar og stabil. Sekvensene som er knyttet til gjennomføringsfasen består hovedsakelig av obligatoriske aktiviteter, der usikkerheten knyttet til det endelige resultat av prosjektet er langt mindre enn i den tidlige fasen. Utviklernes mulighet til å påvirke resultatet er også betraktelig mindre enn i den tidlige fasen (Røsnes, 2014, s16).

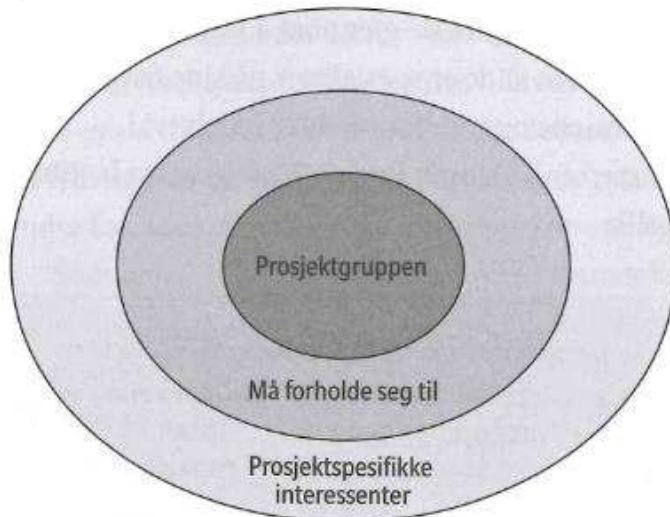
Hvordan disse sekvensene reelt kommer til å forløpe i et eiendomsutviklingsprosjekt er institusjonelt avhengig av to forhold. Det gjelder særlig hvordan kommunen tilrettelegger for utvikling av eiendom og kommunens bruk av reguleringsmyndigheter i forsøk til å styre utbyggingsprosjekter (Røsnes, 2014, s16).

Aktørene og interessentene

Aktørene som er involvert i en eiendomsutviklingsprosess er mange. Hvor mange aktører som er involvert i prosjektet vil avhenge av prosjektets art og størrelse. Aktørene har i utgangspunktet ulike roller, men det er også mulig at noen aktører vil ha flere roller i et prosjekt. Grunnideen bak aktørenes rolle, er at hver enkelt aktør er spesialist i sine felt, og vil derfor sørge for å optimalisere resultatene i de prosessene de er involvert i (Leikvam, 2014, s19).

Begrepet interessenter er en videreføring av begrepet aktører. Project management institute definerer begrepet slik:

Interessenter er individer eller organisasjoner som er aktivt involvert i prosjektet, eller som blir berørt av prosjektet, positivt eller negativt, under gjennomføring av prosjektet eller av prosjektets resultat. (Leikvam, 2014, s14)



Figur 2: Figuren viser ulike interessenter med ulik nærhet til prosjektet. (Leikvam,2014, s20)

Leikvam (2014) operer med en tredeling av *interessentene*. Den første gruppen er kalt prosjektgruppen og er alle aktørene som er direkte involvert i prosjektet sammen med eiendomsutvikler. Eksempler på slike interessenter er grunneier, investorer og konsulenter (Leikvam, 2014, s14-15).

Den neste gruppen som beskrives er interessenter som utvikler må forholde seg til. Denne gruppen interessenter inkluderer blant annet kommunepolitikere, plan og bygningsetat, sluttbrukere og andre offentlige aktører slik som for eksempel byantikvar og riksantikvar (Leikvam, 2014, s15). Det som kjennetegner denne gruppen er at de har primært andre interesser knyttet til prosjektet enn det prosjektgruppen har samtidig som de er involvert, og ofte har en form for makt i prosjektet.

Den tredje gruppen av interessenter er omtalt som prosjektsspesifikke interessenter. I denne gruppen finner vi typiske interessenter som er berørt av prosjektet slik som interessegrupper og foreninger.

Slik vi så i sekvensmodellen var risiko knyttet til ulike faser og sekvenser av prosjektet. En annen måte å se på risiko er ved å knytte risiko opp mot de ulike interessentene i prosjektet.

Prosjektgruppen utgjør en risiko ved at resultatene av det arbeidet som gjennomføres er vanskelig å kunne forutse, og interessentene kan ha ulike visjoner knyttet til prosjektet. Den største risikofaktoren knyttet til interessenter finner man nok blant interessentene i den andre gruppen. Denne gruppen består av interessenter som er involvert i prosjektet, men som på en eller annen måte har en særinteresse knyttet til prosjektet som muligens vil stride imot utviklers ønske om profittoptimalisering. Et eksempel på dette vil være plan og bygningsetaten som har som primær oppgave å sørge for at prosjektet er i samsvar med regler og normer for utbygging. Byantikvaren er et annet eksempel på en risikobærende interessent ettersom deres særinteresse knyttet til prosjektet vil være å bevare mest mulig av historisk verneverdig bygningsmasse. Sistnevnte vil være veldig aktuell i slike prosjektet som denne oppgaven undersøker.

Konvertering av eiendom

Begrepet konvertering brukes i flere sammenhenger. Store norske leksikon har en bred definisjon av begrepet: *Konvertere, forandre, omvende; legge om produksjon el.l. til andre metoder; gå over til en annen religion* (Store Norske leksikon, 2017). Kanskje mest vanlig er det å bruke begrepet i forbindelse med personer som går over til en annen religion. Innenfor eiendomsutvikling brukes begrepet når en eiendom går fra en type bruk til en annen type bruk. Begrepet har mange likheter med begrepet «transformasjon» innenfor samme fagfelt og bransje der ulikheten ligger i at transformasjon ofte brukes om større områder, mens konvertering brukes om enkelteiendommer og bygg. Geltner (2014, s113) deler eiendomsmarkedet inn i seks ulike segmenter for ulike typer kommersiell bruk: selveierboliger, utleieboliger, handelseiendom, kontoreiendom, lager- og industriell eiendom og hotell. I praksis vil det også finnes ulike typer eiendom som ikke passer inn under disse kategoriene. Slike eiendommer er som regel eiendom som brukes til institusjonelle formål slik som sykehus og skole. Konvertering av eiendom kjennetegnes oftest ved at den tidligere bruken av eiendommen er utradert og ikke lenger lønnsom.

Konvertering av industrieiendommer til nytt bruk er svært vanlig i nyere tids byutvikling. Dette kan være en konsekvens av at samfunnsutviklingen gjør gamle industrieiendommer lite egnet til industriformål i dagens samfunn, noe som fører til at disse områdene blir frigitt til nye formål (Nordahl, 2005, s48). Eventuelt kan byutviklingen ha gjort disse arealene mer sentrale, og derfor mer lønnsomme å bruke til andre formål. Ettersom transport av varer har blitt mer effektivt har industrien kunnet flytte produksjonen ut av sentrum, da de ikke lengre

er avhengige av en sentral beliggenhet i byen. Når disse tomtene blir frigitt gir dette store muligheter for utvikling av bysamfunnet, der det kan bygges både forretninger og boliger på områder der det tidligere var industri (Bergan, 2016, s 22).



Bilde 2: Grunerløkka studenthus" er et eksempel på et industribyggelse som har blitt konvertert til boliger. Bygget ble bygget i 1953 som kornsilo, og ble i 2001 konvertert til studentboliger (wikipedia (1), 2017).

Boken "Building Adaptation" , skrevet av James Douglas i 2002, trekker frem tre ulike kriterier for konvertering av bygg. Kriteriene for konvertering som han beskriver er «byggets økonomiske levedyktighet», «byggets fysiske muligheter» og «strukturelle forutsetninger».

Det første kriteriet som dreier seg om «byggets økonomiske levedyktighet» handler om at bygget er nødt til å ha et økt inntektspotensial som vil kunne dekke inn kostnadene knyttet til ombygningen. Dersom det skal gjøres en konvertering av en bygning, er prosjektet nødt til å være kommersielt lønnsomt for at eiendomsutviklere skal være interessert i å dekke kostnadene knyttet til konverteringen. Økt inntektspotensial på eiendommen kan skje i form av økt utnyttelse, økt leiepris eller økt verdi på eiendommen. Ved konvertering til selveierboliger er det mest vanlig at utvikler vurderer salgspris på enhetene til å være høyere enn verdien på eiendommen ved tidligere utnyttelse og bruk, i tillegg til kostnadene knyttet til ombygging.

Det andre kriteriet til Douglas som trekkes frem i boken er prinsippet om «byggets fysiske muligheter». Her kommer det frem at man må se på byggets opprinnelige form og arkitektur for tilpasning av nye funksjoner i bygget. Videre fortelles det at det er viktig at man kan konvertere bygget slik at man ikke er avhengig av å gjøre store endringer i fremtiden.

Det siste kriteriet «byggets strukturelle forutsetninger» dreier seg om hva slags potensial bygningens fundament har får ytterligere belastning på byggets bærende struktur. Dersom det er potensial for ytterligere bygningsmasse vil bygget ha et potensial for en høyere utnyttelse og vil derfor kunne generere høyere inntekt. Mange eldre bygninger har ofte et overdimensjonert fundament noe som gjør at det kan egne seg godt til å oppføre flere etasjer på bebyggelsen (Bergan, 2016, s21).

Risiko

Det er en allmenn forståelse av at risiko referer til farer, trusler osv. Risiko handler om forventninger til fremtidige hendelser og er uløselig knyttet til usikkerhet. I økonomisk forstand handler risikobegrepet om hendelser som har økonomiske konsekvenser. En økonomisk tilnærming innebærer at det til risikoen knyttes forventninger som kan uttrykkes i penger (Røsnes, 2014, s139). Ettersom oppgaven tar for seg risiko utelukkende for eiendomsutviklere som er profittmaksimerende aktører i markedet, vil det være riktig å knytte risikobegrepet opp mot den økonomiske definisjonen om at risiko er knyttet til usikkerhet om fremtidig utbetaling. Dette betyr at risikobegrepet i denne sammenheng også innebærer usikkerhet knyttet til eventuelle hendelser som vil gi positiv økonomisk gevinst slik vi ser av risikodefinitjonen nedenfor.

” The possibility that future investment performance may vary over time in a manner that is not entirely predictable at the time when the investment is made” (Geltner, 2014, s.126).

Barlindhaug og Nordahl mener risiko i eiendomsutviklingsprosjekter kan deles i fire kategorier; *Reguleringsrisiko, produksjonsrisiko, markedsrisiko og finansieringsrisiko.*

Reguleringsrisiko

Reguleringsrisiko beskrives som usikkerheten knyttet til den endelige vedtatte reguleringsplanen. Utvikling av eiendom er som nevnt tidligere regulert av det offentlige, og det vil derfor alltid være et usikkerhetsmoment hva som vil bli gjeldene i den endelige reguleringsplanen. Den endelige reguleringen, vedtatt av planmyndighetene, setter føringer

for hva som kan bygges, og hvor stor bebyggelsen på eiendommen kan være (Bergan, 2015). I henhold til plan og bygningsloven kan ikke bygging settes i gang før man som utbygger har fått igangsettelsestillatelse fra byggesaksmyndighetene (Røsnes, 2014, s141).

Kommuneplanens arealdel setter føringer for hva som kan bygges, og fungerer derfor som en retningslinje for hva eiendomsutviklere kan kunne tillate seg av utnyttelse og bruk på bestemte områder. Reguleringsrisikoen varer fra utvikler erverver utviklingseiendom til igangsettelsestillatelse er gitt.

Eiendomsutvikling er en kapitalkrevende aktivitet hvor man må regne med betydelige utlegg før inntekter kan påregnes. Det er også en prosess som er tidkrevende, og hvor det i reguleringsfasen ofte kan være stor usikkerhet i forhold til når vedtak treffes og igangsettelsestillatelse vil gis. Et utsatt reguleringsvedtak fører utsatt igangsetting, og dermed utsatte inntekter for eiendomsutvikler (Røsnes, 2014, s141). I tilfeller hvor eiendom konverteres vil det i mange tilfeller være inntekter på eksisterende leiekontrakter slik at et utsatt reguleringsvedtak vil ha mindre påvirkning på investeringen enn dersom man ikke har inntekter på eksisterende eiendom.

Når eiendom som er underlagt vern skal utvikles vil vernemyndighetene være med som en aktør i prosessen. Denne oppgaven har ofte riksantikvaren eller byantikvaren. Riksantikvaren vil være involvert i prosjekter med regionale og nasjonale verneinteresser over hele landet mens byantikvaren vil være involvert i prosjekter med regionale verneinteresser i Oslo. Byantikvaren og riksantikvaren vil fungerer som rådgivere for Plan- og bygningsetaten i saker som omfatter eiendommer med kulturhistorisk verdi (Oslo kommune (2), 2008). Riksantikvaren er øverste myndighet når det kommer til kulturminneforvaltning og har myndighet til å fremme innsigelse i til planforslag med hjemmel i plan og bygningsloven § 5-4 1. ledd.

Et tiltak som eiendomsutviklere kan gjøre for å redusere reguleringsrisiko er ifølge Barlindhaug og Nordahl (2005) å inngå en opsjonsavtale med grunneier. En opsjonsavtale er en rett, men ikke en plikt, til å erverve en eiendom eller en del av den på et tidspunkt i fremtiden (Leikvam, 2014). Dette er vanlig i eiendomsutviklingsprosjekter der det er stor risiko og usikkerhet knyttet til tidsaspektet ved reguleringen og den endelige utnyttelsen man vil kunne oppnå.

Produksjonsrisiko

Produksjonsrisiko kan defineres som usikkerheten knyttet til hva den totale byggekostnaden i prosjektet vil være. Eiendomsutviklere kan enten føre opp i egenregi ved at man bruker egen entreprenør eller det kan skje ved fremmedregi ved at man kjøper selve entreprenørtjenesten. Dersom prosjektet utvikles i egenregi vil utvikler bære all risiko selv uavhengig av kontraktsform.

Entreprise er en generell betegnelse på organiseringen og kontraktsforholdet mellom byggherre/utvikler og prosjekterende/utførende (entreprenør) når gjelder bygging av anlegg og bygninger på byggherres eiendom (Senter for eiendomsfag, 2015). Valg av entrepriseform vil påvirke risiko i prosjektet, og i hvilken grad utvikler er involvert i byggeprosessen. Hovedsakelig kan man si at vi har utførselsentrepriser og totalentrepriser. Videre kan også entreprisene deles opp ytterligere og det er vanlig å beskrive fire typer entrepriser; Totalentreprise, generalentreprise, hovedentreprise og delt byggherrestyrt entreprise.

Ved totalentreprise har entreprenøren ansvar for prosjekteringen, utførelse og valg av løsninger til prosjektet. Totalentreprise er den entreprisen som er mest risikoreduserende ved at alt ansvar skyves over på entreprenøren (Norsk landbruksrådgivning (2016).

Ved generalentreprise leveres hele utførelsen av en entreprenør. Han engasjerer alle leverandører og underentreprenører og har det fulle ansvar for utførelsen. Byggherren vil ha ansvaret for prosjekteringen og kontrakter med prosjekterende (Norsk landbruksrådgivning (2016).

Ved hovedentreprise er som regel alle bygningsmessige arbeider er samlet hos entreprenøren som har ansvaret for utførelsen. Byggherren oppretter på sin side egne kontrakter med prosjekterende og andre tekniske fag og rådgivere (Norsk landbruksrådgivning, 2016).

Ved delt byggherrestyrt entreprise inngår byggherren separate avtaler med alle entreprenører for de ulike fagområdene (betong, elektro, tømmer osv.) Byggherren kontraherer også prosjekterende (Norsk landbruksrådgivning (2016). Delt byggherrestyrt entreprise er den entrepriseformen som innebærer mest risiko for byggherren/utvikler ettersom man styrer hele byggeprosessen selv. På en annen side er det også denne entrepriseformen som gir størst påvirkningsmulighet i selve produksjonsfasen.

Faktorer som vil være med på å påvirke produksjonsrisiko betydelig er dårlige grunnforhold, forurensning i grunn, arkeologiske funn, og liknende (Bergan, 2015).

Markedsrisiko

Markedsrisiko kan beskrives som usikkerheten rundt salgspris i fremtiden. Prosessen fra en utvikler kjøper en utviklingseiendom, til den selges igjen er ofte veldig lang og det vil derfor være stor usikkerhet for hva prosjektet vil kunne selges for i fremtiden. For eiendomsutviklere vil det derfor være viktig å kunne analysere, i den grad det er mulig, hva man vil kunne selge prosjektet for i fremtiden. Dette kan gjøres ved at man gjør en markedsanalyse for å kunne se hvilke potensielle kunder man kan selge prosjektet til, og hvor mye kundene er villig til å betale når prosjektet skal selges på et tidspunkt i fremtiden.

Markedsprisen man oppnår i eiendomsmarkedet er en funksjon av tilbud og etterspørsel, innenfor et bestemt segment som for eksempel boligmarkedet for selveierbolig. Etterspørselen i markedet består av alle som er interessert i å kunne kjøpe innenfor et gitt segment. Ved høy etterspørsel stiger prisene, gitt at tilbudet er konstant. Stigende etterspørsel kjennetegnes ved at enten det er flere som ønsker å kjøpe, eller at det er høyere betalingsvillighet blant de som ønsker å kjøpe. Sistnevnte kan for eksempel komme av økonomisk vekst i form av høyere lønninger eller ved lavere renter som gjør det lettere å ta opp lån for kjøp av eiendom. Innenfor eiendomsmarkeder skiller man ofte tilbud på kort og lang sikt. På kort sikt er tilbudet konstant og består av all bygningsmasse innenfor det gitte markedssegmentet, mens på lang sikt inkluderes også tilførsel av nybygg og eventuelt frafall av eksisterende bygningsmasse som følge av konvertering eller rivning. Det at tilbudet er konstant på kort sikt, og at det tar lang tid å endre tilbudet i form av oppføring eller rivning av bygningsmasse gjør eiendomsmarkedet mindre fleksibelt sammenliknet med andre markeder, og også dermed mer sensitivt for svingninger i etterspørselen (Geltner, 2014, s 6-7). Som eiendomsutvikler er man nødt til å kjenne til disse forholdene for å kunne forstå markedsrisikoen i segmentet man ønsker å utvikle.

Ettersom utviklingsprosessen er lang, og det er stor usikkerhet knyttet til hva markedet vil betale på det tidspunktet prosjektet står ferdig er det vanlig at eiendomsutviklere reduserer markedsrisikoen gjennom forhåndssalg av leilighetene. Dette er også ved de aller fleste tilfeller en forutsetning for at banker gir byggelån til prosjektet. I boligprosjekter ligger ofte kravet på rundt 80 % forhåndssalg av boligene for å kunne få byggelån (Leikvam, 2014, s69).

Finansieringsrisiko

Finansieringsrisiko er usikkerheten knyttet til finansieringen av prosjektet. Finansieringsrisiko dreier seg om usikkerheten knyttet til finansielle forpliktelser i prosjektet, meg også om usikkerhet knyttet til å få prosjektet finansiert. Utviklingsprosjekter kan være finansiert med både egenkapital og lån. Dersom prosjektet er helt egenkapitalfinansiert, vil man ikke ha noen betalingsforpliktelser og derfor vil finansieringsrisikoen falle bort. Når det er sagt er eiendomsutviklingsprosjekter svært kapitalintensive og som oftest har man en form for lånefinansiering av prosjektet. Mest kapitalkrevende i utviklingsprosessen er byggingen, noe som ofte blir finansiert gjennom et byggelån, hvor utvikler tar gradvis opp lån i byggeperioden for å betale entreprenøren for sine byggetjenester. Byggelånet blir vanligvis konvertert gradvis til et langsiktig lån når byggingen er ferdig.

En del av finansieringsrisikoen er selve usikkerheten knyttet til det å i det hele tatt få tilgang til lånefinansiering av prosjektet fra banken. Banken på sin side er avhengig at utvikler tilbakebetaler lånet med renter og avdrag. Banken vil derfor vurdere prosjektets potensielle kontantstrøm, og alle risikofaktorer som er knyttet til kontantstrømmen før banken bestemmer seg for om prosjektet eller selskapet skal få innvilget lån og på hvilke betingelser.

Finansieringsrisikoen knyttet til usikkerheten om å få prosjektet finansiert er påvirket av de tre tidligere nevnte risikofaktorene reguleringsrisiko, produksjonsrisiko og markedsrisiko. Lavere risiko i prosjektene vil kunne føre til mer gunstige lånebetingelser hos bankene. Bankene vil også ofte være mer villige til å gi finansiering i gode tider sammenliknet med dårlige tider.

Rentenivå, belåningsgrad, og lånevilkår er forhold som også vil påvirke finansieringsrisikoen. Hva som er lånefinansiert vil også påvirke finansieringsrisikoen. Et prosjekt med mye bundet lånefinansiert kapital tidlig i prosjektet vil ha større finansieringsrisiko enn et prosjekt med tilsvarende lånefinansiering i en senere fase i prosjektet dersom gitt alt annet knyttet til finansiering er likt. Finansieringsrisikoen vil som sagt derfor ikke kun knyttes opp mot selve prosjektet, men også utviklingsselskapets finansielle posisjon vil være en faktor for finansieringsrisikoen. Finansieringsrisikoen vil være til stede i prosjektet helt fra utvikler vurderer å utvikle en potensiell eiendom til lånet er ferdig nedbetalt.

Bruk av opsjonsavtale vil redusere finansieringsrisikoen ettersom utvikler ikke vil trenge å kjøpe eiendommen før den er ferdig regulert, noe som vil være til besparelser for rentekostnader gjennom reguleringsprosessen. En opsjonsavtale gjør det også mer forutsigbart hva man kan forvente seg av fremtidige salgsinntekter den dagen man kjøper eiendommen slik at det vil være enklere å få lånefinansiering til prosjektet. Det å binde renten er også et

tiltak som minker finansieringsrisikoen ettersom man ikke blir eksponert for potensielle svingninger i lånerenten.

Risiko i tradisjonell boligbygging

Barlindhaug og Nordahl (2005) kategoriserer boligutbygging i fire kategorier: feltutbygging, fortetting i småhusområder, innfyll og transformasjon (Nordahl, 2005, s 62). Tabellen nedenfor viser hvordan de ulike risikokategoriene typisk opptrer i disse ulike type utbyggingene.

Risikotype	Feltutbygging	Fortetting i småhusområder	Innfyll	Transformasjon
Reguleringsrisiko	Ofte liten når areal er regulert til boligformål og infrastruktur er på plass. Stor risiko når utbygger/ grunneier ønsker å omregulere fra jordbruk til bolig.	Ingen risiko der småhusplanens reguleringsbestemmelser gjelder. Usikkerhet knyttet til dispensasjoner Hele saken kan trekke ut med naboklager og behandling hos fylkesmann	Relativt stor mht antall etasjer og utnyttelse av tomt både når tomte er regulert til boligformål og ved omregulering fra annet formål. Risiko knyttet til bevaring av eksisterende bebyggelse. I Oslo har det vært ønskelig med boligbygging i indre by.	Stor risiko knyttet til utnyttelse av tomte og bevaring av eksisterende bebyggelse. Ved en blanding av bolig og næring vil det være diskusjoner om næringsomfang og parkeringsbestemmelser.
Produksjonsrisiko	Liten	Liten	Stor, mange av disse byggene bygges mellom eksisterende bygg og må tilpasses disse	Stor risiko knyttet til rivingskostnader og forurensing i grunnen. Ombygging av eksisterende bygg er kostbart. Må

				skape et helhetlig attraktivt område, det krever en del ”skreddersøm”
Finansieringsrisiko	Liten	Liten, men kan bli større dersom byggesak trekker ut.	Relativt stor hvis regulerings- og byggesak trekker ut.	Stor pga. lang planprosess og at mye kapital må bindes tidlig
Markedsrisiko	Liten - men prisene i randsonen er følsomme for konjunktursvingninger	Liten - særlig når boligene tilpasses markedssegmenter en vet etterspør boligene.	Liten – en har ofte god oversikt over prisnivået på naboileigheter.	Stor- Et nytt område må markedsføres og selges. Mindre i indre by. Boliger i ombygde bygg kan mangle viktige kvaliteter som heis og parkering i kjeller.

Tabell 3: Tabell med teoretisk perspektiv på risiko ved ulike former for tradisjonell boligutbygging (Nordahl, 2005, s 62)

Slik vi ser av tabellen trekkes det frem at det er lav risiko knyttet til alle risikokategoriene ved feltutbygging og fortetting i småhusområder, med unntak av omregulering av landbruksområder til boligformål. Konvertering av vernet bebyggelse har svært lite til felles med feltutbygging og fortetting i småhusområder slik at det vil være lite hensiktsmessig å sammenlikne risiko med slike typer utbygging.

Som vi ser er det blant alle risikokategoriene forbundet høy risiko ved å gjennomføre transformasjonsprosjekter. Transformasjonsprosjekter har flere likheter med konvertering av vernet bebyggelse i forhold til reguleringsrisiko ettersom begge typene utbygging vil ha usikkerhet knyttet til vern av eksisterende bebyggelse. Transformasjonsprosjekter vil bestå av både ombygging og nybygg mens konvertering vil kun bestå av ombygging, og usikkerheten knyttet til utnyttelsesgrad vil derfor ikke gjelde på samme måte ved rene konverteringsprosjekter. Ombyggingskostnader og forurensning i grunn er felles usikkerhetsfaktorer som påvirker produksjonsrisikoen i både konverteringsprosjekter og

transformasjonsprosjekter. Når det gjelder finansieringsrisikoen vil det som regel være en kortere prosess knyttet til konverteringsprosjekter sammenliknet med transformasjonsprosjekter som er mer komplekse og mer sammensatt. Markedsrisiko vil i enkelte tilfeller blant konverteringsprosjekter kunne sammenliknes med transformasjonsprosjekter dersom området er lite etablert som boligområde og dermed vil risikoen være høy. Ofte kan også konverteringsprosjekter skje som en del av eksisterende bystruktur og dermed ha likheter med et typisk infyllprosjekt hvor det i teorien vil være lavere markedsrisiko.

Forvaltningsmessig rammeverk

Lowerk

Når en eiendom skal utvikles er det en rekke lover og regler man må forholde seg til. Plan og bygningsretten handler om de offentlige myndigheters regulering av fast eiendom og kontroll med byggevirksomheten. Ettersom plan og bygningsloven regulerer og bestemmer over arealinngrep er dette det den viktigste loven å forholde seg til som eiendomsutvikler. Plan og bygningsloven har som hovedoppgave å «fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner» jf plan og bygningslovens § 1-1. Plan og bygningsloven består av en plandel og en byggesaksdel. Planleggingen foregår ved at det treffes vedtak og utarbeides planer på tre ulike nivå; på statlig nivå utarbeides statlige planer, på regionalt nivå utarbeider fylkeskommunen regionale planer og på kommunalt nivå utarbeides kommunale planer og reguleringsplaner (Pedersen, 2010, s 102). Som eiendomsutvikler er de de kommunale planene man som regel må forholde seg til.

Kommuneplanens arealdel er en overordnet plan som angir arealbruken i kommunen. Etter plan og bygningsloven kan kommuneplanens arealdel angi arealbrukskategorier som byggeområder, landbruks-, natur og friluftsområder (ofte forkortes med LNF områder), områder for råstoffutvinning osv. Det finnes totalt seks ulike arealbrukskategorier. Det er som sagt kommunen som utarbeider kommuneplanens arealdel, og denne kan ikke påklages av utviklere og andre privatpersoner.

Reguleringsplaner inneholder mye av det samme som kommuneplanens arealdel, men er mer detaljerte for mindre avgrensede områder innenfor kommunens grenser. Reguleringsplaner kan utarbeides som områderegulering eller detaljregulering, hvor områderegulering omfatter

et større område, mens detaljregulering gjerne omfatter enkelteiendommer. Reguleringsplan kreves dersom det er snakk om et «større bygge- og anleggstiltak». Eiendomsutviklere kan fremme egne private reguleringsforslag, og alle reguleringsplaner kan påklages.

Når man skal konvertere eksisterende bebyggelse er dette også regnet som et tiltak som krever søknad og tillatelse etter plan og bygningsloven §20-1. Av plan og bygningslovens § 31-2 1.ledd kommer sies det også at «*tiltak på eksisterende byggverk skal prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven*». Dette betyr at når man konverter eiendom er man i utgangspunktet pliktet til å følge tekniske forskrifter som TEK 10, og oppfylle dagens tekniske krav på lik linje med nybygg. Etersom vernede bygg som konverteres ofte er gamle, vil det i mange tilfeller være svært kostnadskrevende å konvertere bygget til boliger og oppnå dagens standard. Likevel er det med hjemmel i loven § 31-2 4.ledd at kommunen kan gi tillatelse for å dispensere for dagens tekniske krav dersom det fører til uforholdsmessige kostnader, og selve bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.

Det er også lovfestet at kommunen er pliktet til å sikre at bygningens ytre som knytter seg til historisk, arkitektonisk og kulturell verdi sikres bevart ved arbeid på eksisterende byggverk jf plan og bygningslovens § 31-1 1 ledd.

[Fredet, vernet og verneverdig kulturminne](#)

Riksantikvaren beskriver tre ulike former for vern av kulturminner: Fredet kulturminne, vernet kulturminne og verneverdig kulturminne (Riksantikvaren (2), 2016)

Fredet kulturminne

Fredning er den strengeste formen for vern. Når et byggverk eller et miljø fredes, er det fordi det har betydning for hele nasjonen og har unike kvaliteter som må sikres i fremtiden. I dag er omtrent 6000 bygninger i Norge fredet. Fredete bygninger er valgt ut fra ulike epoker fordi de representerer viktig kulturhistorie og samfunnsutvikling, eller fordi de er av høy arkitektonisk verdi på nasjonalt nivå. Det skilles ofte mellom automatiske fredete kulturminner og vedtaksfredete kulturminner. Automatisk fredete kulturminner er faste kulturminner fra før reformasjonen (1537), samiske faste kulturminner eldre enn 100 år, erklærte stående byggverk med opprinnelse fra perioden 1537–1649 og faste og løse kulturminner på Svalbard fra før 1946. Vedtaksfredete kulturminner er kulturminner som er

blitt fredet gjennom særskilt vedtak for det enkelte kulturminne. Det er riksantikvaren som fatter fredningsvedtak med hjemmel i kulturminneloven (Riksantikvaren (1), 2017).



Figur 3: Eidsvollsbygningen er et eksempel på fredet bebyggelse Foto: Dagfinn Rasmussen / Riksantikvaren (Riksantikvaren (1), 2017)

Vernet kulturminne

Vernede kulturminner er den nest strengeste formen for vern etter fredning. Vernede kulturminner kan være vernet med hjemmel i lov eller gjennom andre virkemidler. Slike kulturminner kan vernes med hjemmel i lov som Plan- og bygningsloven, Kirkeloven eller Naturmangfoldloven. Andre virkemidler for vern er for eksempel statlige verneplaner, listeføring og tilskuddsordninger (Riksantikvaren (2), 2016).

Kommunens fremste mulighet til å verne om kulturminner er gjennom reguleringsplaner. I disse sakene blir ofte bebyggelsen regulert til bevaring. Disse reguleringsplanene kan sette begrensinger for hva som er tillatt å gjøre av endringer på bebyggelsen (Bergan, 2016, s 36).

Verneverdig kulturminne

Verneverdige kulturminner er den tredje, og minst strenge formen for vern. Et verneverdig kulturminne er et kulturminne som har gjennomgått en kulturhistorisk vurdering og er identifisert som verneverdig (Riksantikvaren (2), 2016).

Verneverdig kulturminner deles inn i ulike kategorier for hvor viktig betydningen av kulturminnene er. Normalt vil det være kommunene som sikrer vern av slike kulturminner ved hjelp av plan- og bygningsloven (Riksantikvaren (2), 2016).

En annen måte å markere at et kulturminne er verneverdig på, er listeføring. Det innebærer at kulturminnet er oppført på en liste over objekter som skal forvaltes på en nærmere definert måte, som for eksempel listen over særlig verneverdige kirker og Gul liste til Byantikvaren i Oslo (Riksantikvaren (2), 2016).

De fleste verneverdige kulturminner er ikke formelt vernet etter kulturminneloven eller plan- og bygningsloven. Mange blir likevel tatt godt vare på fordi de oppfattes som verdifulle av eiere og brukere (Riksantikvaren (2), 2016).

Empiri

Empiridelen er bygget opp ved at hver case er presentert separat med resultatene fra datainnsamlingen. Deretter er resultatene fra datainnsamlingen analysert ut i fra de ulike risikokategoriene ved sammenlikning og ved diskusjon og sammenlikning mot teori og tidligere forskning.

Ringhøyden

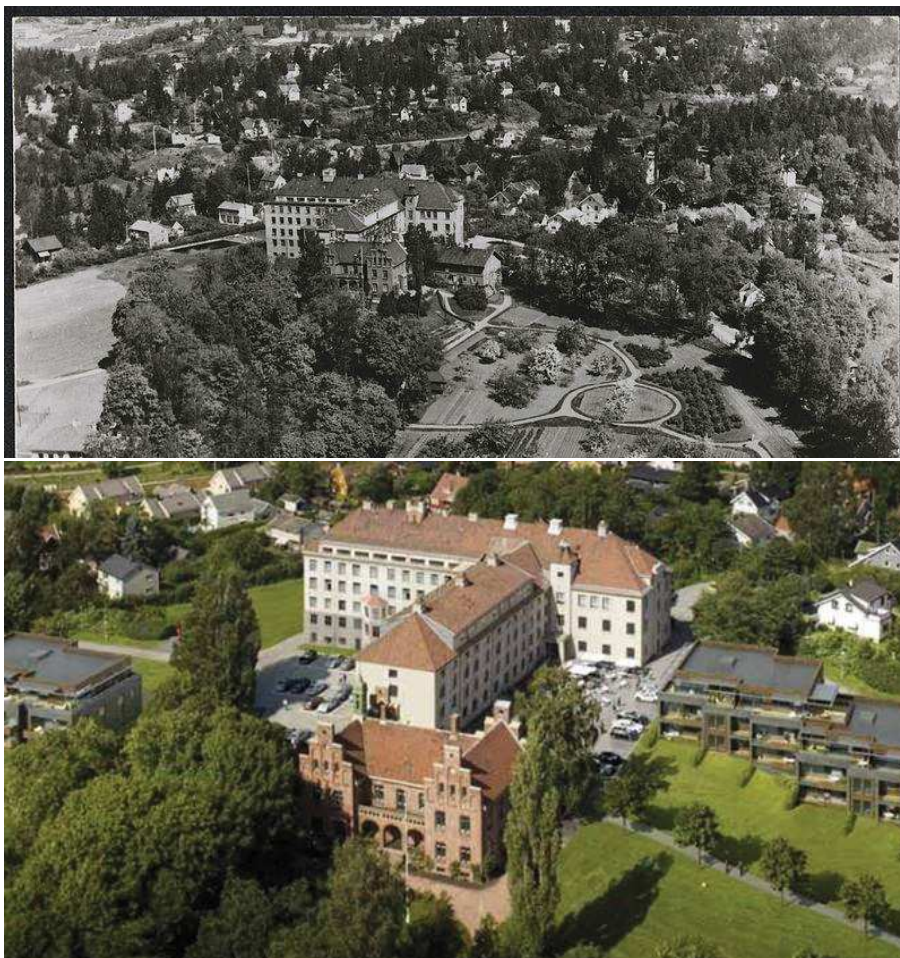
Adresse: Ringstabekkveien 105

Tidligere bruk: Skole

Antall nye boliger: 48 (Ringhøyden) + 24 (Slottshagene)

Prosjektets periode: 2004 – 2015 (ca.)

Utvikler: Entra ASA



Bilde 3: Bildene viser ringhøyden (den største bygningen på bildene) før og etter konverteringen. Bildet øverst er tatt rundt år 1950 og viser bygningen fra den tiden den ble brukt som husstellhøyskole (Wikipedia (2), 2017). Det nederste bilde er en illustrasjon av bygningen brukt i forbindelse med salg av leilighetene. (Seniorboportalen, 2017)

Ringstabekkveien 105 er en større eiendom på Ringstabekk i Bærum. En av bygningene på denne adressen er den tidligere Husstellhøyskolen. Bygningen ble oppført i 1851 og ble brukt som husstellhøyskole fra 1909 til 2003. Etter at Husstellhøyskolen ble lagt ned i 2003, kjøpte Optimo AS eiendommen av Statsbygg med ønske om å utvikle eiendommen. Eiendommen ble senere kjøpt opp av Entra ASA som fullførte utviklingsprosessen hvor de utviklet Husstellhøyskolen til seniorboliger kombinert med hjemmehjelpstjeneste. Prosjektet som omfattet bygningsmassen på den gamle Husstellhøyskolen ble kalt «Ringhøyden» og bestod av totalt ca 12.000 kvadratmeter. I denne bygningsmassen ble det totalt bygget 48 seniorboliger. I tillegg til «ringhøyden» ble det også bygget to nybygg på hver sin side av bygningsmassen med prosjektnavn «slottshagen vest» og «slottshagen øst» på til sammen ca. 4.300 kvadratmeter bestående av totalt 24 boliger.



Kart 1: Blå ring på kartet viser prosjektets beliggenhet (Gule sider (1), 2017)

Fredningsvedtak

Riksantikvaren fredet deler av ringstabekkveien 105 den 07.10.2003. Fredningen omfattet den gamle hovedbygningen på Ringstabekk gård «Slottet», stabburet og skolebygget (husstellhøyskolen) med unntak av påbyggene mot vest, samt de sentrale delene av landskaps-parken sør for «Slottet» (Bærum kommune (3), 2003, s1).

For hustellhøgskolen gjaldt fredningen eksteriøret og utvalgte interiører: Aulaen med søylefoyeren (rom 150 og en del av 143), spisestueene (rom 041 og 141) og de to hovedtrapperommene (Bærum kommune (3), 2003, s1).

Formålet med fredningen var å bevare Ringstabekks arkitektoniske og kulturhistoriske verdier. Av fredningsvedtak er dette begrunnet slik:

Skolebygningens eksteriør har høy autentisitet med originale vinduer og overflatebehandling. Den eneste større endring er aulaen fra 1934, takoppbygget i forbindelse med utbygging av loftet i to byggetrinn, glasskorridoren mellom skolebygningen og «Slottet» fra 1967, tilbyggene mot vest og inngangsdører fra 1960-årene. Glasskorridoren, og inngangsdørene kan tilbakeføres til tidligere situasjon. Tilbyggene mot vest kan rives. Det er også betydelige bevaringsverdier knyttet til interiøret. Disse må ivaretas så langt det lar seg forene med bygningens videre bruk. Det er imidlertid bare noen få utvalgte rom som inngår i fredningen. Disse interiørene er valgt fordi de utmerker seg med arkitektur og utsmykning av særlig høy kvalitet. Rommene har også høy autentisitet (Bærum kommune (3), 2003, s2).

Utviklingsprosess

Etter at husstellskolen ble nedlagt startet Bærum kommune arbeidet med en områderegulering for området. Denne prosessen startet sommeren 2004, og formålet med reguleringen var å bevare området. Gjennom reguleringsprosessen var det flere involverte parter med sterke interesser for hvordan området skulle reguleres. Blant de involverte med betydelige interesser var rådmann i Bærum kommune, Grunneier Optimo AS, høyskoleomtens venner, Statens vegvesen, Ringstabekk Vel m.fl, Fylkesmann i Oslo og Akershus og Bærum turveiforening.

Optimo AS som grunneier uttaler at de er misfornøyd med områdereguleringen i sin uttalelse til reguleringsplanen. Eier uttaler følgende; *Eier mener det er en betydelig inkonsekvens i reguleringsforslagets forutsetninger knyttet til en langsiktig utnyttning av eiendommen som offentlig/allmennyttig formål - undervisning. Det finnes ikke private, kommunale, fylkeskommunale eller statlige behov innenfor reguleringsformålet som langsiktig kan tilfredsstilles i eiendommen* (Bærum kommune (4), 2005, s4). Optimo AS uttaler også at dersom eiendommens skal benyttes til undervisning, er man nødt til å kunne tillate en høyere utnyttelse for å kunne tiltrekke seg attraktive leietakere. Det blir også argumentert for at dersom man kun skal utnytte eksisterende bygningsmasse er reguleringsplanen nødt til å legge opp til mer fleksibilitet enn kun undervisningsformål (Bærum kommune (4), 2005, s4).

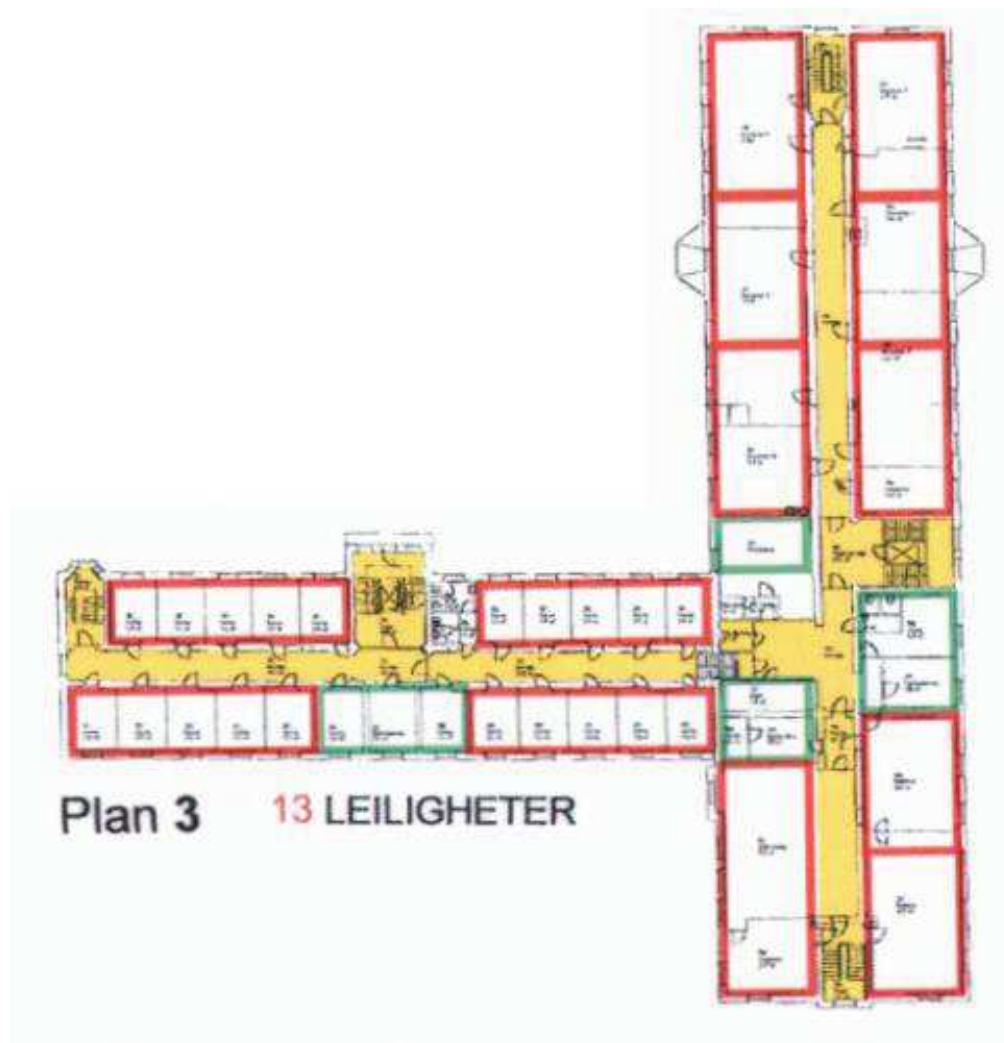
Høyskoleomtens venner virker positive til foreslått reguleringsplan, og uttaler at de berømmer Bærum kommune for blant annet at det legges opp til å sikre eksisterende bevaringsverdige bygg. De ønsker likevel å motsette seg at det foreslås nybygg på tomten (Bærum kommune (4), 2005, s5).

Ringstabekk vel med flere virker også positive til reguleringsplan, og støtter også bevaring av eksisterende bygninger. Her uttales det også at det ikke ønskes nybygg på området (Bærum kommune (4), 2005, s5).

Fylkesmannen i Oslo og Akershus uttaler at han slutter seg til reguleringsplanen, mens Akershus Fylkeskommune (Fylkesrådmann/Riksantikvar) uttaler *reguleringsforslaget er svært positivt mht. sikring av omgivelsene til de fredede anleggene og at innarbeiding av fredningsbestemmelsene i forslag til reguleringsbestemmelser er tilfredsstillende.* (Bærum kommune (4), 2005, s2).

Kommunestyret i Bærum kommune vedtok endelig områderegulering 25.10.2005. (Bærum kommune (5), 2006). Etter 4 behandlinger la den endelige reguleringsplanen opp til et mer fleksibelt bruk slik grunneier Optimo as argumenterte for. Av reguleringsplan for den delen som gjelder skolebygningen er følgende bruk tillatt; undervisning/ barnehage/ kontor/ institusjon/ museum/ forsamlingslokale/ galleri. (Bærum kommune (5), 2006, s2).

Den 27.03.2008 sendte Optimo AS brev til kommunen med ønske om å videreutvikle eiendommen (Bærum kommune (1), 2008). Bakgrunnen for ønske om videreutvikling av eiendommen beskrives å være knyttet til at gjeldende regulering for området ikke gjør at bebyggelsen ikke fullt ut kan bli utnyttet. Videre foreslår Optimo AS at den fredede bygningsmassen ønskes utviklet til boliger med kommunal service kombinert med sykehjem. Det foreslås to alternativer, et med 41 leiligheter og sykehjem, og et alternativ med 51 leiligheter. Leilighetene som foreslås er på 57-59 kvadratmeter (Bærum kommune (1), 2008).



Bilde 4: Bildet viser illustrasjon av forslag til utforming av leiligheter i eksisterende bygg markert med rødt omriss (Bærum kommune (1), 2008)

08.10.2008 startet Optimo AS arbeidet med å få til en detaljregulering for området basert på ønske om å videreutvikle eiendommen til boliger. Engasjert av Optimo AS var arkitektelskapet HRTB arkitekter (Bærum Kommune (2), 2008). Endelig detaljregulering ble godkjent i kommunestyret 7.12.2011 (Bærum Kommune (7), 2011).

Gjennom detaljreguleringsprosessen synes det at flere aktører er positive til at man ønsker å videreutvikle Husstellhøyskolen til nytt bruk. Det som er kritisk gjennom detaljreguleringsprosessen for utbygger ser ut til å være nytt bygningsvolum som forslagstiller ønsker å bygge ved siden av Husstellhøyskolen. Naturvernforbundet, Asker og Bærum historielag, Akershus Fylkeskommune og Ringstabekk vel er alle aktører som ønsker sterkt å begrense nybygg på tomten (Bærum Kommune (8), 2011).

Søknad om rammetillatelse til ombygging av husstellhøyskolen ble sendt inn 27.04.2012 (Bærum Kommune (9), 2012), og rammetillatelsen ble gitt 13.12.2012 (Bærum Kommune (10), 2012). Igangsettelsestillatelse ble gitt 04.02.2013 (Bærum Kommune (11), 2012).

Intervju med prosjektsjef

Sted: Biskop Gunerius gate 14b

Tid: 06.03.2017 14.30-15-30

Tilstede: Eskild Skåttun og prosjektsjef for prosjektet

Innledende spørsmål

Hva slags rolle hadde du/dere i utviklingsprosessen?

Intervjuobjektet forteller at han var prosjektsjef for hele prosjektet på Ringstabekk gjennom Entra som eide eiendommen og prosjektet. Prosjektsjef kom inn i prosjektet mens detaljreguleringen pågikk, og var med som prosjektleder helt til hele prosjektet ble overlevert.

Hva slags erfaring har du/selskapet med utvikling av slike prosjekter tidligere?

Prosjektsjef forteller at han ikke har erfaring med konvertering av skolebygg til boliger tidligere, men har lang erfaring med prosjektutvikling og bygging av boliger. Entra som selskap har vært borti lignende prosjekter som blant annet Cort Adellers gate 30, hvor en fredet skole ble pusset opp til videre skoledrift.

Hva var motivasjonen for å konvertere bygget til boliger?

I utgangspunktet var planen å benytte den gamle husstellskolen til skolebygg. Ettersom dette ikke gikk, ble seniorboliger kombinert med hjemmehjelpstjeneste et naturlig og godt konsept som ville la seg gjennomføre og hadde potensiale til å få en lønnsom utvikling av eiendommen.

Hovedspørsmål

Reguleringsrisiko; Usikkerheten knyttet til endelig reguleringsplan, og saksbehandlingstid.

Kommunen var redd for spekulasjon knyttet til prosjektet, og negativ knyttet til bygging på fredete grøntarealer. Prosjektsjef var selv ikke med i perioden da eiendommen ble områderegulert, men han kjenner til at kommunen hadde en restriktiv holdning til å omregulere bruk på området ettersom deler av eiendommen var båndlagt fredningsbestemmelser. Videre var det heller ingen ønsker om mer utbygging enn det som allerede var av bygninger på eiendommen. Prosjektsjef nevner også at i denne perioden var inntrykket av at risikoen knyttet til å få prosjektet gjennomført høy.

Prosjektsjef nevner også at de var helt avhengig av å få bygget noe nybygg med boliger for at prosjektet skulle være lønnsomt. Konseptet og utviklingen av den gamle husstelskolen var ikke lønnsomt nok i seg selv, og man var derfor helt avhengig av å kunne oppføre nye boliger i tillegg. Prosjektsjef sier at usikkerheten knyttet til reguleringen ble derfor i hvilken grad man fikk lov til å bygge nybygg. Denne usikkerheten var stor ettersom det var fredete arealer rundt bygget, og det var mange som ønsket å begrense volum av nybygg på tomten.

Prosjektsjef var selv ikke involvert under reguleringsarbeidet, men sier selv at han inntrykk av reguleringsprosessen sett under ett var det var en krevende og lang prosess med mange politiske runder med behandling.

Å få lov til å bygge boligene i prosjektet, Slottshagene, var vesentlig for å kunne sette i gang ettersom Ringhøyden gikk i tap. Det som var vesentlig var å få volum her for å kunne få økonomi i prosjekt. Løsningen ble derfor å rive eksisterende vaskeri, samt eksisterende Velferdsbygg. Disse var av nyere dato ikke omfattet av fredningsbestemmelser. Det ble tillatt å oppføre tilsvarende areal i ny bebyggelse. Dette arealet ble til boliger i prosjektet Slottshagen Vest og Slottshagen Øvre.

Produksjonsrisiko: Usikkerheten knyttet til bygging av prosjektet

Ved konverteringen av Ringhøyden til boliger ble det satt mange krav til nyere teknisk standard på bygget og generelt for området. Prosjektsjef nevner at blant annet sprinkling av bygg og håndtering av overvann var krevende på grunn av fredningsvedtak. Særlig overvannshåndteringen nevnes å ha vært veldig krevende. Taket var fredet, og selv uten noe nytt bygningsvolum ble det stilt strenge krav til lokal overvannshåndtering. Dette ble løst ved å lage et stort basseng på nedsiden av bygget. Kravet til sprinkling medførte også krav om å

etablere en ringledning for vann for å sikre nok kapasitet i tilfelle brann i et så stort bygningsvolum.

Prosjektsjef sier at produksjonen av Ringhøyden ble dyrere enn antatt. Dette skyldtes dårlig tegningsgrunnlag, og for lite arbeid med prosjektering. Entreprisen som ble brukt var en «construction management» kontrakt, noe som har mange likhetstrekk med delte entrepriser. Dette vil si at Entra tok all risikoen i forhold til byggingen av Ringhøyden. Prosjektsjef nevner at dette skapte mye merkostnader som Entra måtte ta på sin regning. Byggingen av prosjektet ble totalt forsinket med 6 måneder.

Prosjektsjef nevner også at det generell stor usikkerhet knyttet til konvertering av bygninger med vern og fredningsbestemmelser. Han sier at det er svært vanskelig å kunne estimere kostnader knyttet til hvordan man skal behandle fredet interiør. Prosjektsjef nevner et eksempel med en fredet lampe hvor konsoll og alt hadde rustet i stykker hvor de hadde ført opp et nytt lampepunkt med ny ledning frem til denne. Dette godtok ikke riksantikvaren, og dette måtte gjøres på en annen måte som gjorde at Entra fikk betydelig merkostnader i byggingen. Prosjektsjef viser også til et liknende prosjekt i Cort Adelers gate 30 med et liknende eksempel hvor de fikk betydelig merkostnader.

Prosjektsjef nevner at det også er generell stor usikkerhet knyttet til rehabiliteringsprosjekter versus det å bygge nytt ettersom det ofte dukker opp ting i bygningsmassen som man ikke var klar over når man prosjekterte. Han nevner også at det i slike prosjekter ofte blir dyrere å gjennomføre rehabilitering enn det ville vært dersom man ville bygget tilsvarende størrelse nytt.

Til slutt nevner også prosjektsjef at denne entrepriseformen var krevende i forhold til hvordan prosjektet var. Sett i ettertid skulle han ønske at det var brukt en entrepriseform med mindre risiko for Entra. Ettersom det «construction management» kontrakten allerede var godt i gang når prosjektsjef kom inn i prosjektet var det derfor lite å gjøre med dette.

Markedsrisiko: Usikkerheten knyttet til hva salgsprisen på prosjektet vil være

Prosjektsjef nevner at prosjektet hadde et svært smalt marked ettersom prosjektet var rettet mot eldre, og kommunen hadde satt krav om at alle kjøpere av leiligheter på ringhøyden måtte være minst 65 år. I utgangspunktet var det krav om at det skulle bygges minimum 52 leiligheter, men det var vanskelig å få til med en god løsning og dermed ble det dispensert fra

dette kravet og det ble bygget totalt 48 leiligheter. Prosjektsjef trekker frem at kombinasjonen med et relativt stort leilighetsvolum på 48 leiligheter kombinert med mange små leiligheter mot en veldig smal kjøpergruppe gjorde at Ringhøyden var et prosjekt det var litt tyngre å selge. Sammenliknet med nybyggene på Slottshagen, som ble solgt meget raskt, tok det relativt lang tid å selge ut leilighetene på Ringhøyden. Prosjektsjef nevner også at gjennomsnittsalderen for prosjektet Ringstabekk var hele 82 år, noe som bekrefter at det var en svært smal gruppe med eldre mennesker som var kjøpere av prosjektet.

En annen utfordring knyttet til markedet var å få til en optimal miks av boliger, tilrettelagt for kjøpergruppen. Dette viste seg å være vanskelig grunnet strukturen i bygningene med fastsatte vindusbånd og fasadefredningen som gjorde det umulig å endre dette. Prosjektsjef sier at de skulle gjerne hatt flere leiligheter rundt 50 kvadratmeter, men dette lot seg ikke gjøre slik bygget var utformet. Dermed ble det leiligheter på 38, 70 og rundt 100 kvadratmeter, noe prosjektsjef poengterer at ikke var optimalt i forhold til den kjøpergruppen prosjektet rettet seg mot.

Vinduene på Ringhøyden var plassert høyt på veggen og man kunne ikke gjøre noe med dette ettersom fasaden var fredet. Dette skapte en markedsusikkerhet ettersom det gav dårlig med utsyn fra leilighetene. Prosjektsjef forteller at ved å heve gulvet fikk man bedre utsyn og lysforhold i leilighetene, og fikk dermed håndtert dette. En annen faktor som økte markedsrisikoen ved dette prosjektet var at man ikke kunne lage balkonger grunnet fredet fasade. Kjøperne ønsket i utgangspunktet balkonger, og i og med at man ikke fikk bygget dette var det noe som trakk markedsrisikoen opp betraktelig. Prosjektsjef nevner likevel at de håndterte dette ved å lage en felles terrasse for alle beboerne for å tilfredsstille kjøperne.

Finansieringsrisiko: Usikkerheten knyttet til finansieringen av prosjektet

Prosjektet ble stort sett finansiert over Entras egenkapital. Det var derfor lite risiko knyttet til finansieringen i senere fase av prosjektet. Prosjektsjef nevner at når Entra kjøpte Eiendomsselskapet når detaljreguleringen pågikk var det mindre risiko knyttet til finansieringen enn det var i starten av prosjektet da Eiendomsselskapet eide eiendommen ettersom det da svært usikkert hva slags utnyttelse man kunne få regulert eiendommen til. Det nevnes også at ved Entras oppkjøp av Eiendomsselskapet, og deres engasjement i prosjektet sank finansieringsrisikoen betydelig.

Oppsummering

Reguleringsrisiko

Reguleringsrisikoen i dette prosjektet var veldig høy. Kommunen var svært restriktiv i forhold til hvor mye man fikk bygge i tillegg til konverteringen av bygget, noe som gjorde prosjektet var svært usikkert i tidlig fase. Det var også svært mange aktører som hadde sterke meninger knyttet til utviklingen av eiendommen, og mange av disse ønsket ikke at eiendommen skulle utvikles. Eiendommen måtte i dette prosjektet gjennom både områdergulering, detaljregulering og byggesaksbehandling som gjorde at reguleringsprosessen tok lang tid.

Produksjonsrisiko

Produksjonsrisikoen var i dette prosjektet veldig høy. Dårlig prosjekteringsgrunnlag gjorde at det var vanskelig å estimere hvor mye det ville koste å bygge om bygget, noe som også ble dyrere enn antatt. Dette gjorde også at det dukket opp flere uforutsette elementer som gjorde at produksjonen ble dyrere enn forventet og tok lenger tid. I tillegg var det stor risiko knyttet til fredet interiør i dette prosjektet. Utvikler brukte delte entrepriser, noe som gjorde at man måtte bære all risiko selv i prosjektet.

Markedsrisiko

Markedsrisikoen kan anses å være moderat i dette prosjektet. Konseptet om å bygge seniorleiligheter i kombinasjon med hjemmehjelpstjeneste var et populært konsept, men denne kjøpergruppen var veldig smal. Det var også risiko knyttet til å oppnå en markedsmix samt gode nok leiligheter som var tilpasset den eldre kjøpergruppen.

Finansieringsrisiko

Finansieringsrisikoen var nokså høy i den tidlige fasen av prosjektet der det var usikkert om man fikk omregulert eiendommen slik at det ville være lønnsomt å konvertere den. I den senere fasen hvor detaljregulering kom på plass, og Entra tok over må finansieringsrisikoen sies å synke betraktelig på grunn av forventninger om lønnsomt utbygging sammen med Entra sin solide egenkapitalfinansiering av prosjektet.

Christian Krohgs gate 30

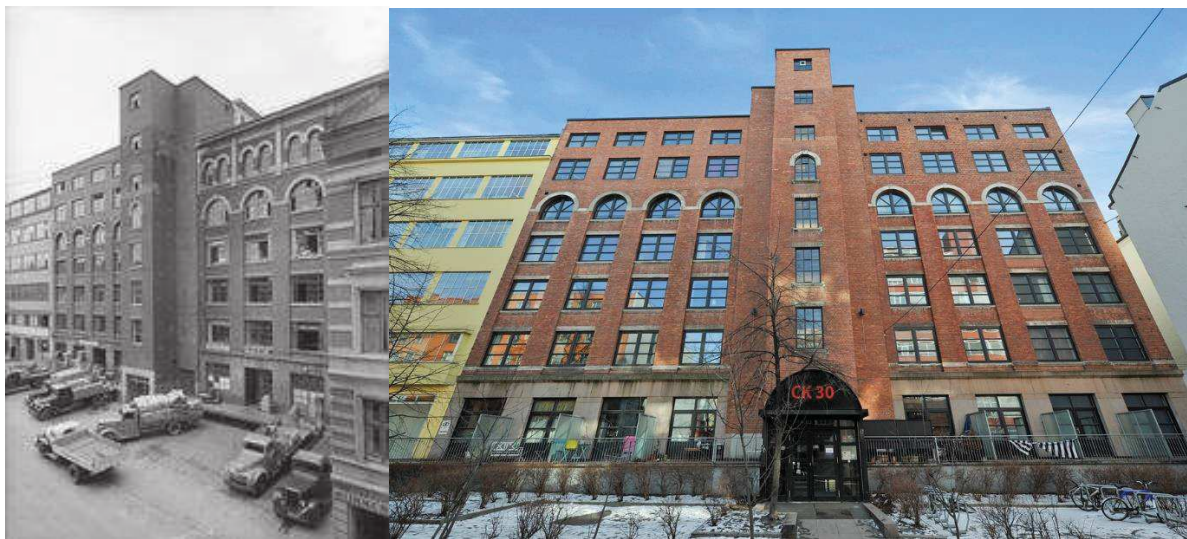
Adresse: Christian Krohgs gate 30

Tidligere bruk: Kontor/lager

Antall nye boliger: 115

Prosjektets periode: 2004 – 2006 (ca.)

Utvikler: Stor Oslo eiendom



Bilde 5: Bildene viser bygningen før og etter konverteringen. Bildet til venstre er tatt i 1950 av fotograf Leif Ørnelund fra den tiden bygningen ble brukt som lager hos havnevesenet (Oslobilder, 2017). Bildet til høyre er tatt i nyere tid etter konvertering i forbindelse med salg av bolig (Sem-Johnsen, 2017).

Christian Krohgs gate 30 er en gammel teglsteinsgård fra 1897 som ligger sentralt i Hausmannskvartalene helt nede ved Akerselven. Bygget har tidligere vært lager og industribygg for havnevesenet. Prosjektet ble utviklet til boliger for førstegangskjøpere. Prosjektet ble ferdigstilt vinteren 2005/2006. Prosjektet bestod av totalt ca. 10 000 kvadratmeter hvor det ble utviklet totalt 115 boliger (Stor Oslo eiendom, 2016)



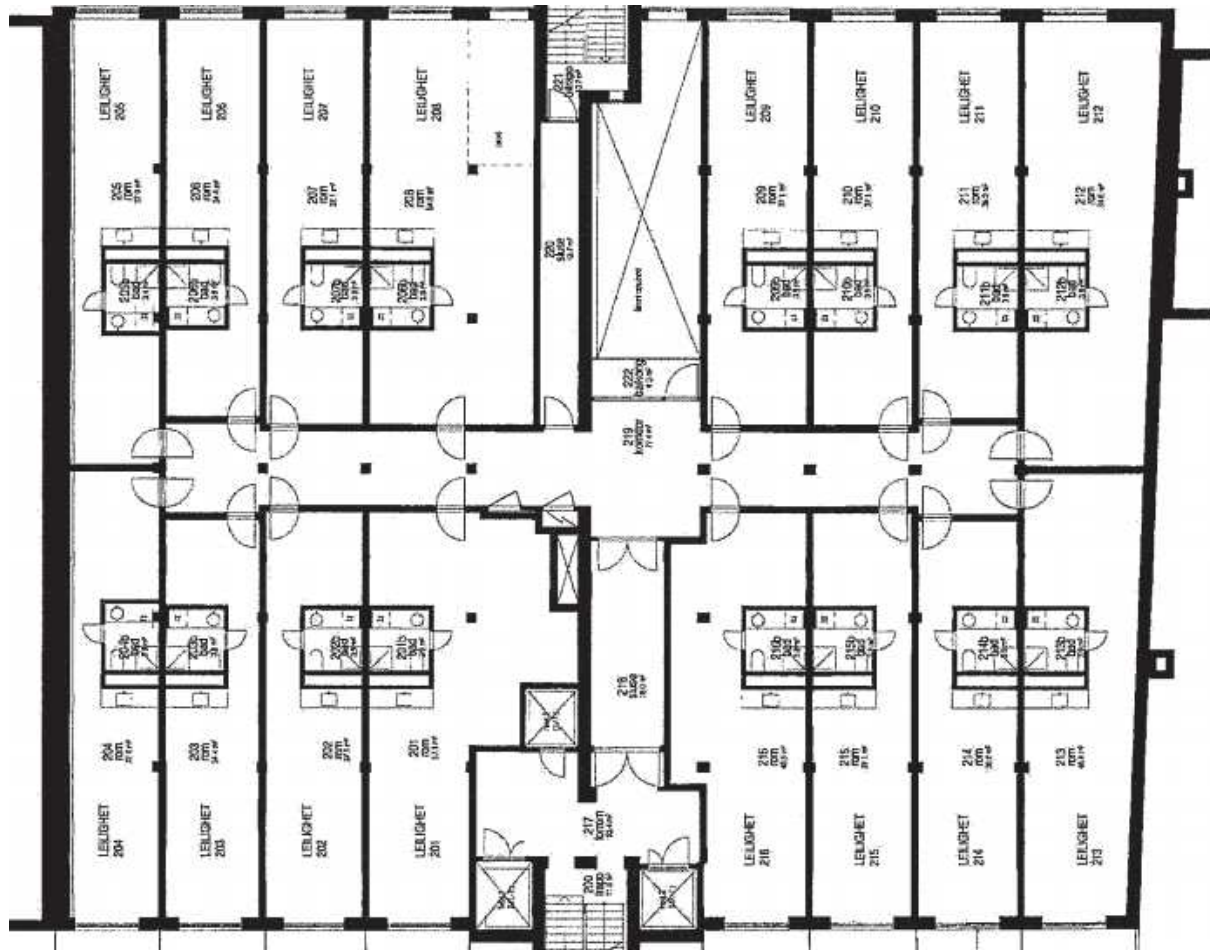
Kart 2: Blå firkant på kartet viser prosjektets beliggenhet (Gule sider (3), 2017)

Utviklingsprosess

Eiendommen har reguleringsplan fra 1993 og eiendommen ligger under blandet formål; bolig, kontor og forretningsformål. Stor Oslo Eiendom trengte derfor ikke å omregulere eiendommen, og det var kun byggesaksbehandling (søknad om bruksendring) for å gjennomføre prosjektet. Byggesaksbehandlingen startet høsten 2004 da Stor Oslo eiendom søkte om rammetillatelse om bruksendring fra kontor/industriformål til bolig (plan og bygningsetaten (1), 2004). Stor Oslo søkte om igangsettelsestillatelse Mai 2005, og denne ble godkjent like etter (plan og bygningsetaten (2), 2004). Eiendommen var regulert til bevaring og stod på byantikvarens gule liste.

Ved søknad om rammetillatelse gir Stor Oslo Eiendom uttrykk for at de har vært i kontakt med byantikvar og at de har fått signaler om at mindre fasadeendringer som cafe i 1. etasje vil være uproblematisk, men at balkonger ikke vil bli akseptert (plan og bygningsetaten (1), 2004, s 2). Videre argumenteres det i dokumentet for at bygningen har stort potensiale for boligkonvertering i forhold til bygningsstruktur sammen med et stort marked blant yngre førstegangskjøpere. Det kommer videre av dokumentet at leilighetsfordelingen er 81 % 1-roms leiligheter og 19 % 2-roms leiligheter. Det argumenteres videre for hvorfor dette er den beste løsningen med tanke på prosjektets økonomi og hvordan det tilfredsstiller bokvalitet i

form av lys og fellesareal som oppholdsrom og takterrasse. Det sies også i dokumentet at parkering vil være uaktuelt både på grunn av eksisterende bæresystem og at dette vil føre til et inngrep i fasaden som byantikvaren ikke vil godta (plan og bygningsetaten (1), 2004, s 3-5).



Bilde 6: Bildet viser utformingen av leilighetene i Christian Krohgs gate 30 (Solheim + Jacobsen arkitekter as, 2004)

I byantikvarens uttalelse 16.12.2004 kommer det frem at tiltaket om å gjøre om Christian Krohgs gate 30 vil aksepteres dersom et av tiltakene som er listet opp av Stor Oslo eiendom endres. «Vi kan akseptere den foreslåtte bruksendringen fra kontor/industri til bolig. Vi kan også akseptere de eksteriørmessige forandringene som er foreslått i forbindelse med bruksendringen ned unntak av rekkverket i mur i første etasje ut mot Christian Krohgs gate. Byantikvaren anbefaler, som nevnt ovenfor, at det etableres et transparent rekkverk i enkel utforming i stål» (Byantikvaren (1), 2004).

Intervju med prosjektleder

Sted: Kirkegata 17

Tid: 22.03.2017 kl: 15.30 – 16.30

Tilstede: Eskild Skåttun og Prosjektleder for prosjektet

Innledende spørsmål

Hva slags rolle hadde du/dere i utviklingsprosessen?

Intervjuobjektet er per i dag ansatt som administrerende direktør i Stor Oslo Eiendom, og var prosjektleder for utviklingen av Christian Krohgs gate 30 under hele utviklingsfasen.

Hva slags erfaring har du/selskapet med utvikling av slike prosjekter tidligere?

Prosjektleder forteller at Stor Oslo eiendom har gjennomført flere konverteringsprosjekter tidligere hvor næringsbygg har blitt utviklet til boliger, og også prosjekter hvor bygningsmassen har vært vernet. Han legger også til at det er utfordringer knyttet til slike prosjekter, spesielt når bygningsmassen skal konverteres til en annen type bruk enn det som var opprinnelig funksjon.

Hva var motivasjonen for å konvertere bygget til boliger?

Fearnley Project Finance eide bygget gjennom et syndikat, og bygget var brukt til kontorer. Prosjektleder nevner at bygget i utgangspunktet var bygget som et lager, og hadde derfor en struktur som gjorde at etasjene var lave og det var dårlig lysforhold i bygget. Dette gjorde at kontantstrømmen til eiendommen ble veldig lav for eierne ettersom det var lav etterspørsel etter å leie lokalene. Prosjektleder nevner også at eierne tidligere hadde prøvd å gjøre diverse rehabiliteringer på bygget for å gjøre det mer attraktivt for leietakere og på den måten øke kontantstrømmen, men konklusjonen var at bygget var utdatert. Dermed tok Fearnley Project Finance kontakt med Stor Oslo Eiendom med oppgaven «Hva kan vi gjøre med det bygget her», forteller prosjektleder. Dermed førte dette til en kreativ prosess for Stor Oslo Eiendom hvor man var innom flere ideer som å lage studiolokaler og produksjonslokaler, men kom til slutt frem til at bygget egnet seg til å lage flere mindre og rimelige leiligheter til unge førstegangskjøpere.

Hovedspørsmål

Reguleringsrisiko; Usikkerheten knyttet til endelig reguleringsplan, og saksbehandlingstid.

Prosjektleder åpner med å fortelle at deres forslag til å bygge om bygget til boliger ble mottatt veldig negativt hos plan og bygningsetaten. Plan og bygningsetaten mente at det ikke var tilstrekkelig bokvalitet og at avlange leiligheter med kun et vindu ikke burde godkjennes. Derfor mente plan og bygningsetaten at man måtte gjøre tiltak som å lage et atrium i midten for å få mer lys inn i leilighetene. Senere i intervjuet legger prosjektleder til at denne løsningen ville ødelagt prosjektets økonomi for man ville mistet for mye salgbart areal. Prosjektleder legger også til at plan og bygningsetaten i tillegg var skeptisk til få balkonger, lite uteareal og at det ikke var parkering.

Prosjektleder nevner videre at Stor Oslo Eiendom gikk i dialog med lokalpolitikere for å få prosjektet godkjent. Han sier videre at de appellerte til byrådserklæringen der det var sagt at man ønsket å tilrettelegge for rimeligere boliger i sentrum. Stor Oslo fikk dermed mye gehør for dette prosjektet hos politikerne, og dermed fikk de politikerne til å påvirke plan og bygningsetaten til å godkjenne prosjektet.

«Vi ønsket opprinnelig å ha balkonger oppover bygget, men vi skjønte for at byantikvaren ville si nei til dette fordi de ønsket å verne fasaden» sier prosjektleder. Dermed ble løsningen å lage en takterrasse for å kunne oppfylle kravene til uteareal sier han videre. Prosjektleder legger til at byantikvaren var positiv til prosjektet ettersom Stor Oslo Eiendom hadde rettet prosjektet mot å bevare bygningsstrukturen, i motsetning til plan og bygningsetaten som derimot ønsket større inngrep i bygget ved å lage et atrium. Prosjektleder sier at saksbehandlingen hos byantikvaren gikk veldig greit, og sier at det kun var «småplukk» som måtte endres og dette gikk veldig greit.

Prosjektleder sier at det gikk mye tid til å kunne dokumentere forhold knyttet til parkering og lysforhold. De inngikk en avtale med europark der beboerne hadde mulighet til å leie parkering, men prosjektleder sier at det faktisk ikke var en eneste som benyttet seg av dette tilbudet. Prosjektleder oppsummerer reguleringsrisikoen i prosjektet til å være høy, og begrunner dette i den store usikkerheten i å få prosjektet godkjent.

Produksjonsrisiko: Usikkerheten knyttet til bygging av prosjektet

Stor Oslo Eiendom inngikk en totalentreprise med Bundebygg for utførelsen av prosjektet forteller prosjektleder. Videre forteller han at det er alltid utfordringer knyttet til konvertering av bygninger fordi man ikke vet alt før man setter i gang. Selv om det var inngått en totalentreprise med Bunde Bygg var det noen forbehold i kontrakten som gikk på enkelte forhold som fukt i kjeller sier prosjektleder.

Prosjektleder sier at prosjektet ble en del dyrere enn de hadde forutsett. Videre forteller han at årsakene var blant annet at Stor Oslo eiendom hadde ikke fått godkjent prosjektet helt før de skrev kontrakt med Bunde Bygg og at det kom noen endringer på slutten som gjorde at man måtte endre kontrakten.

Prosjektleder forteller også at det var komplikasjoner med overtakelsen av bygget. I utgangspunktet er kjøperne ansvarlig for å forholde seg til plan og bygningslovens regler når bygget er overdratt legger han til. Problemet i dette prosjektet var at 115 leiligheter skulle innflyttes samtidig, og i og med at leilighetene ble overdratt omtrent som råbygg ville alle begynne å pusse opp samtidig og dermed ble dette ble et problem. Problemet var knyttet til rømningsveier og brannsikkerhet primært, forteller han. Oppussingsartikler som malingsspann og diverse var stablet i ganger og i rømningsveier og da brannvesenet kom på inspeksjon fikk Stor Oslo eiendom og Bunde Bygg streng beskjed om at dette måtte ryddes opp i. Dette gjorde at Stor Oslo måtte ordne opp og måtte på flere befaringer i bygget et halvt år etter at bygget ble ferdigstilt.

I tillegg nevner prosjektleder at det var problemer knyttet til at de valgte å beholde heisene ettersom dette resulterte i flere ombygninger og service i ettertid som ble dyre. I tillegg ble det noen ekstra kostnader knyttet til fukt i kjelleren som Stor Oslo Eiendom måtte ta på sin regning. Prosjektleder oppsummerer produksjonsrisikoen til å være relativt lav i prosjektet.

Markedsrisiko: Usikkerheten knyttet til hva salgsprisen på prosjektet vil være

Prosjektleder nevner at ettersom prosjektet hadde veldig sentral beliggenhet og at leilighetene var veldig rimelig, var han overbevist om at kjøpekraften og etterspørselen ville være der når prosjektet ble lagt ut for salg. Dette hadde han også rett i ettersom prosjektet på hele 115 leiligheter ble solgt ut etter kun to uker. Han nevner også at dette konseptet var det mye mindre markedsrisiko knyttet til i forhold til andre konsepter de vurderte.

Konseptet var «RÅ leiligheter» sier prosjektleder. Bakgrunnen for dette konseptet var at man ønsket bygge rimelige leiligheter hvor kjøperne kunne pusse opp selv, noe man regnet med at den unge kjøpergruppen var svært villige til å gjøre mot å betale en rimelig pris for leilighetene. Badene var riktig nok ferdig ettersom dette var nødvendig for å få byggetillatelse. Prosjektleder legger også til at konseptet ble en stor suksess, og det var svært mange som ønsket å kjøpe en leilighet samt at annonsen med overskrift «Rå leiligheter» fikk svært stor oppmerksomhet på finn.no.

Kjøpergruppen for prosjektet var smal. Prosjektleder nevner at det hovedsakelig var unge førstegangskjøpere som kjøpte seg leilighet, men at kjøpekraften og markedet var mer enn tilstrekkelig for å kunne selge ut prosjektet raskt.

Prosjektleder sier også at det var enkelt å prise leilighetene til markedspris. Han legger også til at Stor Oslo Eiendom på oppdrag fra Fearnley Project Finance hadde et relativt enkelt regnestykke for å få prosjektet til å gå rundt når konseptet var realisert og godkjent.

Prosjektleder sier også i intervjuet at de hadde et mål om å lage en lav terskel for å kunne kjøpe leilighet i prosjektet. Dermed tok man i bruk borettslagsmodellen slik at man kun krevde et lite innskudd fra kjøperne, mens lånet ble finansiert gjennom felleskostnader.

Prosjektleder oppsummerer markedsrisikoen til å være veldig lav med borettslagsmodellfinansiering som veldig lav i det markedet som var den gang.

Finansieringsrisiko; Usikkerheten knyttet til finansieringen av prosjektet

Fearnley Project Finance eide prosjektet forteller prosjektleder, og Stor Oslo var prosjektleder for utviklingsprosjektet. Han legger videre til at han tror det ble hentet inn noe kapital fra aksjonærene i forbindelse med utviklingskostnader til arkitekter, rådgivere og diverse.

Byggingen av prosjektet ble fullfinansiert gjennom et byggelån med sikkerhet i salg av boligene. Leilighetene ble solgt gjennom borettslagsmodellen som prosjektleder forteller at var veldig attraktiv i denne perioden (2003-2004). Bankene strakk seg langt til å låne ut penger til borettslag med helt inntil 80 prosent av salgsverdi, som var tilfelle i dette prosjektet. Kjøperne trengte altså kun å betale ned 20 prosent av kjøpesummen, mens de resterende 80 prosentene ble nedbetalt som gjeld gjennom borettslagsmodellen. Prosjektleder nevner videre at det var flere borettslag som gikk konkurs på grunn av denne modellen i finanskrisen, men i dette borettslaget gikk dette fint i etterkant. Han legger til at denne risikoen er borettslagets,

og at hverken Stor Oslo eiendom eller Fearnley Project Finance ikke ble påvirket av risikoen knyttet til borettslagsmodellen på grunn av at man solgte leilighetene når prosjektet ble ferdigstilt.

Oppsummering

Reguleringsrisiko

Slik det kommer frem av intervjuet med prosjektleder ovenfor er det tydelig at reguleringsrisikoen var svært høy i dette prosjektet. Dette kommer ikke så tydelig frem i dokumentstudiet av byggesaken ettersom den kritiske perioden for å få prosjektet godkjent var i dialog med Plan og bygningsetaten og politikere før Stor Oslo eiendom søkte om Rammetillatelse. Det som er interessant i dette prosjektet er at det er selve mangelen på å oppfylle krav om bokvalitet som utgjør selve reguleringsrisikoen. Plan og bygningsetaten som aktør er derfor den part som utgjorde den høye risikofaktoren for dette prosjektet. På den andre siden ser vi at Byantikvaren som aktør ikke utgjorde noe spesiell risiko i dette prosjektet. Dette skyldes både at Stor Oslo eiendom ønsket å bevare eiendommen slik den var, men også på grunn av mindre strengere vernestatus i forhold til de andre prosjektene.

Produksjonsrisiko

I intervjuet ser vi at produksjonsrisikoen absolutt er tilstede ved at det er flere momenter under byggingen som utgjør risiko for utbygger. Prosjektet ble dyrere enn antatt, og det var problemer knyttet til overtakelse ettersom bygget ble levert «rått» og også noen problemer knyttet til vedlikehold og utskiftning av heis. Produksjonsrisikoen ble i dette prosjektet håndtert ved å inngå en totalentreprise med Bundebygg, noe som gjorde at denne risikoen ble lavere for utbygger. Byantikvaren utgjorde ingen risiko knyttet til produksjonen. Oppsummert var det flere mindre risikoelementer i produksjonen, men som i sum ikke utgjorde noe særlig trussel for gjennomføringen av prosjektet. Allikevel kan vi si at produksjonsrisikoen totalt sett var fra lav til middels ettersom det var flere usikkerhetsmomenter i byggefasen.

Markedsrisiko

Prosjektet har en svært sentral beliggenhet i Oslo, noe som gjør at prosjektet vil kunne tiltrekke seg mange potensielle kjøpere. Prosjektet har et veldig smalt konsept, med svært like leiligheter i hele bygget. Prosjektet var priset veldig lavt, og appellerte til unge førstegangskjøpere noe som reduserte markedsrisikoen. Borettslagsmodellen som gjorde at man kun trengte et lite innskudd var også med på å stimulere til økt etterspørsel blant unge kjøpere ettersom dette gjorde at flere hadde mulighet til å kunne kjøpe en leilighet.

Oppsummert var sentral beliggenhet, lav pris, gunstig finansieringsmodell faktorer som gjorde at markedsrisikoen i dette prosjektet var veldig lav.

Finansieringsrisiko

Prosjektet var eid av Fearnley Project Finance gjennom et syndikat. Dette syndikatet hadde finansielle midler fra kontantstrømmen den tidligere kontoreiendommen hadde generert.

Ettersom man ikke trengte å omregulere, men kun søke om bruksendring av eiendommen var det relativt lave kostnader knyttet til den tidlige fasen før bygging. Når prosjektet først ble

godkjent, ble det tatt opp byggelån med sikkerhet i salg av boligene. Oppsummert var finansieringsrisikoen svært lav i dette prosjektet.

Quadraturen

Adresse: Dronningens gate 15

Tidligere bruk: Kontor

Antall nye boliger: 211

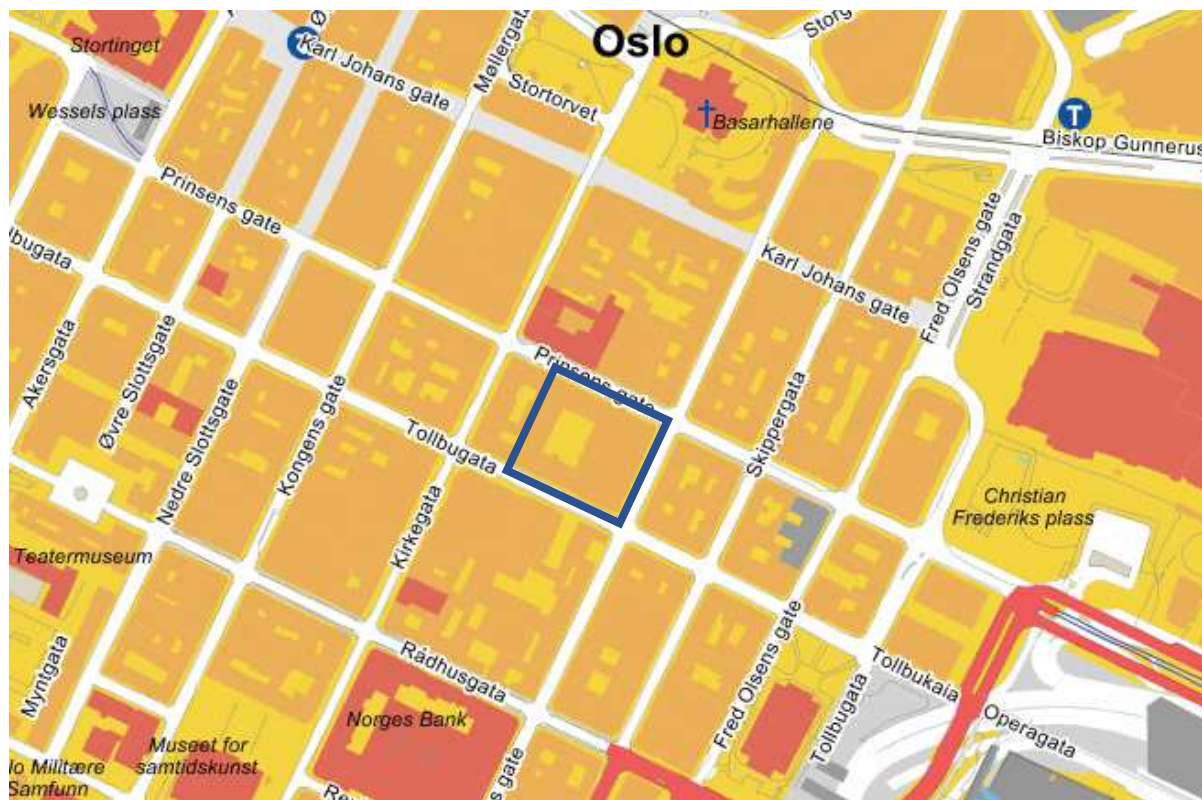
Prosjektets periode: 2004 – 2008 (ca.)

Utvikler: Linstow Eiendom



Bilde 7: Bildene viser bygningen før og etter konverteringen. Bildet til venstre er tatt i 1924 fra den tiden bygget ble brukt som hovedpostkontor (Oslobilder (2), 2017), mens bildet til høyre er fra etter konverteringen (Linstow, 2017)

Quadraturen er en eiendom som tidligere ble brukt som hovedpostkontor. Bygget er opprinnelig tegnet av arkitekt R.E. Jacobsen i nasjonalromantisk stil, og ble bygget i perioden 1918 – 1924. Quadraturen er en del av et kvartal i kvadraturen i Oslo sammen med Tollbugata 17 og Kirkegata 20 som opprinnelig utgjorde ca. 36 000 kvadratmeter bygningsmasse. Linstow eiendom kjøpte opp kvartalet i 1999, hvor dronningens gate 15 ble utviklet fra kontor til konvertering til leiligheter, forretninger, servering og kultur. Prosjektet utgjorde totalt ca. 26 000 kvadratmeter hvor mesteparten av bygget ble konvertert til boliger. Linstow Eiendom startet konverteringsprosessen i 2004, og prosjektet ble ferdigstilt mellom 2006 og 2008 (Linstow, 2017).



Kart 3: Blå firkant på kartet viser prosjektets beliggenhet (Gule sider (2), 2017)

Utviklingsprosess

Eiendommen var regulert til bevaring med blandet bruksformål: bolig, forretning, kontor, hotell, bevertning, kultur og undervisning. Linstow eiendom trengte derfor ikke å omregulere eiendommen og det ble kun ført byggesak for å få tillatelse for å kunne utvikle eiendommen.

Linstow Eiendom startet reguleringsarbeidet ved å søke om rammetillatelse 25.02.2004. Engasjert av Linstow Eiendom var Kritt Arkitekter. Gjennom søknad om rammetillatelse beskriver Kritt Arkitekter hvordan de ønsker å bevare fasaden på bygningen og enkelte elementer av bygningens interiør som Posthallen og trapperom. Det argumenteres for hvordan den nye utformingen av boligdelen skal være, der Linstow ønsker å bygge 101 ett-roms, 106 to-roms og 13 tre-roms leiligheter. Dette var noe flere og mindre leiligheter sammenliknet med den endelige utnyttelsen hvor det var totalt 211 leiligheter, altså ni mindre enn i forslaget. Det sies at høy takhøyde på 4 meter og god romløsning i leilighetene samt at enkelte leiligheter vil være fleksible i forhold til sammenslåing gjør at denne løsningen vil være den beste. Det nevnes også at krav til utenomhusareal er på minimum 15 m², mens forslaget legger opp til totalt 11m² per bolig. Det argumenteres for at denne bestemmelsen bør kunne

dispenseres fra ettersom det legges til rette for et felles halvprivat gårdsrom, samt balkonger og felles takterrasser i bygget (Plan og bygningsetaten (3), 2004).

I Uttalelse fra Byantikvaren i forbindelse med konverteringen av Dronningens gate 15 sies det i innledningen at bygget har; «høy historisk symbolverdi og kan regnes som et flaggskip fra nasjonsbyggingen etter unionsoppløsningen i 1905» (Byantikvaren (2), 2004, s1). Videre sies det at et begrenset antall vindusåpninger vil kunne aksepteres, men at i tårnene frarådetes dette sterkt. I tillegg nevnes det at enkelte takvinduer ut mot gate ikke vil bli akseptert.

Byantikvaren sier også i brevet at man ønsker en nærmere beskrivelse av materialbruk i Posthallen. Det nevnes at foreslåtte endringer mot gårdsrommet som felles takterrasse kan aksepteres (Byantikvaren (2), 2004).

I Plan og bygningsetaten svar på søknad om rammetillatelse kommer det frem at man mener det foreligger særlige grunner for å kunne dispensere for bestemmelser om parkering og lysforhold (Plan og bygningsetaten (4), 2004).

Søknad om igangsettelsestillatelse ble overlevert til plan og bygningsetaten 31 januar 2005 (Plan og bygningsetaten (5), 2005). I dette prosjektet ble produksjonsarbeidet stykket opp slik at den første igangsettelsestillatelsen gjaldt hovedsakelig ombygning til boliger i 3. til 6 etasje (Plan og bygningsetaten (6), 2005).

Byantikvaren sendte brev til plan og bygningsetaten 15 desember 2006 med klage om gitt i igangsettelsestillatelse på arbeid knyttet til vinunder. Konklusjonen i denne uttalelsen fra byantikvar var at enkelte av vinduene og inngrep i fasade mot byrom frarådes sterkt. Det frarådes også å ombygge tårnene og innrede disse som planlagt. Byantikvaren konkluderer også med at dersom disse tiltakene får dispensasjon fra reguleringsplan, må saken sendes til Riksantikvaren for vurdering av klage (Byantikvaren (3), 2005).

Intervju med prosjektleder

Sted: Tjuvholmen alle, kanalen 5

Dato: 15.03.2017 kl: 13.00 – 14.00

Tilstede: Eskild Skåttun og Prosjektleder for prosjektet

Innledende spørsmål

Hva slags rolle hadde du/dere i utviklingsprosessen?

Intervjuobjektet er per i dag ansatt i eiendomsselskapet Watrium Eiendom, men jobbet i Linstow Eiendom som prosjektleder for prosjektet da dette ble gjennomført. Prosjektleder hadde ansvaret for hele gjennomføringen helt fra kjøp og regulering til overlevering.

Hva slags erfaring har du/selskapet med utvikling av slike prosjekter tidligere?

Linstow hadde erfaring med rehabilitering av gamle bygg tidligere som Prosjektleder hadde vært med å gjennomføre, men hadde ikke konvertert vernet bygg til boliger tidligere.

Hva var motivasjonen for å konvertere bygget til boliger?

I utgangspunktet var planen å konvertere bygget til hotell ettersom Linstow hadde hatt kontakt med den amerikanske hotellkjeden Marriott. Marriott var i utgangspunktet svært interessert, men endte opp med å trekke seg ut like før avtalen var på plass. Dermed var plan B å utvikle bygget til boliger, og Linstow engasjerte Kritt arkitekter til å tegne opp boliger i eksisterende bygg.

Hovedspørsmål

Reguleringsrisiko; Usikkerheten knyttet til endelig reguleringsplan, og saksbehandlingstid.

Kommunen var veldig positiv i forhold til Linstows inngrep i kvadraturen. Prosjektleder forteller at på det tidspunktet hvor de ønsket å starte opp med regulering av eiendommen var kvadraturen og spesielt området rundt postbygget svært belastet med prostitusjon. Han forteller også at det var svært positivt at de fikk lov å bygge en stor andel små leiligheter av kommunen. Dette var en risikofaktor man så for seg i forkant av prosjektet, altså i hvilken grad man fikk lov til å tillate en leilighetsmiks bestående av mange mindre leiligheter.

Linstow fikk lov til å bygge omtrent halvparten av de totalt 211 leiligheter i prosjektet til små leiligheter som var to roms leiligheter på rundt 40 kvadratmeter.

Prosjektleder forteller at det som utgjorde den største reguleringsrisikoen i forhold til prosjektet var byantikvaren. Han forteller også at det av erfaring alltid er risiko knyttet til vern og fredning opp mot bevaringsmyndighetene i slike prosjekter. Samtidig blir det nevnt at

prosjektleder i dette prosjektet hadde forventet at byantikvaren skulle være enda hardere på kravene sine. Alt påbygg til tilbygg som var bygget i ettertid fikk Linstow lov til å fjerne, og de fikk også lov til å senke vinduene i første etasje. Dette gjorde at Linstow kunne utnytte eiendommen til den utforming og utnyttelse de ønsket. Prosjektleder konkluderer med at kommunikasjonen med byantikvar gjorde at reguleringsprosessen ble dratt ut i tid, men at det totalt sett ble gjennomført på akseptabel tid og med et veldig godt utfall.

Oppsummert mener han reguleringsrisikoen var lav på grunn av velvilje fra kommune og kort prosess.

Produksjonsrisiko: Usikkerheten knyttet til bygging av prosjektet

Prosjektleder åpner med å fortelle at hans erfaring er at det alltid er risiko knyttet til produksjon ved konvertering av gamle bygg. Videre legger han til at den mest kritiske faktoren er grunnforholdene. Videre sies det at Linstow Eiendom visste at bygget stod godt fundamentert på fjell, slik at man ikke kom til å gå på en «smell» på dette ved produksjonen. Prosjektleder forteller at de engasjerte rådgivere og arkitekt tidlig i prosessen for å kunne få kontroll på prosjekteringsgrunnlag for utvikling av bygget.

Det fortelles at det ble brukt totalentreprise hvor Linstow Eiendom engasjerte NCC som totalentreprenør. Et problem man støtte på under produksjonen var betongpussen som lå i underkant av takdekket. Underveis i byggeprosessen løsnet dette betongpuslaget som følge av vibrasjoner under bygging, og like før ferdigstilling raste dette laget ned. For å fikse dette problemet måtte den resterende betongpussen fjernes før det ble lagt et nytt lag. Dette gjorde at prosjektet ble forsinket i tid.

Prosjektleder forteller at de hadde problemer med byantikvaren under produksjonen av bygget. Disse utfordringene av knyttet til fasadevern hvor prosjektleder forteller at det hadde kommet inn en ny saksbehandler fra byantikvaren, der den nye saksbehandleren ønsket en annen utforming av enkelte vinduer.

Prosjektleder forteller også at entreprenøren har hatt problemer med fukt på innsiden av fasaden i etterkant av prosjektet. Entreprenøren har måtte fikse dette i etterkant og han legger til at dette har kostet NCC dyrt. Det nevnes også NCC har måtte bruke mye penger i etterkant for å få dekket i bakgården over kjeller tett for vann, etter at det hadde vært lekkasje i kjelleren.

Markedsrisiko: Usikkerheten knyttet til hva salgsprisen på prosjektet vil være

Prosjektleder forteller at det var svært vanskelig å kunne sette en riktig pris på leilighetene i prosjektet. Han nevner også at prosjektet hadde et veldig stort volum av leiligheter, og at det var stor risiko knyttet til om markedet ville absorbere et slikt stort prosjekt på den tiden dette prosjektet ble solgt. Dette begrunnes hovedsakelig med at det var svært lite boliger i området, og at det var svært usikkert på om noen ville bosette seg i et belastet område med mye prostitusjon. Prosjektleder forteller også at de hadde etablert mye belysning langs fasaden for å kunne forhindre prostitusjon i gatene rundt eiendommen.

Prosjektleder forteller at de første 36 leilighetene gikk på en kveld. Videre forteller han disse ble trolig lagt ut til en litt for rimelig pris, og mange av disse boligene ble kjøpt av investorer. Videre forteller han også de neste fire trinnene med boliger også var veldig lettsolgt.

Prosjektet inneholdt mange små leiligheter og han legger til at det var mange yngre mennesker som kjøpte leilighet i prosjektet. Han sier også at han tror rimelige små leiligheter med stor takhøyde og hems over badet gjorde prosjektet populært blant unge, kombinert med den sentrale beliggenheten.

Det nevnes også at «tårnleilighetene» var vanskelig å selge. Det ble gjort arbeid med å prøve å lage et forslag til innredning til disse, men til slutt valgte Linstow å selge disse leilighetene rå.

Finansieringsrisiko; Usikkerheten knyttet til finansieringen av prosjektet

Prosjektleder forteller at Linstow hadde en veldig solid egenkapital ved gjennomføring av prosjektet. Prosjektleder forteller at hele prosjektet var egenkapitalfinansiert med unntak av et byggelån. Han forteller at byggelånet trolig utgjorde mellom 50 og 60 prosent av den totale entreprisekostnaden. Finansieringsrisikoen ble dermed sett på som veldig lav.

Oppsummering

Markedsrisiko

Markedsrisikoen i prosjektet ble sett på som relativt høy av utvikler, der begrunnelsen ligger i at område ikke var etablert som boligområde og at det derfor var svært usikkert hvordan markedet ville absorbere et slikt stort boligprosjekt i kvadraturen. Prosjektet viste seg likevel

å være svært godt mottakelig blant unge kjøpere der leilighetene viste seg å være lettsolgt, noe som må sies å modere markedsrisikoen i dette prosjektet.

Reguleringsrisiko

Reguleringsrisikoen i prosjektet ble ansett som relativt lav fra utvikler. I dette prosjektet fikk utvikler sterk støtte fra kommunen ettersom det var stor politisk vilje til å bygge boliger i kvadraturen. Byggesaksbehandlingen gikk relativt raskt, og kommunen var også villig til å gi dispensasjon på blant annet krav om minimum uteoppholdsareal og parkering. På den andre siden var det sterkt vern knyttet til bygget, og byantikvaren var den største risikofaktoren knyttet til reguleringen.

Produksjonsrisiko

Produksjonsrisikoen var svært høy i dette prosjektet. I prosjektets produksjonsfase oppstod det en rekke uventede utfordringer som blant betongpuss som raste fra taket og lekkasje i kjelleren. Disse situasjonene førte både til merkostnader og til at prosjektet ble forsinket. Denne risikoen ble likevel moderert av at utvikler benyttet seg av en totalentreprise, slik at entreprenøren måtte dekke alle merkostnader. I tillegg var det også noe komplikasjoner knyttet til byantikvaren i produksjonsfasen.

Finansieringsrisiko

Finansieringsrisikoen i dette prosjektet ble sett på som svært lav grunnet solid egenkapital hos utvikler. Dermed ble det også svært enkelt å få byggelån.

Tolkning av resultater

Reguleringsrisiko

Prosjekt	Reguleringsrisiko
Ringhøyden Adresse: Ringstabekkveien 105 Tidligere bruk: Skole Antall nye boliger: 48 (Ringhøyden) + 24 (Slottshagene) Prosjektets periode: 2004 – 2015 (ca.) Utvikler: Entra ASA	<ul style="list-style-type: none">- Mange aktører med sterke interesser knyttet til eiendommen- Lang reguleringsprosess med mange behandlinger- Strengt vernebestemmelser både på fasade, interiør, og utenomhus. <p>Risikovurdering: Høy</p>
Christian Krohgs gate 30 Adresse: Christian Krohgs gate 30 Tidligere bruk: Kontor/lager Antall nye boliger: 115 Prosjektets periode: 2004 – 2006 (ca.) Utvikler: Stor Oslo Eiendom	<ul style="list-style-type: none">- Dårlig mottatt hos Plan og bygningsetaten grunnet dårlig bokkvalitet (mangel på lys, uteoppholdsareal, parkering osv)- Vernebestemmelser kun på fasade som førte til enkel tilpasning i forhold til Byantikvarens ønsker- Politisk ønske om å gjennomføre prosjektet <p>Risikovurdering: Høy</p>
Quadraturen Adresse: Dronningens gate 15 Tidligere bruk: Kontor Antall nye boliger: 211 Prosjektets periode: 2004 – 2008 (ca.) Utvikler: Linstow Eiendom	<ul style="list-style-type: none">- Politisk ønske om å gjennomføre prosjektet- Sterkt vern på fasade og noe interiør- Rask og enkel saksbehandling hos Plan og bygningsetaten til tross for enkelte dispensasjoner <p>Risikovurdering: Lav</p>

Slik vi ser er det stort sprik i forhold til hvordan reguleringsrisikoen er i de ulike prosjektene, og hvilke interessenter som skaper risiko for utvikler. Det vi kan tolke ut fra resultatene er at både Ringhøyden og Christian Krohgs gate 30 har sterk motstand fra en eller flere aktører for å få igangsettelsestillatelse. Ved Ringhøyden var det hovedsakelig sterk politisk enighet om å bevare mest mulig av eiendommen som gjorde at det ble en lang og vanskelig reguleringsprosess. Det skal også sies at denne eiendommen hadde et svært strengt vern i form av fredning av fasade og noe interiør. Til sammenlikning, var det i prosjektet i Christian

Krohgs gate 30 hovedsakelig plan og bygningsetaten som utgjorde den største motstanden for å få eiendommen omregulert. Her var det ikke selve vernet av eiendommen eller område som var begrunnelsen for motstand, men at forslaget slik det var utformet ikke tilfredstilte krav til bokkvalitet. Dette prosjektet ble riktignok godkjent ettersom det var et sterkt politisk ønske om å etablere rimelige boliger i sentrum. I motsetning til disse to prosjektene var reguleringsrisikoen i Quadraturen veldig lav. Dette skyldes hovedsakelig at det både var et sterkt politisk ønske om å få inn boliger i kvadraturen, og at prosjektet ikke møtte motstand fra andre aktører annet enn byantikvaren som hadde interesse i forhold til hva som måtte bevares.

Oppsummert kan man si at resultatene viser at hvorvidt reguleringsrisikoen er høy eller lav avhenger av den grad utvikler får aksept for sitt konsept blant interessenter som har makt til å kunne påvirke utfallet av prosjektet. Disse interessentene er i hovedsak plan og bygningsetat, lokalpolitikere og vernemyndigheter i slike prosjekter. Videre vil det si at grad av vern viser seg å ha noe si på hvor stor interesse vernemyndighetene har i forhold til reguleringen av prosjektet.

Produksjonsrisiko

Prosjekt	Produksjonsrisiko
<p>Ringhøyden</p> <p>Adresse: Ringstabekkveien 105</p> <p>Tidligere bruk: Skole</p> <p>Antall nye boliger: 48 (Ringhøyden) + 24 (Slottshagene)</p> <p>Prosjektets periode: 2004 – 2015 (ca.)</p> <p>Utvikler: Entra ASA</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Dårlig prosjekteringsgrunnlag - Vanskelig å oppnå nyere tekniske krav - utfordringer knyttet til å tilpasse enkelt interiør etter Riksantikvarens ønsker - Dyrere og mer tidkrevende enn planlagt - Delte entrepriser gjorde prosjektet vanskelig å koordinere <p>Risikovurdering: Høy</p>
<p>Christian Krohgs gate 30</p> <p>Adresse: Christian Krohgs gate 30</p> <p>Tidligere bruk: Kontor/lager</p> <p>Antall nye boliger: 115</p> <p>Prosjektets periode: 2004 – 2006 (ca.)</p> <p>Utvikler: Stor Oslo Eiendom</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Problemer knyttet til overtakelse på grunn av at alle skulle pusse opp leilighetene - utfordringer knyttet til reparasjoner av eksisterende heiser - Noe dyrere enn planlagt og mer tidkrevende produksjon enn planlagt

	<ul style="list-style-type: none"> - Ingen komplikasjoner med byantikvar i produksjonsfase - Totalentreprise med enkelte forbehold fungerte godt <p>Risikovurdering: Lav/Moderat</p>
<p>Quadraturen</p> <p>Adresse: Dronningens gate 15 Tidligere bruk: Kontor Antall nye boliger: 211 Prosjektets periode: 2004 – 2008 (ca.) Utvikler: Linstow Eiendom</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Problemer med betongpuss førte til utsettelse og ekstra kostnader - Problemer med lekkasje i kjeller førte til ekstra kostnader i perioden etter bygget var ferdigstilt. - Utfordringer med tilpasning av enkelte vinduer etter byantikvarens ønske - Prosjektet tok lenger tid enn planlagt, og ble dyrere enn antatt særlig grunnet ekstra kostnader etter ferdigstilling - Totalentreprise fungerte godt <p>Risikovurdering: Høy</p>

Felles for alle prosjektene er at det er betydelig usikkerhet knyttet til kostnader og tidsbruk i produksjonsfasen. Ved alle prosjektene er produksjonen blitt dyrere enn først antatt, og også tatt lengre tid knyttet til ulike årsaker. Ved ringhøyden og Kvadraturen var det høy risiko knyttet til produksjon. Vi ser at i begge prosjektene er det en rekke årsaker som gjør at produksjonsrisikoen er høy. En stor faktor som er felles for begge er at begge prosjektene er preget av strenge vernebestemmelser og hvor vernemyndighetene er aktivt involvert i produksjonen. Disse prosjektene er også sterkt preget av at man ikke har full oversikt over bygningsmessige forhold før man setter i gang, og at det dukker opp ulike situasjoner i produksjonen som man må håndtere. Ved Christian Krohgs gate 30 er produksjonsrisikoen vurdert til å være lav/moderat. Mulige årsaker til at produksjonsrisikoen i dette prosjektet er vesentlig lavere enn de to andre kan være at det lite strenge vernebestemmelser og at utformingen rettet seg veldig mot byantikvarens ønsker. En annen årsak kan være at konseptet i dette prosjektet var at leilighetene skulle leveres «rå», noe som gjorde at det var mindre inngrep i bygningsmassen ved produksjon sammenliknet med de andre prosjektene.

Vi ser også at grad av vern har innvirkning på produksjonsrisikoen, der strengere og mer omfattende vern gjør det vanskeligere for eiendomsutvikler å kunne tilpasse produksjonen til de vernebestemmelsene som ligger til eiendommen.

Markedsrisiko

Prosjekt	Markedsrisiko
<p>Ringhøyden</p> <p>Adresse: Ringstabekkveien 105</p> <p>Tidligere bruk: Skole</p> <p>Antall nye boliger: 48 (Ringhøyden) + 24 (Slottshagene)</p> <p>Prosjektets periode: 2004 – 2015 (ca.)</p> <p>Utvikler: Entra ASA</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Prosjektet hadde konsept med seniorleiligheter kombinert med hjemmehjelpstjeneste - Totalt 48 leiligheter - Vanskelig å oppnå en optimal markedsmix og tilpasse leilighetene etter kjøpergruppens ønsker - Vinduer plassert høyt oppe på veggen, samt at man ikke hadde mulighet for å utforme balkonger virket negativt inn på kjøpergruppen. Dette ble likevel håndtert ved å heve gulv og bygge felles terrasse - Noe vanskelig å selge <p>Risikovurdering: Moderat</p>
<p>Christian Krohgs gate 30</p> <p>Adresse: Christian Krohgs gate 30</p> <p>Tidligere bruk: Kontor/lager</p> <p>Antall nye boliger: 115</p> <p>Prosjektets periode: 2004 – 2006 (ca.)</p> <p>Utvikler: Stor Oslo Eiendom</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Prosjektet hadde et konsept med rimelige, små leiligheter hvor man kjøpte leilighetene rå og pusset de opp selv. Noe som appellerte til unge førstegangskjøpere - Totalt 115 leiligheter - Sentral og urban beliggenhet i Oslo, i et område etablert med flere boliger. - Lettsolgt og svært populært prosjekt <p>Risikovurdering: Lav</p>
<p>Quadraturen</p> <p>Adresse: Dronningens gate 15</p> <p>Tidligere bruk: Kontor</p> <p>Antall nye boliger: 211</p> <p>Prosjektets periode: 2004 – 2008 (ca.)</p> <p>Utvikler: Linstow Eiendom</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Prosjektet hadde et konsept med flest 1 og 2 roms leiligheter som var tilpasset unge førstegangskjøpere og pendlere - Totalt 211 leiligheter - Vanskelig å prise leilighetene ettersom det var svært få leiligheter i kvadraturen på den tiden. - Usikkerhet knyttet til at området var belastet med prostitusjon - Lettsolgt prosjekt med unntak av tårnleilighetene

	Risikovurdering: Moderat
--	---------------------------------

Slik vi ser i de tre prosjektene som er studert er ikke markedsrisikoen særlig høy eller en avgjørende risiko i noen av prosjektene. Det vi ser er at det er hovedsakelig beliggenhet som avgjør hvor stor risiko det er knyttet til markedet. Det som allikevel er interessant å se er at ved konvertering av vernede bygg gir den eksisterende bygningsmassen lav frihet til å utforme leiligheter, slik at i mange tilfeller blir veldig mange av enhetene svært like. Årsaken til dette er en kombinasjon av eksisterende bygningstruktur kombinert med fasadevern gjør at utviklerne tvinges til å tilpasse leilighetene og den totale leilighetsmiksen til den eksisterende bygningsmassen. Dette gjør at eiendomsutviklerne i alle prosjektene har valgt å konseptualisere prosjektene veldig sterkt hvor boligene retter seg mot en spesiell kjøpergruppe. I Christian Krohgs gate så vi at bygningstrukturen gav muligheter for å lage flere små leiligheter, noe som traff markedet veldig godt. I motsatt ende slet utvikler å tilpasse leilighetene til det markedet ønsket i prosjektet Ringhøyden.

Når det kommer til i hvilken grad vern påvirker markedsrisikoen henger dette sammen med mye av det som er diskutert i avsnittet ovenfor. Vernet i kombinasjon med bygningstrukturen setter begrensninger på hvordan man kan utforme leilighetene. I alle prosjektene som er studert har fasadevern satt begrensninger på utforming, mens i Ringhøyden og Quadraturen har man også hatt begrensninger på utforming knyttet til noe innvendig vern. Om dette har hatt noen særlig innvirkning på den totale markedsrisikoen i disse prosjektene er lite sannsynlig.

Finansieringsrisiko

Prosjekt	Finansieringsrisiko
----------	---------------------

<p>Ringhøyden</p> <p>Adresse: Ringstabekkveien 105</p> <p>Tidligere bruk: Skole</p> <p>Antall nye boliger: 48 (Ringhøyden) + 24 (Slottshagene)</p> <p>Prosjektets periode: 2004 – 2015 (ca.)</p> <p>Utvikler: Entra ASA</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lav investeringsvilje med stor usikkerhet i tidlig fase - Betydelig større interesse når detaljregulering kom på plass - Entra med solid egenkapital, hadde lav finansieringsrisiko ved kjøp av eiendommen senere i prosessen <p>Risikovurdering: Høy til Lav</p>
<p>Christian Krohgs gate 30</p> <p>Adresse: Christian Krohgs gate 30</p> <p>Tidligere bruk: Kontor/lager</p> <p>Antall nye boliger: 115</p> <p>Prosjektets periode: 2004 – 2006 (ca.)</p> <p>Utvikler: Stor Oslo Eiendom</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Eiendommen var eid av Fearnley Project Finance gjennom et syndikat - Solid egenkapital fra kontantstrøm fra tidligere bruk, gjorde at finansieringen var enkel <p>Risikovurdering: Lav</p>
<p>Quadraturen</p> <p>Adresse: Dronningens gate 15</p> <p>Tidligere bruk: Kontor</p> <p>Antall nye boliger: 211</p> <p>Prosjektets periode: 2004 – 2008 (ca.)</p> <p>Utvikler: Entra ASA</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Solid egenkapital hos Linstow eiendom gjorde finansiering enkelt <p>Risikovurdering: Lav</p>

Resultatene tilsier at finansieringsrisikoen i alle prosjektene er lav, med unntak av tidlig fase i prosjektet Ringhøyden. Felles for prosjektene Christian Krohgs gate 30 og Quadraturen er at de begge er rene konverteringsprosjekter, hvor reguleringsfasen kun utgjør byggesaksbehandling. Dette gjør at den endelige utnyttelsen mer forutsigbar og prosjektene får en kortere tidshorisont som fører til at finansieringsrisikoen er lav. Dette gjelder også prosjektet Ringhøyden etter at detaljreguleringen kom på plass. En annen faktor som gjør finansieringsrisikoen lavere i disse prosjektene, er at det i alle prosjektene er store, etablerte eiendomsutviklingselskaper med solid egenkapital som har stått for utviklingen.

Det som ser ut til å ha størst innvirkning på reguleringsrisikoen slik vi kan tolke av resultatene er hvor tidlig man er i prosessen, og hvor forutsigbar videre prosess i utviklingsprosjektet er. Her vil reguleringsfasen være den perioden i prosjektet som vil senke finansieringsrisikoen mest betraktelig. Når det gjelder finansieringsrisikoen i prosjektet Ringhøyden i den tidlige fasen må det kunne sies å ikke være et rent konverteringsprosjekt, men heller helle mot et transformasjonsprosjekt ettersom usikkerheten gjaldt utnyttelsen av hele området og ikke kun

Ringhøyden som ble konvertert til boliger. Oppgaven har derfor dårlig grunnlag til å kunne si noe om finansieringsrisiko i rene konverteringsprosjekter hvor eiendommen må omreguleres.

Når det gjelder hvordan vern påvirker finansieringsrisikoen viser resultatene at det har en indirekte påvirkning gjennom at vern i enkelte tilfeller fører til at regulering og bygging blir forsinket som følge av vern og komplikasjoner i forbindelse med rehabilitering av gamle bygg.

Sammenlikning med tidligere forskning og teori

Prosjekt	Reguleringsrisiko	Produksjonsrisiko	Markedsrisiko	Finansieringsrisiko
Ringhøyden	Høy	Høy	Moderat	Høy til Lav
Christian Krohgs gate 30	Høy	Lav/moderat	Lav	Lav
Quadraturen	Lav	Høy	Moderat	Lav

Reguleringsrisikoen er svært varierende i prosjektene som er studert. Det som ser ut til å være den største faktoren for hvorvidt reguleringsrisikoen er høy eller lav er som nevnt tidligere hvorvidt man får aksept for konseptet blant interessenter med makt til å påvirke utfallet av reguleringen. Dette er interessant sammenliknet med studien til Bergan og Myklebost hvor reguleringsrisikoen ble sett på som lav i fire av prosjektene (inkludert Quadraturen), med unntak av to prosjekter der reguleringsrisikoen ble sett på som moderat grunnet fasadevern (Bergan, 2016, s103). Det som tydelig er ulikt med disse prosjektene sammenliknet med Ringhøyden og Christian Krohgs gate er at konseptene aksepteres og ønskes i mye større grad av interessenter med makt. I likhet med studien til Bergan og Myklebost kommer også denne studien frem til at grad av vern har påvirkning på reguleringsrisiko, men er ikke like avgjørende som den såkalte «konseptrisikoen» som beskrevet tidligere. Nordahl og Barlindhaug beskriver også grad av vern som en risikofaktor knyttet til reguleringsrisiko.

Som vi ser samsvarer resultatene om at produksjonsrisikoen er høy ved konvertering av vernede bygg med studien til Bergan og Myklebost. Bergan og Myklebost oppsummerer produksjonsrisikoen til å være generelt høy, og at det ikke er noe fasit på hva som forårsaker denne men at det er mer «tilfeldig» hva som dukker opp under bygging (Bergan, 2016, s 105).

Dette samsvarer relativt godt med denne studien hvor det er ulikt hva som har vært de spesifikke usikkerhetsmomentene knyttet til produksjonen i de ulike prosjektene.

Av resultatene til Bergan og Myklebost viser det seg at markedsrisikoen er veldig varierende, noe som er naturlig ettersom prosjektene som ble studert hadde veldig ulike bruksformål. Det vil derfor ikke være veldig aktuelt å kunne sammenlikne funn med denne studien knyttet til markedsrisiko. Barlindhaug og Nordahl derimot peker på at markedsrisikoen er høy ved transformasjon ettersom et nytt område må etableres og markedsføres som et boligområde, mens ved infyllprosjekter er risikoen lav ettersom man bygger boliger i et etablert område. Markedsrisikoen i Christian Krohgs gate var å anse som lav og kan sammenliknes med et innfyllprosjekt, mens Quadraturen var markedsrisikoen høyere ettersom område ikke var etablert som boligområde. Sistnevnte vil altså ha likhetstrekk med markedsrisikoen beskrevet i transformasjonsprosjekter.

Barlindhaug og Nordahl beskriver finansieringsrisikoen til å være høy i transformasjonsprosjekter hovedsakelig grunnet tidlig kapitalbinding og tidkrevende planprosesser. Dette kan sammenliknes med tidlig fase i prosjektet ringhøyden hvor nettopp dette var tilfellet, men ellers har studien lite datagrunnlag for å bekrefte denne sammenhengen.

Konklusjon

Først og fremst er det viktig å anerkjenne at alle eiendomsutviklingsprosjekter er særegne, og at det vil være store variasjoner fra prosjekt til prosjekt selv om selve utviklingsprosessen er lik. Dette kommer av at eiendommer alltid vil ha ulik beliggenhet, og av den grunn gjør prosjektene mindre sammenlignbare. Likevel har denne oppgaven vist at det er enkelte kjennetegn knyttet til risiko ved konvertering av vernet bebyggelse til bolig. Målet med denne oppgaven har vært å svare på følgende problemstilling som presentert tidligere i oppgaven:

Hva kjennetegner risiko ved konvertering av vernet bebyggelse til bolig, og hvordan påvirker grad vern og eksisterende bygningsstruktur risiko i slike prosjekter?

Et tydelig funn som går igjen i alle prosjekter som er blitt undersøkt er at ved konvertering av vernet bebyggelse til boligformål vil utviklerne bli presset til å konseptualisere prosjektet mot en bestemt målgruppe. Dette kommer delvis av eksisterende bygningstruktur og delvis av fasadevern som gjør at utviklerne har mindre frihet til å kunne utforme boliger innenfor bebyggelsen. Konseptet som utviklerne velger å gå for utgjør videre den største faktoren for hvor høy reguleringsrisikoen i prosjektet blir. Resultatene viser også at grad av vern har påvirkning på reguleringsrisiko.

Videre kjennetegnes også risiko ved konvertering av vernet bebyggelse til boliger at det er generelt høy risiko knyttet til produksjonen. Det som forårsaker denne risikoen er hovedsakelig at utvikler mangler informasjon om forhold ved bygget, noe som gjør det vanskelig å kunne estimere kostnader og tidsbruk. Videre viser også resultatene at vernet i seg selv utgjør en risiko fordi vernemyndighetene ofte er aktivt inne i byggeperioden hvor dette kan føre til forsinkelser og ekstra kostnader.

Det som viser seg å kjennetegne markedsrisikoen i vernede konverteringsprosjekter som er blitt undersøkt er at hvorvidt konseptet man velger er egnet for å absorbere potensielle kjøpere i det området prosjektet utvikles. Prosjektets størrelse i forhold til potensielle kjøpere er en viktig risikofaktor utviklere må vurdere ved slike prosjekter. I enkelte tilfeller vil også slike prosjekter ha usikkerhet knyttet til salgspris ettersom det er få sammenlignbare prosjekter.

Finansieringsrisiko viser seg å primært avhenge av forutsigbarheten i prosjektet, og resultatene viser seg at usikkerheten knyttet til finansiering er veldig avhengig av om reguleringsplan er på plass eller ikke. Når det er sagt er det dårlig datagrunnlag i denne

studien til å konkludere med dette fordi alle utviklerne som har vært med i studien har vært aktører som stort sett har finansiert prosjektene over egenkapital.

Øvrige refleksjoner

Grunnet oppgavens begrensninger til varighet og omfang er det kun brukt tre caser i denne studien. En mer grundig studie med flere caser ville naturligvis hatt bedre grunnlag for konklusjon av funnene.

Studien viser at det er størst risiko knyttet til regulering og produksjon ved konvertering av vernet bebyggelse til bolig. Produksjonsrisikoen er tilstede som følge av generell usikkerhet og begrenset tilgang til informasjon, hvor eiendomsutviklernes håndtering av dette stort sett skjer ved bruk av totalentreprise. Reguleringsrisikoen derimot i viser seg å være knyttet til interessenters aksept av konseptet. Dette skiller seg fra tradisjonell reguleringsrisiko hvor den største usikkerheten ofte er knyttet opp mot hvor høy utnyttelse man vil få på tomten. Utviklerne vil naturligvis velge konsepter som har mulighet for økonomisk avkastning, slik at dette ofte vil være eneste mulighet for videre kommersiell forvaltning av bygningsmassen.

Etter å ha gjennomført denne studien sitter jeg igjen med en oppfatning om at dersom man skal kunne ta vare på vernede bygg vil det være viktig for å anerkjenne når tidligere bruk er utdatert. Beste løsning for videre drift vil dermed være å kunne tillate et konsept som er lønnsomt slik at bygget kan driftes videre på kommersielt vis. Dette vil kreve at man ser helhetlig på slike prosjekter og at man i enkelte tilfeller er nødt til å kunne tillatte dispensjoner. Kommunikasjon mellom de ulike partene hvor man redegjør for sine interesser vil derfor også være viktig for å kunne redusere risiko i slike prosjekter, noe som vil kunne redusere reguleringsrisiko og dermed stimulere til at flere vernede bygg får nytt liv.

Referanseliste

Aftenposten (1) (16.09.2016) *Arkitektprofessor vil ha mindre riving og færre prangende nybygg* Hentet 21.11.2016 fra:

<http://www.aftenposten.no/osloby/Arkitektprofessor-vil-ha-mindre-riving-og-farre-prangende-nybygg-603632b.html>

Aftenposten (2) (18.02.2016) *Slik skal det bli mer liv i Kvadraturen* hentet 02.05.2017

<http://www.aftenposten.no/osloby/Slik-skal-det-bli-mer-liv-i-Kvadraturen-10699b.html>

Akershus Eiendom (15.02.2017) *KONVERTERING AV KONTOR TIL BOLIG – EN PROGNOSE* hentet 07.04.2017 fra:

<http://blogg.akershuseiendom.no/konvertering-av-kontor-til-bolig-en-prognose/>

Bergan J.W, Myklebost C. (18.05.2016) *Risiko ved transformasjon av vernet bebyggelse* Hentet 27.01.2017 fra

<https://brage.bibsys.no/xmlui/handle/11250/92927?locale=no>

Byantikvaren (1) (16.12.2004) «*CHRISTIAN KROHGS GATE 30 - UTTALLELSE TIL SØKNAD OM BRUKSENDRING/OMBYGGING TIL BOLIGER OG SERVERINGSSTED Saksnr 200411518 – 7*» hentet 21.03.2017 fra Plan og bygningsetatens kundesenter i Oslo.

Byantikvaren (2) (19.10.2004) *207/39 DRONNINGENS GATE 15 – BRUKSENDRING OM OG TILBYGG- RAMMESØKNAD* hentet 08.03.2017 fra Plan og bygningsetatens kundesenter i Oslo

Byantikvaren (3) (15.12.2005) *207/39 DRONNINGENS GATE 15 – UTTALELSE TIL TEGNINGER VED IGANGSETTINGS- OG RAMMESØKNAD* hentet 08.03.2017 fra Plan og bygningsetatens kundesenter i Oslo

Bærum kommune (1) (2008) *OPS – Etablering av omsorgsboliger, søknad om prekvalifisering* Hentet 23.02.2017 fra

<https://www.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfdocument.ashx?journalpostid=2008048659&dokid=10470815&versjon=1&variant=P&>

Bærum Kommune (2) (2008) *Anmodning om oppstartsmøte – plansak* Hentet 23.02.2017 fra:

<https://www.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfdocument.ashx?journalpostid=2008087692&dokid=10534993&versjon=1&variant=P&>

Bærum kommune (3) (2003) *FORSKRIFT OM FREDNING AV RINGSTABEKK, RINGSTABEKKVEIEN 105, GNR. 17, BNR. 3, BÆRUM* Hentet 24.02.2016 fra:

<https://www.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfdocument.ashx?journalpostid=2005000411&dokid=10057391&versjon=1&variant=A&>

Bærum kommune (4) (2005) *RINGSTABEKKVEIEN 105, GNR/BNR 17/3 STABEKK – REGULERINGSPLAN* Hentet 24.02.2016 fra:

<https://www.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfdocument.ashx?journalpostid=2005011662&dokid=10084950&versjon=1&variant=A&>

Bærum kommune (5) (2006) *GODKJENT REGULERINGSPLAN* Hentet 27.02.2016 fra:

<https://www.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfdocument.ashx?journalpostid=2006048377&dokid=10229610&versjon=1&variant=P&>

Bærum kommune (6) (2006) *BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR RINGSTABEKKVEIEN 105, GNR.17 BNR.3* Hentet 27.02.2016 fra:

<https://www.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfdocument.ashx?journalpostid=2006050434&dokid=10179791&versjon=1&variant=A&>

Bærum kommune (7) (2006) *DETALJREGULERINGSPLAN FOR RINGSTABEKKVEIEN 105, GNR/BNR. 17/3 OG 1140* Hentet 06.03.2016 fra:

<https://www.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfdocument.ashx?journalpostid=2011187592&dokid=11487778&versjon=2&variant=P&>

Bærum Kommune (8) (2011) *Reguleringsplan – Ringstabekkveien 105 Merknader, offentlig ettersyn Reguleringsplan + forslagsstillers kommentar.* Hentet 06.03.2017 fra:

<https://www.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfdocument.ashx?journalpostid=2011133454&dokid=11341223&versjon=1&variant=P&>

Bærum Kommune (9) (2012) *Søknad om tillatelse til tiltak* Hentet 06.03.2017 fra

<https://www.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfdocument.ashx?journalpostid=2012053361&dokid=11599014&versjon=1&variant=P&>

Bærum Kommune (10) (2012) *RAMMETILLATELSE/DISPENSASJON* Hentet 06.03.2017 fra

<https://www.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfdocument.ashx?journalpostid=2012192110&dokid=11760945&versjon=3&variant=P&>

Bærum Kommune (11) (2013) *IGANGSETTINGSTILLATELSE 1/GODKJENT UTOMHUSPLAN* Hentet 06.03.2017 fra

<https://www.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfdocument.ashx?journalpostid=2013020219&dokid=11867272&versjon=1&variant=P&>

Børrud, E, Røsnes, A.E, (2016) *Prosjektbasert Byutvikling*. Fagbokforlaget: Bergen

Douglas, J. (2002). *Building adaptation*. Butterworth Heinemann. XXVI, Oxford.

DN (13.02.2017) *Kontorer blir 2800 nye boliger* hentet 07.04.2017 fra

<http://www.dn.no/nyheter/2017/02/13/2052/Eiendom/kontorer-blir-2800-nye-boliger>

Geltner, D. M., Miller, N. G., Clayton, L. & Eichholtz, P. (2014). *Commercial real estate and investment analysis*. Third edition, international edition. OnCourse Learning: USA

Gule sider (1) (2017) *Søk: Ringstabekkveien 105* Hentet 08.05.2017 fra:

<https://kart.gulesider.no/?c=59.916898,10.593545&z=16>

Gule sider (2) (2017) *Søk: Dronningens gate 15* Hentet 08.05.2017 fra:

<https://kart.gulesider.no/?c=59.910626,10.744758&z=16>

Gule sider (3) (2017) *Søk: Christian Krohgs gate 30* Hentet 08.05.2017 fra:

<https://kart.gulesider.no/?c=59.915744,10.758802&z=17>

Johannessen A, Kristoffersen L, Tufte P.A (2005) *FORSKNINGSMETODE FOR ØKONOMISK- ADMINISTRATIVE FAG* Abstrakt forlag 2. utgave

Leikvam G, Olsson N, (2014) *EIENDOMSUTVIKLING* Fagbokforlaget Vigmostad & Bjørke AS

Linstow (2017) *Quadraturen – SOLGT* Hentet 13.03.2017 fra:

<http://linstow.no/prosjekter/prosjekt/projectaction/show/project/quadraturen/>

Nordahl B, Barlindhaug R (2005) *Markedsstyrt boligproduksjon i Osloregionen*

Norsk landbruksrådgivning (2016) *Entrepriseformer og kontrakt mellom byggherre* Hentet 15.02.2015

<https://www.nlr.no/media/ring/1195/entrepriseformer.pdf>

Oslobilder (1) (2017) *Søk: lager, s 10* Hentet 08.05.2017 fra:

http://oslobilder.no/search?fuzzy=1&query=%22+Lager%22&without_pictures=1&rows=48&sort_by=&count=630&search_context=1&pos=355&page=10

Oslobilder (2) (2017) *Posthuset* Hentet 08.05.2017 fra:

http://oslobilder.no/OMU/OB.Y2561?query=dronningens+gate+15&page=2&search_context=1&count=523&pos=154

Oslo Kommune (1), (2015) *Kommuneplan 2015 Oslo mot 2030*. Hentet 23.10.2016 fra:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%201.pdf>

Oslo kommune (2) (2008). *Byantikvarens rolle i PLANSAKER*. Hentet 11. februar, 2017 fra:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php?mmfileid=15764>

Pedersen O.J, Sandvik P, Skaaraas H, Ness S, Os A. (2010) *Plan og bygningsrett* Universitetsforlaget 2.utgave: Oslo

Plan og bygningsetaten (1) (26.08.2004) «*Søknad om tillatelse til tiltak saksnr 200411518-1*» hentet 22.03.2017 fra Plan og bygningsetatens kundesenter i Oslo

Plan og bygningsetaten (2) (26.08.2004) «*IGANGSTTINGSTILLATELSE – CHRISTIAN KROHGS GATE 30 saksnr 200411518-1*» hentet 22.03.2017 fra Plan og bygningsetatens kundesenter i Oslo

Plan og bygningsetaten (3) (25.02.2004) *SØKNAD OM RAMMETILLATELSE BRUKSENDRING, OM- OG TILBYGG Saksnr: 200402023-1* Hentet: 08.03.2017 fra Plan og bygningsetatens kundesenter i Oslo

Plan og bygningsetaten (4) (2004) *RAMMETILLATELSE – DRONNINGENS GATE 15 Saksnr: 200402023-15* Hentet: 08.03.2017 fra Plan og bygningsetatens kundesenter i Oslo

Plan og bygningsetaten (5) (2004) *Søknad om igangsettelsestillatelse Saksnr: 200402023-24* Hentet: 08.03.2017 fra Plan og bygningsetatens kundesenter i Oslo

Plan og bygningsetaten (6) (2004) *IGANGSETTELSESTILLATELSE FOR DELER AV TILTAKET – DRONNINGENS GATE 15 Saksnr: 200402023-39* Hentet: 08.03.2017 fra Plan og bygningsetatens kundesenter i Oslo

Riksantikvaren (1) (10.11.2016) *Hvorfor fredning?* Hentet 27.01.2017 fra:

<http://www.riksantikvaren.no/Fredning/Fredete-bygninger>

Riksantikvaren (2) (10.11.2016) *Fredet - vernet - verneverdig* Hentet 27.01.2017 fra:

<http://www.riksantikvaren.no/Fredning/Fredete-bygninger>

Røsnes A.E, Kristoffersen Ø.R (2014) *Eiendomsutvikling i tidlig fase: erverv, stiftelse og utnyttelse av eiendom til bygging og byutvikling*. Senter for eiendomsfag: Oslo.

Sem-Johnsen (2017) *Christian Krohgs gate 30*, Oslo Hentet 08.05.2017 fra:

<http://sem-johnsen.no/eiendom/christian-krohgs-gate-30-6150432/>

Senter for eiendomsfag (2016) «*entrepriseformer*» hentet 15.02.2017 fra:
<http://www.eiendomsfag.no/ord-og-uttrykk/entrepriseformer/>

Seniorboportalen (2017) *LEDIG RINGHØYDEN I BÆRUM* hentet 08.05.2017 fra:
<http://seniorboportalen.no/bolig/ringhoyden/>

Solheim + Jacobsen arkitekter as (29.9.2004) *CHRISTIAN KROHGS GATE 30 plan 2.etasje*

Stor Oslo Eiendom (2016) «*CHRISTIAN KROHGS GT 30*» Hentet 21.02.2017 fra
<http://www.soeiendom.no/prosjekt/projectaction/show/project/christian-krohgs-gt-30/>

Wikipedia (1) (20.01.2017) *Grünerløkka studenthus* Hentet 08.05.2017 fra:
https://no.wikipedia.org/wiki/Gr%C3%BCnerl%C3%B8kka_studenthus

Wikipedia (2) (25.03.2017) *Statens husstellærerhøgskole* Hentet 08.05.2017 fra:
https://no.wikipedia.org/wiki/Statens_husstell%C3%A6rerh%C3%B8gskole

Vedlegg

Intervjuguide

Intervjuet har til formål å svare på den overordnede problemstillingen: *Hvilke risikofaktorer oppstår ved konvertering av vernet bebyggelse til bolig, og hvordan kan denne risikoen håndteres av eiendomsutviklere?* I forkant av intervjuet er det gjort forberedende dokumentstudier av utviklingsprosessen. Intervjuet vil ha en semistrukturert form hvor hovedspørsmålene søkes å bli besvart, men det vil også kunne bli stilt mer utdypende underspørsmål og spørsmål knyttet til spesifikke forhold i prosessen.

Innledende spørsmål

Hva slags rolle hadde du/dere i utviklingsprosessen?

Hva slags erfaring har du/selskapet med utvikling av slike prosjekter tidligere?

Hva var motivasjonen for å konvertere bygget til boliger?

Hovedspørsmål

Svar på disse fire spørsmålene så godt det lar seg gjøre i forhold til disse fire typene risiko;

Reguleringsrisiko; Usikkerheten knyttet til endelig reguleringsplan, og saksbehandlingstid.

Finansieringsrisiko; Usikkerheten knyttet til finansieringen av prosjektet

Produksjonsrisiko; Usikkerheten knyttet til bygging av prosjektet

Markedsrisiko; Usikkerheten knyttet til hva salgsprisen på prosjektet vil være

1. Hvilke usikkerhetsfaktorer og utfordringer så dere for dere kunne dukke opp?
2. Hvilke risikomomenter oppstod underveis i prosessen?
3. Hva gjorde dere for å redusere risikoen?
4. Hvordan ble eventuelt uforutsette risikomomenter behandlet i utviklingsprosessen?

Hvordan vil du plassere de ulike risikokategoriene på en skala fra 1-5?

Sett i etterkant, er det noe dere vil gjort annerledes dersom dere skulle utviklet prosjektet på nytt?



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

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway