



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

**Masteroppgave 2019 30 stp**  
Fakultet for landskap og samfunn

## **Eiendomsutvikling av seniorboliger Hva trengs, hva tilbys?**

Real estate development of senior residency's  
What is needed, what is offered?

Richard John Plavnik Dante  
Eiendomsutvikling (M-EUTV)



## Forord

Denne oppgaven markerer slutten på min tid ved Norges Miljø- og Biovitenskapelige Universitet og som masterstudent i Eiendomsutvikling. Gjennom mine to år på studiet i Ås, har jeg opparbeidet meg ny kunnskap, bearbeidet eksisterende kunnskap og fått et bredt innblikk i eiendomsutviklingens faser og utfordringene som kan oppstå.

Arbeidet med oppgaven har vært krevende ved siden av fulltidsjobb i Oslo, men det har vært en spennende og lærerik prosess.

Jeg ønsker å takke alle personene som har hjulpet meg underveis i prosessen og en stor takk rettes til de som har stilt opp til intervju. Uten dere hadde det ikke vært mulig å skrive ferdig oppgaven.

En spesiell takk rettes til mine venner Henrik & Henrik som har viet store deler av sin tid som gode sparringspartnere. Gjennom gruppen vår «Akademisk Krisehjelp» har dere gjentagende ganger lest nyeste versjon av oppgaven og kommet med gode tilbakemeldinger. Dere har hjulpet meg å holde et målrettet fokus, i en ellers hektisk hverdag, og holdt humøret mitt på topp gjennom hele prosessen. Tusen takk!

Til slutt, takk til min veileder Sølve Bærug for veiledningstimene vi har hatt, samt stor tålmodighet ovenfor en student med sitt eget tidsskjema.

Oslo, 15.05.2019

Richard J.P. Dante

---

## Sammendrag

Temaet for masteroppgaven er seniorboligkonseptet og dens rolle i boligbyggingen i årene fremover for å dekke boligbehovet for den kommende eldrebølgen. Jeg har søkt rundt på eksisterende konsepter og tatt en videre titt på kommende konsepter for komme frem til en problemstilling jeg ønsker løst.

I oppgaven har jeg hatt som mål å finne svaret på problemstillingen:

- *Hvordan kan et seniorboligkonsept utformes fysisk og organisatorisk for best mulig å møte etterspørselen fra kunder med høy betalingsevne?*

For å guide arbeidet bruker jeg følgende spørsmål for å svare på problemstillingen:

1. *Hvilke behov oppleves som viktig av eldre med høy betalingsevne knyttet til deres bolig og boområde?*
2. *Hvordan møter eiendomsutviklere disse behovene?*

Gjennom kvalitativ metode har jeg intervjuet beboere både innenfor og utenfor konseptet. Jeg har også intervjuet en generell eiendomsutvikler i tillegg til en eiendomsutvikler med tidligere erfaring fra seniorboligkonseptet. Oppgaven belyser to forskjellige synspunkter som må være forenlig dersom konseptet skal bli vellykket. Hvilke bygningsmessige kvaliteter setter beboerne pris på eller savner og hvilke organisatoriske vurderinger er avgjørende om de ønsker å flytte i en seniorbolig eller bli boende i sitt eget hjem. Oppgaven benytter seg av metodetriangulering og i oppgaven skjer denne trianguleringen ved bruk av flere intervjuobjektene med forskjellige bakgrunner og interesser knyttet til problemstillingen.

I organisatorisk øyemed, har jeg intervjuet en daglig leder av et seniorboligkonsept for å fremheve de viktige kvalitetene med arbeidsoppgaven, hvordan et seniorboligkonsept driftes i hverdagen og hvilken tilbakemelding som mottas fra beboerne på arbeidet som gjennomføres.

## Abstract

The topic of this master thesis is the senior residency concept and its role in giving the coming generation of elders a place to live. I have researched existing concepts and taken a deeper look at upcoming concepts to come up with the research question I want answered

In the master thesis, this is the research question I wanted solved:

- How can a senior residency concept be designed physically and organizationally to best meet the requirements of customers with a high payment capacity?

To guide the work, I use the following questions to answer the problem:

1. What requirements are perceived as important by elderly people with high payment capacity related to their home and their neighbourhood?
2. How do property developers meet these requirements?

Through the use of qualitative method I have interviewed residents both inside and outside the concept. I have also interviewed a general property developer in addition to a property developer with previous experience from the senior housing concept. The thesis highlights two different points of view that must be compatible with each other if the concept is to be successful. Which building qualities do the residents value and which ones do they miss. What kind of organizational assessments are crucial if they want to move in to a senior residence or decide to stay in their own home. The thesis uses method triangulation and this triangulation takes place using several interview subjects with different backgrounds and interests related to the question.

For organizational purposes, I interviewed a general manager of a senior housing concept to emphasize the important qualities of the job, how a senior housing concept is run in everyday life and which feedback is received from the residents on the work being carried out.

## Innholdsfortegnelse

Forord.....	ii
Sammendrag.....	iii
Abstract.....	iv
Figuroversikt.....	vii
<b>Kapittel 1 – Innledning / Introduksjon .....</b>	<b>8</b>
1.1 Valg av tema.....	8
1.2 Generell beskrivelse.....	8
1.2.1 Behov for nye boliger – eldrebølge.....	8
1.2.2 Seniorbolig – et udefinert konsept .....	8
1.2.3 Eksisterende konsepter.....	9
1.2.4 Konsepter under utvikling.....	10
1.2.5 Definisjon av seniorboligkonseptet .....	11
1.3 Problemstilling .....	12
1.4 Avgrensning .....	12
1.5 Frempek/oppbygging av oppgaven .....	12
<b>Kapittel 2 – Kunnskapsstatus.....</b>	<b>14</b>
2.1 Innledning .....	14
2.2 Møtet med alderdom.....	14
2.2.1 Eldrebølgen .....	14
2.2.2 Samfunnsøkonomisk gevinst .....	15
2.2.3 Hva flytter de eldre til .....	16
2.2.4 Tilpassede boliger .....	17
2.2.5 Ensomhet blant de eldre.....	17
2.3 Offentlige aspekter .....	18
2.3.1 Eldrestyrt planlegging .....	18
2.3.2 Krav til planløsning og universell utforming. ....	18
2.3.3 Flytting på grunn av politiske beslutninger.....	19
2.3.4 Kommunens byplanlegging.....	19
2.3.5 Offentlig-privat samarbeid om boliger rettet mot eldre .....	19
2.4 Utviklingsmodeller .....	20
2.4.1 Område med eksisterende infrastruktur .....	20
2.4.2 Grad av utnyttelse.....	20
2.4.3 Organisatorisk.....	20

<b>Kapittel 3 – Design og metode .....</b>	<b>21</b>
3.1 Kort innledning.....	21
3.2 Case som design.....	21
3.3 Metodevalg .....	21
3.4 Intervju.....	21
3.4.1 Intervjuguide.....	22
3.5 Etikk.....	23
3.6 Validitet.....	23
4.1 Innledning .....	25
4.2 Oversikt.....	25
4.3 Høy betalingsevne.....	25
4.4 Antall boliger i caseområdet.....	26
4.5 Høye boligverdier.....	27
<b>Kapittel 5 – Empiri – Presentasjon av funn .....</b>	<b>28</b>
5.1 Innledning .....	28
5.2 Intervju med seniorer. ....	29
5.2.1 Intervju med senior i egen bolig .....	30
5.2.2 Fokusgruppeintervju med seniorer boende i seniorbolig.....	32
5.3 Intervju med utviklere.....	34
5.3.1 Intervju av generell eiendomsutvikler .....	35
5.3.2 Intervju med eiendomsutviklere av seniorbolig .....	36
5.4 Intervju med daglig leder .....	38
<b>Kapittel 6 – Drøfting og analyse.....</b>	<b>41</b>
6.1 Innledning .....	41
6.2 Felles analyse og drøftelse av intervjuene.....	41
6.2.1 Senior vs. seniorbolig senior .....	41
6.2.2 Generell utvikler vs. seniorboligutvikler .....	43
6.2.3 Utviklers behovsforventninger vs. Seniorers forventninger .....	45
<b>6.2.4 Daglig leder som en relativt objektiv observatør.....</b>	<b>46</b>
6.3 Konkluderende drøftelse .....	47
<b>Kapittel 7 – Avslutning .....</b>	<b>49</b>
7.1 Innledning .....	49
7.2 Etervurdering av metode.....	49
7.3 Avsluttende merknader .....	49
<b>Litteraturliste.....</b>	<b>51</b>
<b>Vedlegg .....</b>	<b>53</b>

## Figuroversikt

<i>Figur 1 - Endringer i befolkningen, Oslo (Kilde: ssb.no)</i> .....	14
<i>Figur 2- Befolkningsframskriving i Oslo mot 2040 (Kilde: Kommuneplan for Oslo 2018, s. 9)</i> .....	15
<i>Figur 3 - Befolkningsframskriving i Oslo for 55+ år mot år 2040 (Kilde: ssb.no)</i> .....	15
<i>Figur 4 - Boligtype ved forrige boligkjøp (Kilde: eiendomsverdi.no)</i> .....	16
<i>Figur 5 - Fysiske personer kjøper nybyggsleiligheter (Kilde: eiendomsverdi.no)</i> .....	16
<i>Figur 6 - Fordeling av ulike alderssegment for hhv. nybyggs- og bruktleilighetskjøp (Kilde: eiendomsverdi.no)</i> .....	17
<i>Figur 7 - Bydeler i Oslo med egen markering (rød) av utvalgte bydeler (kilde: oslo.kommune.no)</i> .....	25
<i>Figur 8 - Gjennomsnittsinntekt etter bydel og alder (kilde: statistikkbanken.oslo.kommune.no)</i> .....	26
<i>Figur 9 – Antall boliger og boligtype i bydel Vestre Aker og bydel Ullern (kilde: egenprodusert fra statistikkbanken.oslo.kommune.no)</i> .....	26
<i>Figur 10 - Fordeling av eiendomsskatt på bydelene i Oslo i 2018 (kilde: oslo.kommune.no)</i> .....	27



## Kapittel 1 – Innledning / Introduksjon

### 1.1 Valg av tema

Etter at Oslo i 2015 fikk et nytt byråd fikk også byen en overhaling. Med byrådets ønsker om fortetting i storbyen rundt stasjonsnære områder har det vært artikler, debatter og innspill fra beboere og opposisjonen om fortetting og bevaring av småhusområdene.<sup>1</sup>

Dette er et felt som har interessert meg en god del og har gitt meg økt interesse for byutvikling og byplanlegging. I områdene som ønskes fortettet er det mange store eneboliger med eldre mennesker som bor. Hvordan skal vi få disse til å flytte for å frigjøre arealer for å tilpasse befolkningsveksten i hovedstaden?

Det er ikke tidligere skrevet en masteroppgave som omhandler eldrebølgen og seniorboligkonsepter, noe som nettopp er emnet i denne masteroppgaven. Temaet er i vinden om dagen med nye seniorboligkonsepter som utvikles rundt om i landet. Sammen med min interesse for byutvikling, syns jeg dette er et spennende tema som jeg en dag håper å kunne jobbe med etter mine endte studier. Masteroppgaven min håper jeg kan benyttes som en byggekloss for fremtidig forskning for å dekke behovet til de eldre og dermed skape nye boliger og løsninger i Norge til den dagen jeg selv vil trenge det.

### 1.2 Generell beskrivelse

I dette delkapittelet gis det en kort beskrivelse av behovet for nye boliger og andre seniorboligkonsepter. Delkapittelet avsluttes med en definisjon av seniorboligkonseptet. Det er denne definisjonen som oppgaven tar utgangspunkt i.

#### 1.2.1 Behov for nye boliger – eldrebølge

I fremtiden vil det være behov for nye boliger for å bosette den økte befolkningen i Norge. Med en økt gjennomsnittlig levealder ser vi en eldrebølge i anmarsj. *Leve hele livet* (Meld. St. 15) er en kvalitetsreform for eldre som regjeringen har lagt frem for Stortinget. Poenget er at de eldre skal kunne ta vare på seg selv der de bor, hele livet.

#### 1.2.2 Seniorbolig – et udefinert konsept

Det er ingen klar definisjon på hva som gjør at en bolig kan defineres som en seniorbolig. En seniorbolig er ikke begrenset av boligtype, eierform og plassering. For å definere hva en seniorbolig er, må vi se på eksisterende og påbegynte prosjekter for å danne et grunnlag.

---

<sup>1</sup> Fortetting eller bevaring – se litteraturliste

### 1.2.3 Eksisterende konsepter

Selv om det er mange fellesnevner for seniorboligkonseptene i dag, er det greit å gi et lite innblikk i hvilke konsepter som eksisterer og hvilke elementer som kan benyttes til læring for videre utvikling.

#### 1.2.3.1 *Midstugrenda:*

Midstugrenda er et borettslag på Besserud i Oslo som består av 16 hus over 2 plan med til sammen 86 leiligheter som varierer fra 85 til 105 kvm. Boligene har livsløpsstandard hvor tanken er at man kan bli gammel og ufør og allikevel leve et noenlunde godt liv sammen med andre i samme situasjon. 58 garasjeplasser for beboerne. Borettslaget har et felles lokale på tomten som kan leies for selskap. Lokalet inneholder kjøkken, utstyr og møblement til ca. 60 personer. Boligen har aldersbegrensning på over 55 år og har pristak på hva boligene kan bli solgt for. Det krever også medlemskap i De Eldres Boligspareklubb i Bydel 23 for å bli andelseier i borettslaget. Borettslaget driftes av styret.<sup>2</sup>

#### 1.2.3.2 *Husebyhagen*

Husebyhagen er et sameie på Huseby i Oslo som består av en boligblokk på 4 etasjer med til sammen 80 leiligheter som varierer fra 55 til 80 kvm. Boligene har livsløpsstandard, heis, underjordisk garasjeanlegg for beboerne og biloppstillingsplasser til gjestene. Fellesarealene inkluderer spisestue med tilhørende kjøkken, peisestue og felles aktivitetsrom. Fellesarealene kan leies til private arrangementer. I tillegg til fellesarealene disponerer sameiet 2 gjestehybler til utleie til familiemedlemmer og en stor felles bakhage med beplanting. Aldersbegrensning fra 55-75 år på 75% av boligene. Ingen maksimumsalder på 25% av boligene. Sameiets driftes av en fulltidsansatt daglig leder og organiseres av styret.<sup>3</sup>

#### 1.2.3.3 *Frogner Atrium*

Frogner Atrium ligger på Frogner i Oslo og består av 79 selveierleiligheter. Driften av bygget går under Selvaag+-konseptet. Her er det vertskap som er tilgjengelig på dagtid hvor hovedoppgavene består av daglig drift av resepsjonen, planlegging av aktivitetsprogram og gjennomføring av fellesaktiviteter, bistå med drift av fellesområder sammen med styre og forretningsfører. Fellesarealene består av resepsjon, treningsrom, lounge, gjesterom for besøkende og atrium i bakgården. I tillegg til de inkluderte tjenestene kan et ekstra utvalg av tjenester bestilles og betales av den enkelte beboer. Originalt var Frogner Atrium et seniorboligkonsept med aldersbegrensning. Aldersbegrensningen har i ettertid blitt fjernet.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Hjemmeside til Midstugrenda – se litteraturliste

<sup>3</sup> Salgsoppgave Husebyhagen – se litteraturliste

<sup>4</sup> Selvaag+ Frogner Atrium – se litteraturliste

#### 1.2.3.4 Risvollen

Risvollen er per definisjon ikke å anse som et seniorboligkonsept, men som et eldreboligkompleks. Det er privat driftet hvor man leier en bolig enten på korttidsleie eller langtidsleie, hvor helsepersonell er tilgjengelig til enhver tid. Målgruppen er eldre som har behov for assistanse i det daglige liv. Boligene er mellom 42 og 56 kvm. Bygningsmessig er det livsløpsstandard og fellesarealer for beboerne. Daglige aktiviteter er også å finne blant annet serveres det lunsjmåltider alle hverdager. Trimrom og behandlingsbasseng er en del av fellesarealene.<sup>5</sup>

#### 1.2.4 Konsepter under utvikling

Etter å ha sett på noen eksisterende konsepter ovenfor, er det interessant å få en oversikt over konsepter som er under utvikling for å se om det har kommet nye tilskudd til konseptet.

##### 1.2.3.1 Boverian

Boverian-prosjektet er et seniorkonsept i Danmark rettet mot de eldre over 55 år uten barn som bor hjemme. Bygningsmessig vil boligene være tilrettelagt for eldre med fokus på samhold i fellesarealene. Prosjektet består av 3 leilighetsbygg som omfavner den 1.500 kvm. store vinterhagen. Her vil det være velværeområde, pentaquebaner og beplantningen vil bestå av ca. 1.800 planter med blant annet palmer, citrustrær oliventrær m.v. Det vil være temperaturstyrt klima i vinterhagen med den franske rivieraen som forbilde. Her vil det være varmt på sommeren og kjøligere på vinteren.<sup>6</sup>

##### 1.2.4.2 Piir

Piir-prosjektet er et seniorboligkonsept som er en del av et større utviklingsprosjekt på Skøyen i Oslo. Prosjektet består av 60 leiligheter fra 36 til 125 kvm. Leiligheten skal fordeles over 2 bygg med underjordisk garasjeanlegg og direkte heisadkomst til fellesarealene og leilighetsplanene. Første etasje består av bassen, nabostue, treningsrom, svømmebasseng, matbutikk og caféer. I toppetasjen er det en fellesleilighet for beboerne til sosial samling. Det vil være nabovert som er tilgjengelig og som styrer aktivitetene for beboerne. Prosjektet er et utleiebasert prosjekt, så her vil ikke beboerne eie sin egen leilighet. Bygningsmessig er leilighetene gjort om til seniorvennlige boliger med smarte, tidsriktige løsninger. Det er ingen aldersbegrensning på utleieobjektene, men boligene er beregnet for den eldre generasjonen.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> Hjemmeside til Risvollen – se litteraturliste

<sup>6</sup> Hjemmeside til Boverian - se litteraturliste

<sup>7</sup> Hjemmeside til Piir – se litteraturliste

#### 1.2.4.3 Doyén - Asker

Doyén-prosjektet foregår på Drengsrud i Asker og skal bestå av ca. 150 selveierleiligheter på 50-150 kvm med målgruppen «aktive voksne». Disse skal fordeles over 15 bygninger à 3 etasjer pr. bygg. Underjordisk parkeringsanlegg med direkte adkomst til boligetasjene via heis. Boligene vil bestå av praktiske løsninger og livsløpsstandard. Målet fra Doyén er å tilby boliger som bidrar til å øke livskvaliteten for beboerne gjennom aktiviteter, trygghet, trivsel og vennskap. Vertskap og egen aktivitetsgruppe skal bidra til at det blir en enklere morsommere hverdag for beboerne. Turer, kurs, treningsøkter, temakvelder osv. er tenkte aktiviteter for beboerne. Nærhet til Asker Sentrum, flotte grønne anlegg på tomten og direkte tilgang Drengsrudvannet skal alt være med på å bidra til en unik atmosfære.<sup>8</sup>

#### 1.2.5 Definisjon av seniorboligkonseptet

Som vi kan lære av prosjektene ovenfor, går seniorboliger inn under et konsept myntet på de eldre. Seniorboligkonseptet er fortsatt under utvikling, men ved å se på konseptene i Norge og Danmark ser vi likheter og et fundament som går igjen i eksisterende prosjekter.

Seniorboligkonseptet i dag består gjerne av leilighetsbygg med varierende leilighetsstørrelser, fellesarealer for beboerne, heis og underjordisk garasjeanlegg. Bygningsmessig er boligene terskelfrie og rommene er større enn i kommersielle prosjekter med alle aldre som målgruppe. Aldersgruppen er hovedsakelig 55 og eldre, men med variasjoner der det er satt en øvre aldersbegrensning og der det ikke er noen aldersbegrensning. Seniorboligkonseptet skiller seg ut fra «vanlige» boliger og omsorgsboliger.

Definisjonen av en seniorbolig videre for denne oppgaven vil være boliger beregnet for den eldre generasjonen over 55 år som er aktive og som klarer å ta vare på seg selv på egen hånd. Det er ingen spesifikk eierform som definerer boligen, men bygningsmessig skal det være universal utforming og livsløpsstandard på boligene med store rom. I tillegg skal det være fellesarealer og diverse aktiviteter for beboerne for sosial omgang med naboskapet.

---

<sup>8</sup> Hjemmeside til Doyén – se litteraturliste

### 1.3 Problemstilling

Grunnet økt etablering av seniorboligkonsepter og interessen rundt konseptet har jeg kommet frem til følgende problemstilling:

- *Hvordan kan et seniorboligkonsept utformes fysisk og organisatorisk for best mulig å møte etterspørselen fra kunder med høy betalingsevne?*

For å guide arbeidet bruker jeg følgende spørsmål for å svare på problemstillingen:

1. Hvilke behov oppleves som viktig av eldre med høy betalingsevne knyttet til deres bolig og boområde?
2. Hvordan møter eiendomsutviklere disse behovene?

Begrepet høy betalingsevne blir tatt opp kapittel 4.3.

### 1.4 Avgrensning

Oppgaven avgrenses til å se på et område med høy betalingsevne fremfor en spesifikk tomt. Ved å svare på problemstillingen, vil tomter i området med et mulig potensial for seniorboligkonseptet være lettere å identifisere.

Jeg har avgrenset oppgaven til å omhandle Oslo vest som caseområde, med fokus på bydel Vestre Aker og Ullern bydel. Avgrensningen er basert på at Oslo vest tradisjonelt sett er et område bestående av eneboliger, rekkehus og større leiligheter. Inntektsnivået er også høyere enn for resten av kommunen. Dette blir nærmere omtalt i kapittel 4.

Det er gjort avgrensninger i form av intervjuobjekter. Det vil være intervjuer med beboere i seniorboliger og utenfor, samt intervju med eiendomsutviklere. Dette blir omtalt i kapittel 3.4.

Etter å ha definert seniorboligkonseptet i kap. 1.2.5 vil dette være definisjonen som oppgaven baserer seg på. Videre tillegg til konseptet utover dette vil komme inn som funn i oppgaven.

### 1.5 Frempek/oppbygging av oppgaven

Oppgaven består av totalt syv kapitler med tilhørende underkapitler. I det neste kapittelet blir det gitt en teoretisk innsikt i boligkonseptet med fokus på målgruppen og deres behov samt utviklers muligheter innenfor boligkonseptet. Avslutningsvis tar kapittelet for seg beliggenheten til et potensielt seniorboligprosjekt.

Kapittel 3 omhandler design og metodevalg i oppgaven. Kapittelet starter med en kort innledning etterfulgt av informasjon om case som metode. Deretter gjennomgås forskningsmetoden der jeg belyser hvorfor jeg har valgt en kvalitativ fremgangsmåte. Intervjuprosessen som er valgt er semi-

strukturerte intervjuer og intervjuobjektene blir fremstilt. Kapittelet avsluttes med tanker om etikk og validitet rundt oppgaven.

Kapittel 4 omfatter et potensielt utviklingsområde for boligkonseptet. Kapittelet går dypere i å se på Frogn kommune som et egnet caseområde for utvikling av seniorboliger.

Både kapittel 5 og 6 tar for seg drøfting og analysering av funnene gjort i intervjuprosessen. I kapittel 5 vil resultatene og en enkelt drøfting bli presentert. I kapittel 6 vil funnene bli veid opp mot hverandre, først beboer mot beboer og deretter utvikler mot utvikler. Avslutningsvis vil jeg ta en mer holistisk tilnærming hvor jeg veier opp funnene fra beboer mot utvikler med innblikk i den organisatoriske tilnærmingen gjennom funn fra intervjuet med daglig leder, hvorpå jeg kommer med en konkluderende drøftelse.

Avslutningen på oppgaven kommer frem i kapittel 7. Her vil en ettervurdering av metoden gjøres. Oppgaven avsluttes med en avsluttende merknad og svar på problemstillingen sammen med forslag til en ny og tydeligere definisjon av seniorboligkonseptet.

## Kapittel 2 – Kunnskapsstatus

### 2.1 Innledning

Problemstillingen stiller spørsmål som omhandler et spesifikt tema som det i mindre grad har vært forsket på. Seniorboligkonseptene som eksisterer er utformet av private aktører for kommersielt bruk, mens det offentlige bygger sykehjem og omsorgsboliger. Det teoretiske grunnlaget rundt konseptet er vanskelig å definere, men for å svare på problemstillingen er det viktig å gjøre en utredning på hva vi allerede vet og hva som allerede har vært utprøvd på forskjellige plan. Sammen med et dypdykk i fremtidsbehov for målgruppen og eventuelle utfordringer, kan man bruke denne informasjonen til å planlegge fremtidens seniorboligkonsept. Kapittelet blir derfor omdøpt til fra «teori» til «kunnskapsstatus», som vil fortelle om hva vi vet om temaet fra før av.

### 2.2 Møtet med alderdom

#### 2.2.1 Eldrebølgen

Oslo kommune har over 681 000 innbyggere i 2019. Det er forventet at innbyggertallet skal øke til nærmere 815 000 i.a. 2040 med en vekst i befolkningen siste kvartal 2018.

### Endringer i befolkningen



Fødtel

**9 309** personer [per 2018]



Nettoflyttingel

**2 214** personer [per 2018]



Dødel

**3 894** personer [per 2018]



Vekst i befolkningen siste kvartal<sup>l</sup>

**1 181** personer [per 4. kvartal 2018]

### Forventet utvikling



Befolkning i 2030<sup>l</sup>

**759 158** innbyggere [per 2030]

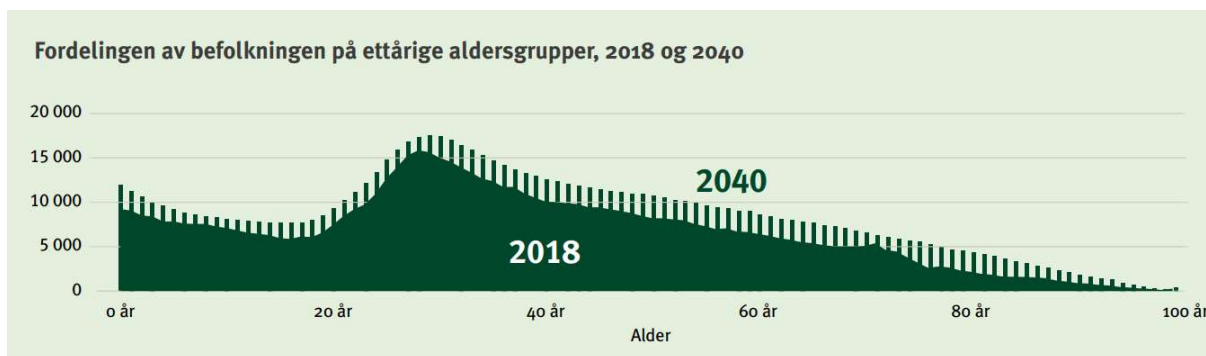


Befolkning i 2040<sup>l</sup>

**815 514** innbyggere [per 2040]

Figur 3 - Endringer i befolkningen, Oslo (Kilde ssb.no)

Med en forventet årlig vekst på ca. 8 000 innbyggere i året har kommunen jobbet med å anslå behovet for fremtidig utvikling av skole, barnehager, idrettsanlegg, infrastruktur og sykehjem, for å nevne noe.

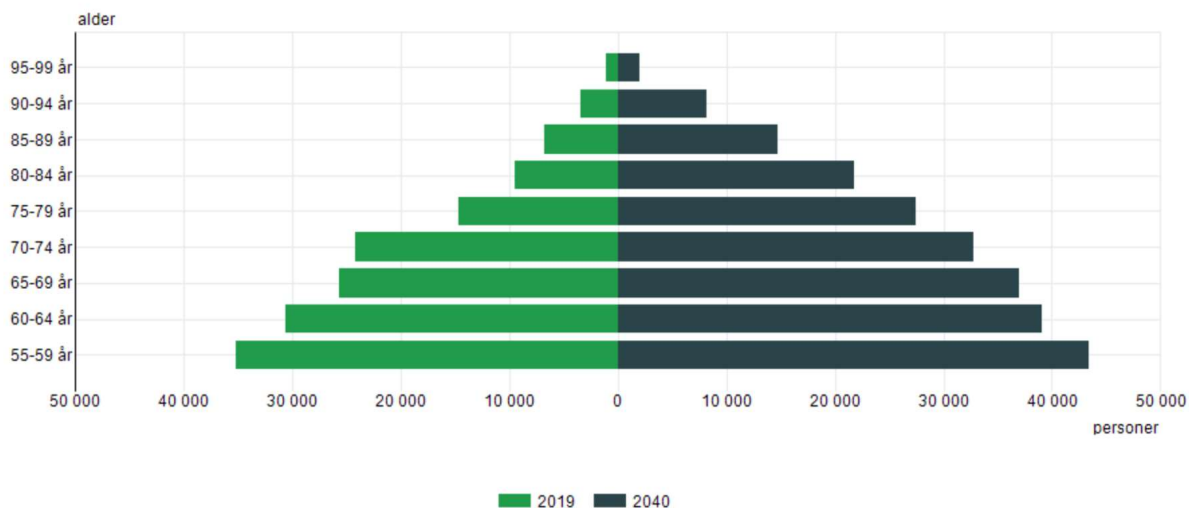


Figur 4- Befolkningsframskriving i Oslo mot 2040 (Kilde: Kommuneplan for Oslo 2018, s. 9)

Det er forventet at Oslo får flere eldre og iht. kommuneplanen vil befolkningen over 50 år øke med ca. 44% og personer mellom 67-79 år øke med 52% frem til 2040 (Kommuneplan for Oslo 2018, s. 8).

Tallene som er hentet fra SSB, som man kan se av figuren nedenfor, tilsier også en 50% økning i den eldre befolkningen frem mot 2040. Sammen med befolkningsframskrivingene mot 2040 vil eldregenerasjonen (55+) utgjøre rett i underkant av 28% av Oslos befolkning med 226 000 innbyggere.

11668: Framskrevet folkemengde 1. januar, etter alder og år. Oslo kommune, Hovedalternativet (MMMM).



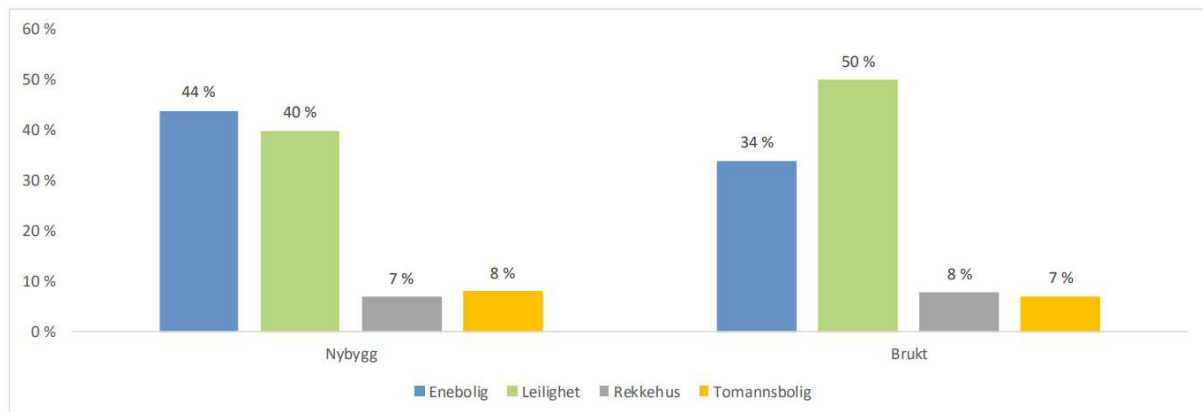
Figur 3 - Befolkningsframskriving i Oslo for 55+ år mot år 2040 (Kilde: ssb.no)

### 2.2.2 Samfunnsøkonomisk gevinst

Den yngre generasjonen er forventet å øke i Oslo. Selv om antall barn under 18 år er forventet å utgjøre en mindre andel av befolkningen i 2040, vil det fortsatt være ca. 28% flere barn under 18 år. Det vil være en økning av unge mellom 19-29 år på ca. 17% og en 21% økning av aldersgruppen 30-49 år (Kommuneplan for Oslo 2018). Denne befolkningsgruppen har andre behov en seniorenne og det er



derfor behov for andre bygningsmessige løsninger, ønsket uteoppholdsareal til barn og barnevennlig beliggenhet.

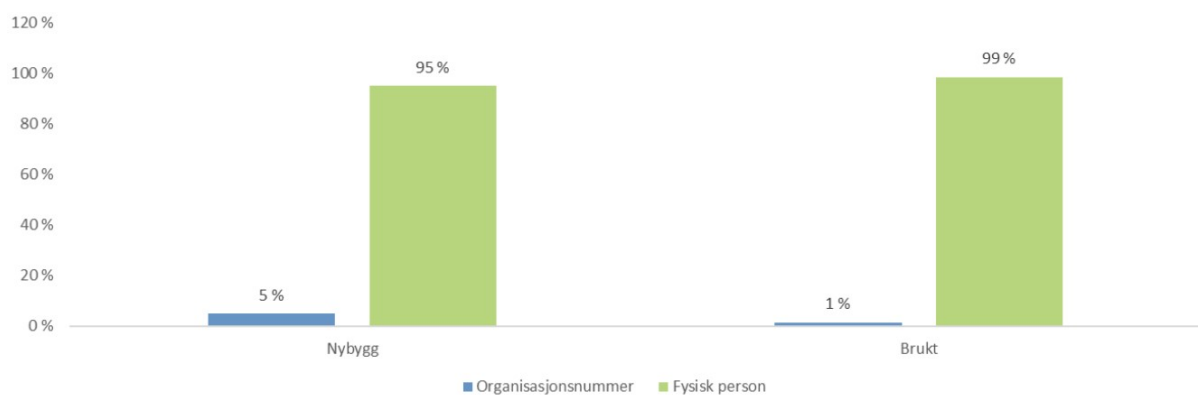


Figur 4 - Boligtype ved forrige boligkjøp (Kilde: eiendomsverdi.no)

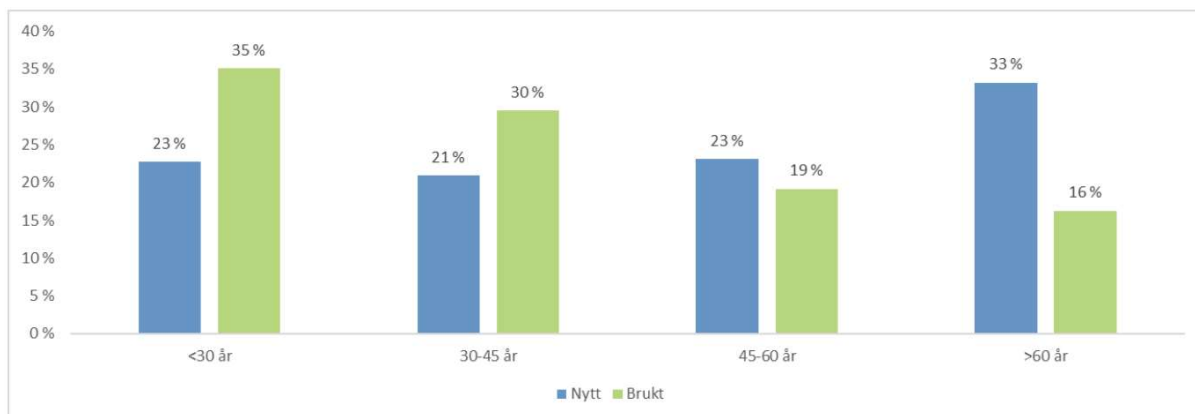
Som vi kan se av figuren ovenfor, er det en stor andel av de som flytter inn i hhv. Nybyggsleiligheter og bruktleiligheter som flytter fra eneboligene sine (Fakta om boligmarkedet, november 2018). Disse arealene frigjøres og kan dermed fortettes eller selges slik de er til den yngre generasjonen.

### 2.2.3 Hva flytter de eldre til

Eiendomsverdi sitt skriv (Fakta om boligmarkedet) fra november 2018 gir en oversikt over kjøperne av henholdsvis bruktboliger og nybygg . Figuren nedenfor gir en oversikt at det kjøp av nybygg er andelen 95% fysiske personer som er registrert som kjøpere og ved bruktbolig er andelen 99%.



Figur 5 - Fysiske personer kjøper nybyggsleiligheter (Kilde: eiendomsverdi.no)



Figur 6 - Fordeling av ulike alderssegment for hhv. nybyggs- og bruktleilighetskjøp (Kilde: eiendomsverdi.no)

Som vi kan se av figuren ovenfor er ca. hver tredje kjøperne av nybyggsleiligheter personer over 60 år. Denne andelen er kun 16% for bruktboliger. Som man kan se er nytt mer attraktivt for de eldre, hvorav brukt er mer attraktivt for de unge.

#### 2.2.4 Tilpassede boliger

Tilpassing av egen bolig til å møte alderdom gjennom utbedringer er et alternativ til flytting (Sørvoll, Sandlie, Nordvik, & Gulbrandsen, 2016). I NOVAs rapport fra 2016 har de gjort en landsdekkende undersøkelse med personer mellom 50 og 71 år. Her viser det seg personer i det aldersspriket mener det er lite aktuelt å gjennomføre utbedringer av egen bolig for å møte alderdom. Prosentvis er det mellom 70 og 90 prosent som mener det ikke er aktuelt å gjennomføre tiltak som eksempelvis å fjerne terskler, montere rullestolrampe og sette inn ekstra brede dører (Sørvoll, Sandlie, Nordvik, & Gulbrandsen, 2016, s. 154).

#### 2.2.5 Ensomhet blant de eldre

En utfordring man står ovenfor er ensomhet blant de eldre. Ensomhet blant den eldre generasjonen er ikke mer utbredt enn hos andre generasjoner, men ved dødsfall blant venner og livsledsager, som er en del av det å bli eldre, kan det bidra til en økt ensomhet i hverdagen (Meld. St. 15). Eldre boende i et seniorbofellesskap føler seg ikke mindre ensomme enn før. Det å flytte inn i en seniorbolig betyr ikke at det vil være endringer i opplevelsen av ensomhet. Økt sosial kontakt i bofellesskap der det er felles måltider enn der det ikke er det (Schmidt, Holm, Kvinge, & Nørve, 2013, s. 62).

En utfordring knyttet til ensomhet i seniorboliger er et at det foreligger en stigma mot det å være ensom. Det er derfor naturlig å forvente at en beboer ikke tør å innrømme at man er ensom (Taylor, Wang, & Morrow-Howell, 2018)

I USA i 2014 var det ca. 2 millioner personer over 62 år som bodde i seniorboliger. Av et utvalg i en

undersøkelse, ble det påpekt at ca. 69% av de som bor i seniorboliger anser seg selv som moderat eller veldig ensomme (Taylor, Wang, & Morrow-Howell, 2018, s. 630). Tilsvarende kan vi se av studier gjort på sykehjem i Norge at 56% opplever ensomhet (Meld. St. 15).

Noen årsaker til ensomhet omfatter at de eldre ikke kommer seg i aktivitet de tidligere har deltatt i og mangel på variasjon i aktivitetene, mangler gode transportmuligheter, generelt svekket funksjonsnivå (Meld. St. 15). Det har allerede vært konkrete forslag og tiltak for å bekjempe ensomhet gjennom re-etablering og utbygging av den enkeltes sosiale nettverk (Meld. St. 29, s. 22). Det å styrke det sosiale nettverket til eldre ser vi igjen som et tiltak mot ensomhet (Meld. St. 15, s. 60).

## 2.3 Offentlige aspekter

### 2.3.1 Eldrestyrt planlegging

For å tilrettelegge for eldrebølgen må kommunene gjøre sitt for å tilpasse bærekraftige løsninger for byutviklingen. Boliger med fellesfunksjoner og private bofellesskaper er gode eksempler på boligformer for eldre tilpasset denne bærekraftige tankegangen (Sørvoll, Nordvik, Aarland, & Sandlie, 2018). Det å sette et aldersstyrt samfunn på dagsordenen i kommunal planlegging og legge konkrete planer for å sosiale omgivelser, transport, servicetilbud og tjenestetilbud mer aldersvennlige vil skape et mer aldersvennlig lokalsamfunn (Mld. St. 15). Ved å samlokalisere eldreboligbyggingen ved eldrestyrt planlegging, kan det gi en samfunnsmessig nytte dersom det er behov for tjenester som hjemmehjelp (Sørvoll, Nordvik, Aarland, & Sandlie, 2018, s. 45).

### 2.3.2 Krav til planløsning og universell utforming.

Forskriften og tekniske krav (TEK17) har satt eldre og funksjonshemmedes behov på dagsordenen. Krav til planløsning, universell utforming og snusirkel har gjort at flere boliger som bygges etter den nye forskriften er tilgjengelig for rullestolbrukere og andre funksjonshemninger. Standarden som har blitt satt i forskriften er forenlig med standardkravene som eldre har behov for.

### 2.3.3 Flytting på grunn av politiske beslutninger

Den kraftige stigningen i boligprisene i 2016 og prognoser om enda kraftigere stigninger i fremtiden<sup>9</sup> Verdistigning sammen med innføringen av eiendomsskatt i Oslo satte familier og eldre dagsordenen etter innføringen i 2016.<sup>10</sup> I artikkelen fra aftenposten (fotnote 10) ser vi hvordan skatteinnbetalingene har økt betraktelig. Politiske beslutninger i form av eiendomsskatt og formuesskatt har hatt en innvirkning på den eldre generasjonen. Med pensjonsutbetalinger som ikke dekker skattekravene, vil vi i fremtiden kunne se en økt flytting av eldregenerasjonen.

### 2.3.4 Kommunens byplanlegging

Den forventede befolkningsveksten tilsier et årlig behov for mellom 4.000 og 5.000 nye boliger (Kommuneplan for Oslo 2018, s. 64). Kommunen vil bruke boligbyggingen som et virkemiddel for sosialt bærekraftige bomiljøer i hele byen. Gjennom fortetting og transformasjon skal det også gis en lokal variasjon av boligtyper. Der det hovedsakelig er småhus skal det suppleres med boligblokker og motsatt. For å påvirke utbyggingstakten vil kommunen gi incentiver for private utbyggere (Kommuneplan for Oslo 2018, s. 64).

### 2.3.5 Offentlig-privat samarbeid om boliger rettet mot eldre

Det er et stort flertall som er interessert i å bygge boliger med fellesfunksjoner rettet mot eldre kjøpergrupper hvis det offentlige hadde redusert deres risiko (Sørvoll, Nordvik, Aarland, & Sandlie, 2018). Med fellesarealer som ikke gir direkteavkastning for utbygger må det offentlige stille opp med subsidier i en eller annen form for å friste utbyggerne (Sørvoll, Sandlie, Nordvik, & Gulbrandsen, 2016). Mer om dette i kapittel 2.4.

---

<sup>9</sup> Boligprisstigning – se litteraturliste

<sup>10</sup> Eiendomsskatten – se litteraturliste

## 2.4 Utviklingsmodeller

### 2.4.1 Område med eksisterende infrastruktur

Det optimale utviklingsområdet for boliger tiltenkt de eldre er innenfor eksisterende bolig- og næringsområder (Sørvoll, Sandlie, Nordvik, & Gulbrandsen, 2016). Nye boliger i et område som allerede er etablert slik at beboerne har tilgang til allerede eksisterende infrastruktur, service og tilbudstjenester samt et etablert område der de kan ha et aktivt og sosialt liv.

### 2.4.2 Grad av utnyttelse

100 leiligheter og oppover er en ideell størrelse for seniorprosjekter med fellesarealer.

Rammebetingelser for etablering i så stor skala finnes ikke. Incentivene for å etablere boliger med fellesarealer rettet mot eldre er ikke tilstede på det ordinære markedet (Sørvoll, Nordvik, Aarland, & Sandlie, 2018, s. 59). Ved å gi incentiver i form av dispensasjon fra gjeldende regulering eller omregulering for høyere grad av utnyttelse vil kunne være et hjelpelig virkemiddel for å få flere utviklere på banen.

### 2.4.3 Organisatorisk

For å interessere flere utviklere er det viktig med en organisatorisk løsning for å åpne opp prosjektet til så mange interessenter som mulig. 100 leiligheter som skal fordele på felleskostnader og driftskostnader for fellesareal og eventuelle ansatte er en måte gjøre det på (Sørvoll, Nordvik, Aarland, & Sandlie, 2018, s. 59). For å gjøre prosjektet kommersielt og unngå å miste interessenter basert på at de blir stemplet som «eldre», er den beste måten å etablere boliger med fellesarealer som er bygningsmessig tilrettelagt for de eldre, men som er åpen for alle aldersgrupper. på (Sørvoll, Nordvik, Aarland, & Sandlie, 2018, s. 59).

## Kapittel 3 – Design og metode

### 3.1 Kort innledning

Dette kapittelet er dedikert til fremgangsmåten for å finne løsningen på problemstillingen i kap. 1.3. Samfunnsvitenskapelig metode handler om hvordan vi innhenter informasjon fra virkeligheten samt hvordan informasjonen analyseres og hva den forteller oss (Johannessen, Tufte, & Christoffersen, 2010). Metode omhandler det å samle inn, analysere og tolke data. I dette kapittelet fremkommer metodevalg, fremgangsmåte, avgrensninger, etiske avgjørelser og en innføring i validiteten i oppgaven.

### 3.2 Case som design

En casestudie kan ha flere analyseenheter ved at man ikke kun ser på helheten, men går i dybden ved å få inne flere individer eller grupper som analyseenheter (Johannessen, Tufte, & Christoffersen, 2010, s. 88)

Oppgaven blir å anse som en casestudie med flere analyseenheter slik at vi får informasjon fra flere kilder og kan gå i dybden underveis i prosessen. Ved å benytte flere stadier i datainnsamlingen og sammenligne funne opp mot hverandre får vi en bredere oversikt over hvor eventuelle avvik ligger. Mer om dette i kapittel 3.6.

### 3.3 Metodevalg

Masteroppgaven undersøker et konsept som er lite forsket på og som vil ha ulike svar ut ifra hvem som blir spurt. I avisartikler, boligmagasiner og andre medier kan vi se en økt tilstedeværelse av konsepter tilpasset de eldre. Ettersom majoriteten av befolkningen ikke bor i seniorbolig, vil det være lite hensiktsmessig å sende ut en spørreundersøkelse til et tilfeldig utvalg eller se på boligfordelingen i dag og deretter benytte seg av dataen som et resultat i hvordan seniorer ønsker å bo. Dette er eksempler på kvantitativ metode (Johannessen, Tufte, & Christoffersen, 2010). Ettersom dette er et fenomen som er forsket lite på og som vi ikke kjenner særlig til, vil kvalitativ metode være mest hensiktsmessig. For å gå i dybden og svare på problemstillingen vil den vanligste formen for å samle inn kvalitativ data på bli brukt. Dette vil bli gjort gjennom intervjuer og gruppesamtaler/fokusgrupper (Johannessen, Tufte, & Christoffersen, 2010).

### 3.4 Intervju

Ved å benytte meg av kvalitativ metode var det et naturlig valg å intervjuere eldre mennesker i ulike boligsituasjoner. Dette for å få en oversikt over forskjellige behov, interesser og tanker rundt problemstillingen. Samtidig var det et naturlig valg å intervjuere både eiendomsutviklere for å høre deres perspektiv på saken. I dette tilfellet eiendomsutviklere som har erfaring innenfor

seniorboligkonseptet samt utviklere som ikke har samme erfaring. Dette for å få et nyansert syn på hvorfor man utvikler det man utvikler, den kommersielle gevinsten og hvilke elementer som har en avgjørende faktor for boligtype, eierform og målgruppe.

### 3.4.1 Intervjuguide

Datainnsamlingen foregår i flere stadier. Først intervjuer jeg seniorer for å finne ut av deres behov, deretter benytter jeg meg av denne dataen for å intervjuer eiendomsutviklere. Slik kan jeg sammenligne den innsamlede dataen for å skape en oversikt over sammenfallende tanker og hvor et eventuelt avvik foreligger.

Ettersom beboere av seniorboliger antakelig vil ha et annet syn på seniorboligkonseptet enn en som ikke bor der, var det nødvendig å lage to separate intervjuguider som har klare paralleller. Spørsmålene er åpne og leder til dialog, men med et klart mål om å forholde seg til problemstillingen og avdekke behovene til de eldre ved utvikling av seniorboliger. Først utviklet jeg to separate intervjuguider til seniorer, én til beboer av seniorbolig og én til beboer utenfor konseptet. Deretter brukte jeg denne informasjonen til å lage intervjuguiden til utviklerne. For å få et dypere innblikk i det organisatoriske, har jeg også laget en intervjuguide til daglig leder i et seniorboligkonsept for å få frem flere synspunkter til hjelp for å løse problemstillingen.

I kvalitativ forskning er den brukte formen for intervjuer semistrukturerte, også kalt intervjuer basert på intervjuguide (Johannessen, Tufte, & Christoffersen, 2010). Intervjuformen som har blitt brukt i denne oppgaven er derfor semistrukturerte intervjuer. Ved hjelp av intervjuguide benytter man ikke et spørreskjema, men har på forhånd opprettet en liste med temaer og spørsmål som skal gjennomgås. Slik opplever intervjuobjektet intervjuet mer som en samtale. På denne måten kan man avdekke evt. spørsmål man ikke hadde planlagt på forhånd og som dermed styrker validiteten, som omtegnes i kap. 3.6, til oppgaven. Samtalene blir skrevet ned samtidig som intervjuet pågår og det vil dermed ikke være informasjon som blir glemt eller kommer på avveie.

Spørsmålene som stilles er åpne, men med intervjuguiden tilgjengelig underveis i intervjuet sporer ikke samtalen av fra temaet. Underveis i samtalen vil jeg også skrive ned ankerpunkter for å forsikre meg om at temaer som skaper et ekstra engasjement hos intervjuobjektet blir tatt opp igjen. Slik kan temaet tas opp ytterligere en gang slik at detaljer som blir tatt opp blir nøye diskutert før man hopper over til neste spørsmål.

### 3.5 Etikk

I Det primære etiske aspektet i denne oppgaven knytter seg til personvern hensyn. Herunder om prinsipper, regler og retningslinjer for vurdering av om handlinger er riktig eller (Johannessen, Tufte, & Christoffersen, 2010, s. 89).

Når det gjelder intervjuprosessen, så vil intervjuobjektene ikke bli nevnt med navn. Dette grunnet ønske om anonymitet. Det var derfor, ved gjennomgang av NSD sine retningslinjer, at det ble avdekket at det ikke var behov for meldeskjema. Ingen personsensitiv data skal inn i intervjuene. Det er kun informasjon om alder, type bolig, om personen er aleneboende og om personen bor i seniorbolig eller ikke. Utvikler vil bli omtegnet som utvikler som har utviklet seniorbolig eller ikke.

### 3.6 Validitet

Innenfor samfunnsvitenskapelig forskning er et av de mest sentrale begrepene validitet, et begrep som ofte omtales som gyldighet (Johannessen, Tufte, & Christoffersen, 2010). Et hovedargument for casestudier er at forskerne i kraft av omfattende og detaljert kunnskap vil oppnå høy grad av validitet (Johannessen, Tufte, & Christoffersen, 2010). Til tross for min manglende erfaring som kvalitativ forsker, er det flere aspekter med min bakgrunn som bidrar positivt til å styrke validiteten i denne oppgaven. Min styrke kommer fra en kombinasjon av en teoretisk og praktisk erfaring i feltet som er opparbeidet i de mine 4 år i eiendomsbransjen.

For å øke reliabilitetsaspektet av validiteten til oppgaven benyttes det metodetriangulering (Johannessen, Tufte, & Christoffersen, 2010). I denne oppgaven skjer denne trianguleringen ved bruk av flere intervjuobjektene med forskjellige bakgrunner og interesser knyttet til problemstillingen. Disse aktørene representeres ved både beboere innenfor og utenfor seniorboligkonseptet, samt intervjuer av eiendomsutviklere av både generelle utviklingsprosjekter og seniorboligprosjekter.

For å forsikre meg at intervjuobjektene forteller sin egen versjon, har intervjuene blitt gjort adskilt fra de som ikke er med i intervjuprosessen. Slik blir ikke resultatene påvirket av andre som ikke er en del av prosessen og intervjuobjektets egen vurdering kommer til overflaten. Dette gjelder spesielt for enkeltintervjuene, men det ble i fokusgruppeintervjuet lagt vekt på å la alle subjektene komme med sine synspunkter. Det er alltid en risiko i fokusgruppe intervjuer at enkeltsubjekter ikke ønsker å skille seg fra en gruppekonsensus. Denne trusselen ble forsøkt imøtekommet ved bruk av flere informasjonskilder.

Innenfor oppgavens rammer har det ikke vært forenlig med flere større fokusgruppeintervju, på grunn av omfang. Flere fokusgruppeintervjuer i forskjellige seniorboligkonsepter ville ytterligere belyst problemstillingen og ville vært en mer optimal fremgangsmåte. Det er dessverre større



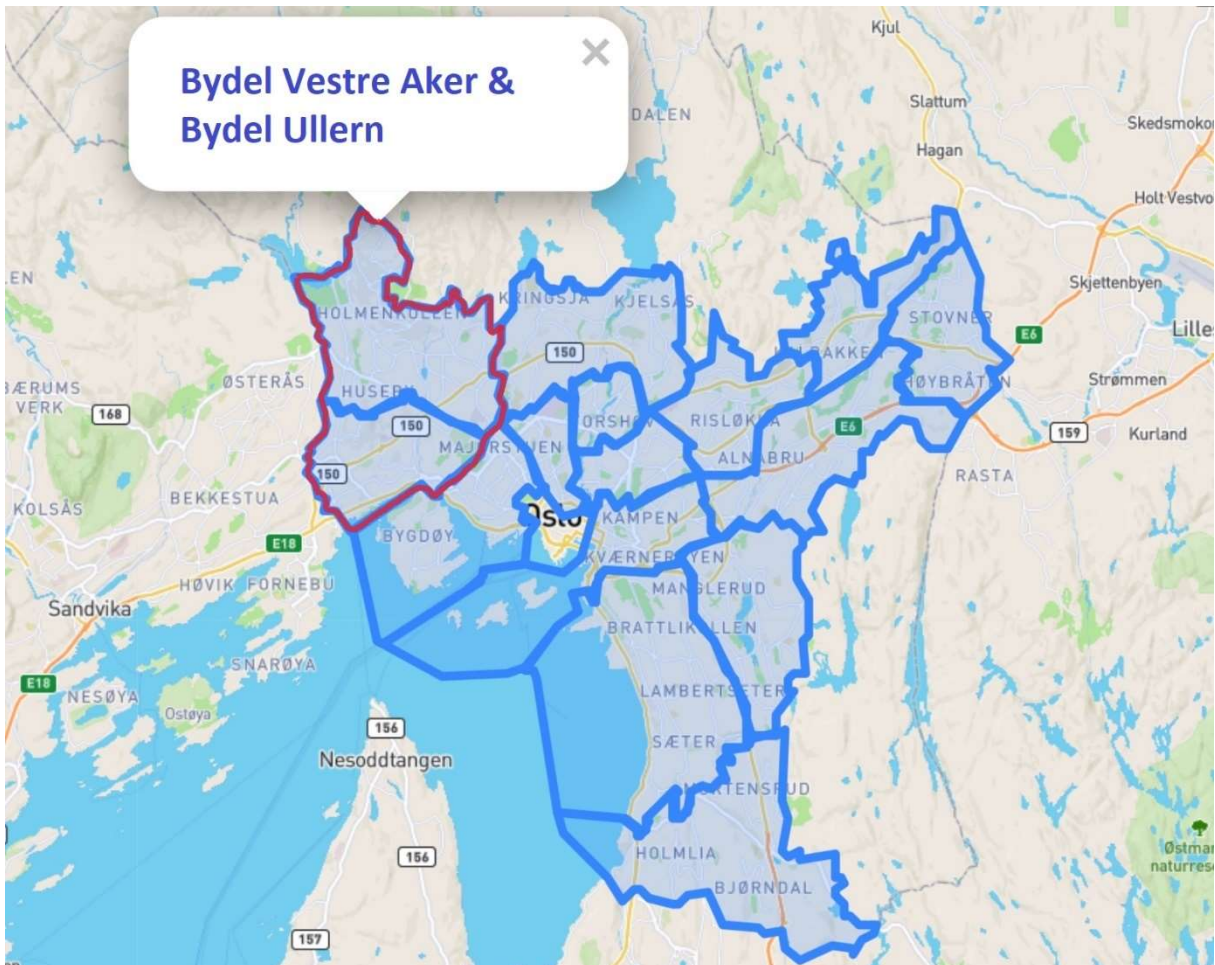
utfordringer knyttet til rekruttering av relevante forskningsobjekter, spesielt når det gjelder eldre som ikke bor i seniorbolig. Videre er det verdt å påpeke at inkludering av en kvantitativ komponent ville kunne sikret representativiteten til funnene i denne oppgaven, men dette ligger utenfor oppgavens omfang.

## Kapittel 4 – Presentasjon av caseområdet

### 4.1 Innledning

Jeg har valgt ut bydelene Vestre Aker og Ullern som et caseområde for oppgaven, heretter omtalt som Oslo vest. I dette kapittelet vil jeg gi en kort innføring i hvorfor Oslo vest er et område som man kan anse som relevant for å besvare problemstillingen. Her kommer en kort innføring i caseområdet.

### 4.2 Oversikt



Figur 7 - Bydeler i Oslo med egen markering (rød) av utvalgte bydeler (kilde: oslo.kommune.no)

### 4.3 Høy betalingssevne

For å beregne betalingsvilligheten er det viktig å se på inntekten i området. Personer med høyere inntekt har mulighet til å betale mer enn personer med lavere inntekt. Ettersom oppgaven omhandler seniorboligkonseptet på Oslo vest, er utvalget begrenset til 55+ aldersgruppen. Nedenfor ser man et utsnitt av inntektene på Oslo vest målt opp mot Oslo i alt og ytterpunkter som bydel Stovner og bydel Søndre Nordstrand.

År			2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Geografi	Alder	Måltall										
Oslo i alt	55-66 år	Bruttoinntekt	474 000	484 000	476 000	497 000	534 000	563 000	588 000	622 000	692 000	675 000
	67 år +	Bruttoinntekt	313 000	329 000	325 000	352 000	378 000	399 000	422 000	446 000	472 000	465 000
Bydel Ullern	55-66 år	Bruttoinntekt	660 000	664 000	638 000	673 000	717 000	770 000	796 000	842 000	993 000	906 000
	67 år +	Bruttoinntekt	445 000	466 000	435 000	476 000	517 000	524 000	552 000	599 000	621 000	612 000
Bydel Vestre Aker	55-66 år	Bruttoinntekt	745 000	753 000	716 000	767 000	867 000	901 000	930 000	1 000 000	1 220 000	1 112 000
	67 år +	Bruttoinntekt	451 000	483 000	445 000	500 000	541 000	558 000	607 000	696 000	751 000	695 000
Bydel Stovner	55-66 år	Bruttoinntekt	352 000	356 000	364 000	375 000	388 000	412 000	424 000	438 000	461 000	470 000
	67 år +	Bruttoinntekt	254 000	265 000	275 000	290 000	302 000	319 000	333 000	339 000	343 000	347 000
Bydel Søndre Nordstrand	55-66 år	Bruttoinntekt	370 000	379 000	386 000	397 000	421 000	439 000	458 000	475 000	492 000	494 000
	67 år +	Bruttoinntekt	250 000	259 000	265 000	284 000	304 000	316 000	339 000	347 000	357 000	361 000

Figur 8 - Gjennomsnittsinntekt etter bydel og alder (kilde: statistikkbanken.oslo.kommune.no)

I figuren ovenfor ser vi at inntektsnivået i de utvalgte aldersgrupperingene i bydelene er mye høyere for caseområdet enn for de ytterpunktene og Oslo i alt. Høyere inntekt samsvarer med dette høyere betalingsevne. Caseområdet Oslo vest består således av beboere med høy betalingsevne.

#### 4.4 Antall boliger i caseområdet

År 2011		Antall	Prosent				
Fylke, kommune og bydel	I alt	I alt	Enebolig	Tomannsbolig	Rekkehus, kjedehus og andre småhus	Boligblokk	Bygning for bofellesskap og annen bygningstype
Oslo	305715	100	9,7	6,6	9,8	71,8	2,1
Vestre Aker	19 596	100	30,3	14,7	14,4	39,3	1,4
Ullern	14 662	100	17,4	9,8	16,5	55,2	1,1

Figur 9 – Antall boliger og boligtype i bydel Vestre Aker og bydel Ullern (kilde: egenprodusert fra statistikkbanken.oslo.kommune.no)

## 4.5 Høye boligverdier



### Eiendomsskatt på bolig/fritidsboligeiendommer

Bydel	Sum Skatt	Totalt antall eiendommer	Prosent av eiendommer med eiendomsskatt	Gjennomsnittsskatt på bolig for de som får skatt	Andel av eiendomsskatt på bolig/fritidsbolig
ALNA	2 464 780	4 571	16,9	3 197	0,5 %
BJERKE	7 449 898	7 482	21,7	4 582	1,5 %
FROGNER	104 209 847	27 156	48,7	7 881	20,4 %
GAMLE OSLO	6 033 655	14 256	9,7	4 356	1,2 %
GRORUD	1 517 003	2 828	22,4	2 393	0,3 %
GRØNERLØKKA	7 603 924	16 149	11,2	4 224	1,5 %
MARKA	2 338 893	636	49,1	7 496	0,5 %
NORDRE AKER	82 717 651	13 579	66,7	9 131	16,2 %
NORDSTRAND	66 327 971	12 727	68,6	7 599	13,0 %
SAGENE	5 126 696	10 422	15,1	3 263	1,0 %
SENTRUM	604 158	648	8,0	11 618	0,1 %
ST.HANSHAUGEN	18 060 911	13 469	25,5	5 250	3,5 %
STOVNER	2 380 433	6 243	14,6	2 604	0,5 %
SØNDRE NORDSTRAND	3 045 621	6 994	19,0	2 293	0,6 %
UKJENT	31 116	2 784	0,2	6 223	0,0 %
ULLERN	64 894 659	11 588	67,1	8 344	12,7 %
VESTRE AKER	120 104 022	14 450	77,0	10 800	23,5 %
ØSTENSJØ	15 536 425	8 290	45,8	4 090	3,0 %
TOTALT	510 447 663	174 272	38,8	7 557	100,0 %

Figur 10 - Fordeling av eiendomsskatt på bydelene i Oslo i 2018 (kilde: oslo.kommune.no)

Boligverdiene i caseområdet kan sammenfattes ut ifra eiendomsskatten som betales i området. I figuren ovenfor ser vi at bydelene Vestre Aker og Ullern betalte henholdsvis kr. 120.104.022,- og kr. 64.894.659,- i eiendomsskatt i 2018. Av eiendomsskatten kommunen krever inn kommer 36% av beløpet fra caseområdet.

## Kapittel 5 – Empiri – Presentasjon av funn

### 5.1 Innledning

Når virkeligheten observeres og på en eller annen måte registreres, er virkeligheten blitt data (Johannessen, Tuft, & Christoffersen, 2010). Denne dataen, i form av intervjuene som tas opp i dette kapitlet, har til hensikt å belyse problemstillingen til oppgaven fra forskjellige vinkler. Denne belysningen oppnås ved å intervju personer som har opplevelser fra seniorboliger på forskjellige måter, og fra forskjellige sider. Både nåværende og potensielle beboere blir intervjuet, noe som gjør det mulig å belyse de eldres interesser både fra utsiden og innsiden av seniorboligkonseptet. Videre belyses utviklersiden ved å intervju både utviklere som spesialisere seg på seniorboligkonseptet, og utviklere som ikke er familiære med denne typen boligbygging. Som en siste informasjonskilde har jeg intervjuet en daglig leder i et seniorboligsameie. Denne daglige lederen var ansvarlig for en rekke aspekter av sameiet, og fungerte som en forlengelse av styret.

For å gi en oversiktlig fremstillingen av den innsamlede dataen i denne oppgaven vil intervjuene som er gjort bli presentert i henhold til forskningsspørsmålene de er tiltenkt å besvare. I kapittel 5.2 vil intervjuene av de eldre bli presentert. Her starter jeg med intervjuet av subjektet som ikke bodde i seniorbolig. Videre følger intervjuet av fokusgruppen bestående av de eldre som bor i seniorbolig. Til sammen danner disse intervjuene kunnskapsgrunnlaget som besvarer forskningsspørsmål 1, *hvilke behov oppleves som viktig av eldre med høy betalingsevne knyttet til deres bolig og boområde?* Det vil i 5.3 bli rapportert på intervjuene av eiendomsutviklerne. Først vil intervjuet av utviklere som spesialisere seg på seniorboliger bli presentert, etterfulgt av intervjuet av utvikleren som ikke spesialisere seg på denne typen boliger. Disse to intervjuene danner kunnskapsgrunnlaget som skal besvare forskningsspørsmål 2, *hvordan møter eiendomsutviklere disse behovene og hvilke valg tas underveis?* Avslutningsvis presenteres intervjuet av den daglige lederen i 5.4, da dette intervjuet ytterligere belyser begge forskningsspørsmålene. En slik rolle har i nyere prosjekter blitt innlemmet i form av *vertskap*, da en person som kan bistå eldre i noen daglige gjøremål har vist seg å være et viktig element for å få seniorbolig som et konsept til å fungere.

I hvert av intervjuene med beboere vil jeg gi en generell beskrivelse av situasjonen rundt intervjuobjektet før jeg fokuserer på de to hovedområdene. Det første tar for seg de bygningsmessige aspektene av boligen. Her vil også de praktiske aspektene knyttet til fellesområdet bli tatt opp, selv om dette til en viss grad flyter over i det neste hovedområdet. Det andre tar for seg tilrettelegging av det organisatoriske aspektet. Herunder det sosiale. Med det sosiale inkluderes også nærområdet, da dette er en sentral del av hvordan seniorboliger fungerer. Denne måten å fordele det på fungerer best ettersom jeg fysisk har vært tilstede i boligen og kan relatere.

Intervjuene med utviklerne vil komme i sammendragsform. Dette fordi jeg møter intervjuobjektene på deres kontor og prosjektene vi diskuterer er fortsatt under utvikling. Temaene som blir tatt opp belyser de samme aspektene som ved intervjuene med beboerne. Det bygningsmessige og det praktiske sammen med det organisatoriske og sosiale aspektet.

Deretter intervjues daglig leder i en seniorbolig. Dette intervjuet går ut på å dekke eventuelle avvik mellom funnene i kapittel 6. Daglig leders intervju fungerer som et bindeledd i utformingen av det organisatoriske og bruke intervjuet til å se beboeres behov og utviklers forventninger til behov om daglig leders rolle er en del av det.

I intervjuene som er gjort ble det benyttet en semistrukturert intervjuform som beskrevet i kapittel 3.4. I samsvar med denne metodens styrker ble det i alle intervjuene lagt vekt på å la objektene snakke fritt rundt større spørsmål for å gi et rikt datagrunnlag. Denne friheten gjorde det mulig å være tilpasningsdyktig i informasjonsinnhenting, og friheten la videre til rette for at subjektene selv kunne ta opp aspekter som de fant spesielt relevant. Intervjuguiden samt en mer omfattende gjenfortelling av de forskjellige intervjuene finnes som vedlegg til denne oppgaven.

## 5.2 Intervju med seniorer.

Under følger en oversikt over intervjuene med de eldre. Selv om det hadde vært gunstig å benytte fokusgruppe intervjuer i begge utvalgene, var dette dessverre ikke mulig å gjøre. Det var generelt utfordrende å rekruttere et relevant subjekt som ikke bodde i seniorbolig, og datagrunnlaget ble derfor begrenset til et enkelt subjekt. Av naturlige grunner var det enklere å samle nok subjekter til et fokusgruppeintervju for å belyse hvordan det oppleves å bo i seniorboliger, da eldre i denne boligtypen i større grad samles på felles arenaer.

### 5.2.1 Intervju med senior i egen bolig

Den eldre kvinnen som ble intervjuet, Mary [ikke hennes egentlige navn], hadde i over 60 år bodd i den samme gaten i kun to forskjellige boliger. Som det kom fram i intervjuet flyttet hun til Oslo i barndomsalderen, og har siden den gang bodd på Oslo vest. Mary kan beskrives som en kvinne med sterke meninger, men til tross for å være godt oppe i 80-årene var hun fortsatt åpen for innspill og endringer. Intervjuet i sin helhet tok omtrent halvannen time, og Mary virket skarp og oppegående gjennom hele intervjuet.

I utgangspunktet var Mary positiv til seniorboligkonseptet, og da hun var i starten av 70-årene hadde hun samtaler med venninner om å flytte til en slik løsning. Blant annet flyttet hennes eldre søster til et slikt område. Denne innstillingen kom fram som en kombinasjon av to faktorer. Den første faktoren var en forståelse rundt egen situasjon og behov. Den andre oppsummeres best i Mary's egne ord: «Alt for å unngå å komme på gamlehjem».

#### Bygningsmessige og praktiske forhold

Hennes nåværende bosituasjon reflekterer i stor grad det utvidede behovet som en person i høy alder har. Hun bor i en selveiet vertikaldelt tomannsbolig som går over to plan og hun benytter seg kun av etasjen på bakkeplan, mens kjelleretasjen blir leid ut. Boligen ble i sin tid arkitekttegnet med tanke på alderdom og har i dag terskelfrihet en luftig planløsning med masse vindusflater, stort soverom, stort bad, stue- og spisestue, gjesterom og separat kjøkken. Fra stuen har hun utgang til en stor veranda med direkte trappeadkomst til hagen.

Fra Mary flyttet inn til i dag, har bruken av boligen endret seg. Gjesterommet har blitt konvertert til tv-stue, slik at rommet faktisk brukes. Muligheten for å spise et sted i stuen og sitte et annet sted er et viktig element når man har gjester, så der tv-en tidligere stod har det nå blitt sofakrok. Separat kjøkken er et viktig element. Privatliv rundt matlagingen ved å ikke ha behov for kontinuerlig opprydding underveis samt at matosen holdes separat fra spiseavdelingen. Badekar var tidligere et krav, men nå som Mary ikke har det like enkelt for å reise seg, har hun satt inn et håndtak på veggen og benytter badekaret som dusj.

Boligen er omkranset av et hageparti som hun har tilgang til fra inngangspartiet og ved å gå ned trappen fra verandaen. Her har hun diverse beplantning som hun bruker tiden sin på å stelle. Egen privat utesone med mulighet for beplantning er en viktig fasilitet til hennes bolig. Dette fungerer terapeutisk for henne og går henne ut av boligen.

Rett utenfor tomtegrensen hennes er det et stort grøntareal som er felles for alle omkringliggende boliger. 10 boliger deler på dette grøntarealet som fungerer som en utvidet del av hennes eget hageparti.

Med boligen følger det en carport der hun parkerer bilen sin samt god biloppstillingsplass på tomten. Bilen bruker hun i hverdagen.

Mary er meget fornøyd med egen bolig i dag, men ser at størrelsen på boligen kunne vært redusert. En god størrelse på soverom og bad er fortsatt høyt prioritert, men soverommet kunne vært redusert til en mindre størrelse og badet skulle gjerne hatt dusjhjørne med tilrettelagt håndtak, ikke badekar. Stuens størrelse kan godt reduseres så fremt det er mulighet til å møblere med spisemøbler og sittegruppe. Det er viktig for henne at når familien kommer på besøk at de kan bevertes og bli servert et måltid. Da er det fint å ha spiseplass og sittekrok separat.

#### Organisatoriske og sosiale forhold

I dagens bosituasjon er Mary alene ansvarlig for styring av boligen og hagepartiet. Ansvar for tomten deles sammen med beboeren i den andre delen av tomannsboligen. Mary har valgt å leie ut kjelleretasjen til en redusert leiepris mot hjelp med det organisatoriske i hjemmet. Leietaker hjelper til i hjemmet med vasking, rydding, gressklipp, utskiftning av lyspærer og andre organisatoriske deler av hverdagen. Leietaker er tilgjengelig mesteparten av tiden og er tilgjengelig over telefon. Det er ikke bare arbeidsoppgaver for leietakeren, for de møtes over en kaffe til sosialt samvær også.

Som nevnt ovenfor, fungerer hagen terapeutisk for Mary. Her går hun ut og stiller med beplantningen som får henne ut av huset og gir henne noe å gjøre i hverdagen. Dette er en ekstra arbeidsoppgave som uten leietaker ikke ville vært mulig for henne å gjøre alene. Felleshagen driftes av noen andre men er et fint areal for å strekke på beina og når barnebarn og oldebarn er på besøk.

Mary kjører egen bil og er avhengig av den der hun bor i dag. Med bilen er det kortere reisevei til matbutikker, helsetjenester og andre nødvendigheter i hverdagen. Det er ikke lang reisevei til kollektiv transport, men ser på bilen som en fordel for å styre hverdagen og for å få matvarene hjem til døren uten for mye bæring. Hun trener pilates én gang i uken for å holde seg aktiv og har en turvenninne som hun tidvis tar en tur med i nærmeste parkanlegg.

I dag klarer hun fint i egen bolig ettersom boligen er tilrettelagt for eldre og at hun får hjelp fra leietaker. Området dekker alle behovene hennes i hverdagen, men bilen er et viktig hjelpemiddel for å forenkle den prosessen grunnet lengre avstander. Om hun skulle flyttet til en seniorbolig hadde det vært viktig for henne med nærhet til det hverdagen trenger som matbutikker i tillegg til vaktmester som er fulltidsansatt, ikke som bi-jobb, som kan være behjelpelig i hverdagen.



### 5.2.2 Fokusgruppeintervju med seniorer boende i seniorbolig

Fokusgruppen i intervjuet bestod av 9 seniorer, både kvinner og menn, boende i samme seniorboligsameie på Oslo vest. Noen av beboerne hadde lang fartstid i sameiet hvor lengste botid var 12 år og minste botid var 1,5 år. Snittalderen på intervjuobjektene er 78 år. Alle deltakerne har bidratt i samtalen og har kommet med egne synspunkter og/eller utdypet ovenfor et synspunkt til noen av de andre deltakerne. Enkelte deltakere tok mer initiativ i samtalen og det er derfor Jan [ikke hans egentlige navn] og Trude [ikke hennes egentlige navn] som vil nevnes spesifikt. Øvrige synspunkter hvor det har vært bred enighet/uenighet vil komme frem uten spesifikk referanse.

Bakgrunnen for boligvalget i seniorboligkonseptet varierte bredt hvor noen hadde informasjon om boligkonseptet fra før av og for en var det det helt tilfeldig. For de fleste var det boligkonseptet i samsvar med selveierprinsippet. De bor i sin egen leilighet med råderett over egen bolig og privatliv, men at fellesarealer til beboerne var en avgjørende faktor. Ingen av deltakerne var originalt fra Oslo, men samtlige deltakere bodde i området fra før av før de flyttet inn etter mange år i hovedstaden. Med en varierende bakgrunn til boligvalget i seniorboligkonseptet var det to faktorer som var avgjørende for flytteleiligheten. Den første faktoren var at samtlige deltakere hadde blitt enker og enkemenn. Den andre faktoren var det bred enighet om, og det var at så lenge de har mulighet, så skal de bo i egen bolig, ikke på et gamlehjem.

#### Bygningsmessige og praktiske forhold

Deres nåværende boligsituasjon er basert på aktive valg etter at livsledsageren gikk bort. Behovet for en stor bolig var ikke lenger tilstede ettersom det ikke var barn i hjemmet lenger. En selvrealisasjon om at man ikke blir yngre og tilpassing av livssituasjonen var tilstede da de flyttet inn i seniorboligkonseptet. Alle deltakerne utenom Jan bor i en 2-roms leilighet på ca. 60 kvm. Jan bor i en 3-roms leilighet i underkant av 80 kvm. Leilighetenes utforming med stor entré, stort bad, stort soverom og stue er nok for beboerne. Terskelfrihet, brede dører og enkel bevegelighet i boligene er en veldig positiv del av hverdagen. Ved behov kan rullestolen enkelt rulles inn i boligen og den åpne entréen gir rom for av- og påklledning uten å dulte borti skap og skostativ. Alle boligene har enten terrasse eller balkong, så her kan beboerne komme seg utendørs i privat regi. Det er store vindusflater i rommene som gjør boligene lyse og vennlige. Jan, som har en 3-roms leilighet har to store soverom. Han benytter seg kun av det ene soverommet og har bare en enkeltseng, selv om han har mer enn god nok plass til to store dobbeltsenger på hovedsoverommet. Beboerne sier at fellesarealene fungerer som en utvidelse av boligene. Stort inngangsparti til bygget som leder videre inn til store åpne fellesarealer og ganger som leder videre inn til leilighetene. Fellesarealene består av spisestue med tilhørende kjøkken, peisestue, aktivitetsrom, fellesvaskeri og

bakhage. I kjelleren er det garasjeanlegg for beboerne og utenfor bygget er det 10 gjesteplasser. De fleste av beboerne har kvittet seg med bilen etter kort tid i seniorboligkonseptet. Det er rett og slett ikke behov for bil når man bor i dette området.

### Organisatoriske og sosiale forhold

Dagens boligsameie har en todelt driftsstruktur. På den ene siden har du en daglig leder som står for det den daglige driften og på den andre siden har du styret som tar store beslutninger i hvordan sameiet skal driftes og hvilke beslutninger som skal tas. Daglig leders er ansatt på fulltid og jobben innebærer å prate med og passe på at beboerne har det bra. Han tar på seg ansvar i form av hjelpe til der det er behov med alt fra tilkobling til internett, skru inn lyspærer og henge opp bilder på veggene i leilighetene. Trude påpeker at han dekker de viktigste behovene i hverdagen og hjelper til med alt fra små til store ting i leilighetene og bygget ellers.

Styrets rolle er å ta de store avgjørelsene sammen med beboerne på årsmøtet. Styreleder og daglig leder samarbeider til daglig, og dersom daglig leder ikke er tilstede, tar styreleder over ansvaret om det er mulighet for det. Det meste av driften blir videreført til daglig leder for å dempe presset på styret. Ettersom det er høy dødsrate i boliger beregnet for eldre, ble det for over 20 år siden innført alderstak på størsteparten av boligene i sameiet. For å skape et samfunn i sameiet er det greit med aldersbegrensning i øvre sjiktet sier Trude. Jan er enig i utsagnet, selv om han bor i en leilighet som ikke er begrenset av aldersrestriksjonen. Det har tidligere vært mange par som har bodd her, men nå er det kun enslige igjen. Det å skape et samfunn for oss som ønsker et godt naboskap er det fint om de som flytter inn ikke forsvinner med en gang, legger Jan til.

Hverdagsbehovene til beboerne blir dekket av området og mulighetene der. Bygget ligger rett ved kollektiv transport, matbutikk, kaféer, helsetjenester og frisør. I nærheten er det også et kjøpesenter med et bredere utvalg av tilbud og service-fasiliteter samt vinmonopol. Det er også et eldresenter som flere velger å spise et måltid på for å utvide det sosiale nettverket. Daglig leder har inngått en avtale med matbutikken ved siden av så beboerne kan bli geleidet av de ansatte når de skal handle på vinteren, så de ikke er redde for å skli på isen.

Fellesarealene blir hyppig benyttet som sosiale arenaer. To ganger i uken kommer det en trener som man kan trene med på aktivitetsrommet. Filmkvelder annenhver torsdag og ukentlig Bridge-onsdager er noen av de sosiale tiltakene som har blitt en fast del av hverdagen. Daglig leder arrangerer også månedlige lunsjer og arrangerer harryhandelstur til Sverige. Det meste av aktiviteten i bygget er i regi av beboere og aktivitetsgrupper. Daglig leder står for de store tilstelningene der flesteparten av beboerne dukker opp.

Det er en generell tankegangen rundt seniorboligkonseptet utad, som bør jobbes med for å skape et positivt inntrykk for konseptet og dermed å øke interessen for boligene. Trude sitter med en følelse av at mange har en negativ oppfatning og at det påvirker flyttelysten til de som bor alene i store eneboliger. Det er en befriende opplevelse å bo i sitt eget hjem, men med nærhet til så mange oppegående mennesker. Man bor hjemme, selv om man bor i en boligblokk, påpeker Trude.

Trude fortsetter med å si at det bør være aldersbegrensninger i nedre og øvre sjikt. Dette for å skape et bedre naboforhold og sosialt liv internt i blokken. Slik som de har det i sameiet, aldersbegrensning mellom 55 år og 75 år, gir beboerne gode anledninger for mange år med naboskap, vennskap og nye relasjoner.

### 5.3 Intervju med utviklere.

Under følger en oversikt over intervjuene med utviklerne. Selv om det hadde vært gunstig å holde flere intervjuer med utviklere av seniorboligkonseptet lot dette seg ikke gjøre. Planlegging av tidspunkt og ledige tider lot seg ikke gjøre. Datagrunnlaget hadde dannet en mye dypere og bredere forståelse for hvordan de forskjellige utviklerne tenker når de bygger seniorboligkonsepter. Nedenfor følger intervju med generell eiendomsutvikler og intervju med eiendomsutvikler av seniorbolig.

### 5.3.1 Intervju av generell eiendomsutvikler

Intervjuet med utvikleren gav en god innføring i tankeprosessen og de aktive valgene tatt i forbindelse med den generelle saksgangen og valgene som tas i forskjellige byggeprosjekt de er en del av. Problemstillingens andre delspørsmål ble nevnt men ettersom utvikleren ikke har erfaring med seniorboligkonseptet, ble det omformulert til å passe hvordan eiendomsutvikleren møter behovene til målgruppen for prosjektet.

Denne utvikleren utvikler alt fra loftsprosjekter og leilighetsbygg til rekkehus og eneboliger. Prosjektets utforming vil selvfølgelig variere ut ifra prosjektets bakgrunn og hvilke muligheter som foreligger.

Økonomisk gevinst er prioritert nummer én. Om ikke prosjektet er lønnsomt, så investerer de heller i andre, mer lønnsomme prosjekter. Prosjektene deres er hovedsakelig selveierform, så fremt ikke eierformen i bygget ved loftsutbyggingen er en annen. Aldersbegrensninger har de ikke vært bort, men det hadde vært en avgjørende faktor om de ville investert i prosjektet eller ikke. Alt avhenger av prosjekteringen og kostnadsanalysen på forhånd.

Om et prosjekt kun tillater horisontaldelte tomannsboliger og vi ser at det er eldre som ønsker å bo i nabolaget, så ville nederste delen av boligen som er på bakkeplan hatt andre prioriteringer som er tilpasset eldre. Hovedsakelig består byggeprosjektene av vertikaldelte boliger, rekkehus eller leilighetsbygg tilegnet en yngre kjøpergruppe.

Bygningsmessig forholder de seg til lover og forskrifter når de bygger. Maksimering av salgbart areal er prioritert og utformingen av boligene vil forholde seg til minimumskravene. Spesialisering av prosjektet kan ha en verdi for kjøper, som igjen gir mer penger på bunnlinjen. Alt fra fargevalg til flisvalg blir gjort 100% basert på målgruppen. De anser seg selv som bedre enn mange andre utbyggere. Eksempelvis så bygger de sine egne bad fra bunnen av, hvor andre utviklere benytter seg av modulbad.

Ved bygging av leilighetsbygg er det selveierformen som er gjeldende og standard vedtekter og husordensregler danner fundamentet av den organisatoriske biten fra starten av. Eventuelle endringer beboere gjør har de ikke noe med.

Seniorboligkonseptet syns intervjuobjektet er spennende, men med fokus på maksimering av økonomisk gevinst og bunnlinjen er det ikke et naturlig konsept å utvikle for dem. Dersom det hadde blitt endringer i kommunen, der man dekker et evt. tap av å spise seg inn på en så spesifikk målgruppe, er det ikke umulig at utvikleren hopper på utviklingen av seniorboligkonseptet.

### 5.3.2 Intervju med eiendomsutviklere av seniorbolig

Intervjuet med utvikleren gav en god innføring i tankeprosessen og de aktive valgene tatt i forbindelse med utformingen seniorboligkonseptet. Problemstillingens andre delspørsmål ble nøye gjennomgått med flere perspektiver på hvordan prosessen er annerledes i utforming av seniorboligkonseptet. Som en del av et større byggeprosjekt gir dette intervjuet en dypere innfallsvinkel i utviklers prosess.

Hele byggeprosjektet på Oslo vest består av en tomt hvor det bygges 12 bygg med 312 boliger, næring, handels- og servicearealer, parkeringsanlegg i kjeller i tillegg til et bevaringsverdig hus på tomten. Hovedfokuset i startfasen var kommersielt bruk, men etter at rammetillatelsen forelå ble 2 av byggene forbeholdt seniorboligkonseptet. Dette var det to årsaker til. Den ene var å tilpasse seg demografifloken og den kommende eldrebølgen. Den andre årsaken er urbaniseringen og det at flere ønsker å flytte til steder der alt ligger i nærheten. Det å fokusere to av byggene til den eldre målgruppen ble gjort bevisst, for når man kommer til den alderen av man flytter fra enebolig, rekkehus og tomannsbolig, så har man som oftest bodd veldig lenge ett sted man trives med. Det å ikke flytte for langt er en fordel slik at man ikke mister kontakt med alt man kjenner til fra før av. I området prosjektet bygges er det flere eneboliger, rekkehus og tomannsboliger i tillegg til en økende antall eldre.

Seniorboligbyggene blir ansett av utvikleren som et bærekraftig prosjekt med samfunnsøkonomisk gevinst. Her er fokuset på den eldre målgruppen med utleie som hovedfokus. Planen er at når behovet kommer og man bor i en enebolig som ikke lenger er tilpasset, så slipper de oppussingskostnaden for å tilpasse boligen og kan frigjøre den til en yngre familie. Slik kan seniorenne frigjøre kapitalen og bruke pengene på det de selv ønsker.

Konseptet er et fremtidsrettet utleiekonsept og trenger ikke nødvendigvis å sees på som et lukket seniorboligkonsept. Den yngre generasjonen leier mer fremfor å eie og i tillegg benytter de seg mer av moderne tjenester. I dette konseptet vil det være mulighet for å kunne tilpasse behovene sine med tilleggstjenester. Det er ikke et aldersbestemt prosjekt og det er derfor ingen aldersbegrensning på boligene heller.

Men selv om det ikke er noen aldersbegrensning på boligene, er det fortsatt konseptet seniorer som målgruppe. Bygningsmessig er de to byggene forbeholdt konseptet fått en annen planløsning enn de øvrige boligene i de andre byggene. Det er gjort aktive valg gjennom prosessen for å tilpasse boligene de eldre sine behov. 4-roms leilighetene har blitt gjort om til 3-roms leiligheter for å gjøre rommene større. Det er gjort tilvalg i både fargevalg og materiale. Fargevalget inneholder mer kontraster så om synet blir dårlig er det enkelt å se hvor noe starter og noe slutter. Forsterkning i vegger så

håndkleholder også fungerer som håndtak dersom man er dårlig til bens. Hvitevarer på kjøkken er tilpasset den eldre generasjonen, m.v. Det er gjort mange tilvalg med bakgrunn i at det er en eldre kundegruppe som skal leie boligene. Fra leilighetsplanene kan man ta heis rett ned i parkeringskjelleren eller ned til fellesarealene på bakkeplan. På bakkeplan er det matbutikk, caféer og øvrige fasiliteter som kan brukes av alle beboere, men som er plassert i samme bygg som de eldre, så avstanden og reisetiden dit blir redusert.

Organisatorisk er det utleier som står for styring av driften av gården og øvrige reglementer for beboerne legges inn i husordensreglene. Ovenfor beboerne vil det være en nabovert som står for det organisatoriske i tjenestene som tilbys. Det vil være fellesarealer for alle beboere i prosjektet som ligger i seniorbyggene. Her finner man naboverten hvor man kan bestille øvrig tilleggstjenester som vaskehjelp og blomster. Naboverten er også organisatorisk ansvarlig for fellesaktiviteter for beboerne. Alt fra treningstimer og sosiale samlinger til planlagte utflukter. Det er fellesarealer i form av treningsrom, basseng, felles leilighet i toppetasjen og nabostue. Her kan de gamle møte de gamle, de unge møte de unge og de gamle møter de unge.

Det er tenkt å ha studentboliger i noen av byggene. Planen er å engasjere disse til å bli ansatt som nattevakt for seniorenne dersom det skulle være behov for hjelp på natten. Ved å engasjere studentene og gjøre dem kjent med de eldre er det økte muligheter for et samfunn på tvers av aldersgruppene.

Utleiekonseptet er valgt på bakgrunn av at de ønsker kontroll på konseptet. Utviklerne har stor tro på at konseptet er bærekraftig og fremtidsrettet at de ikke ønsker endringer i hvordan konseptet er utformet. Innslag fra beboere med forbedringer blir tatt imot med åpne armer og med muligheter for implementering underveis i prosjektets levetid.

## 5.4 Intervju med daglig leder

Ettersom intervjuobjektene i denne oppgaven består av både beboere og utviklere innenfor og utenfor seniorboligkonseptet, var det naturlig å høre om den organisatoriske delen fra en som faktisk jobber med dette på heltid. Intervjuet er med daglig leder i et seniorboligsameie og det gav en god innføring på den organisatoriske delen av seniorboligkonseptet. Hvilken rolle som daglig leder spiller i hverdagen og hvilke arbeidsoppgaver som inngår i den daglige driften. Utover dette kom det godt frem hva slags personlighet som er best egnet til ansettelsen dersom det ansettes en daglig leder i et seniorboligkonsept.

Daglig leder kunne innledningsvis fortelle at han har jobbet i som daglig leder i over 14 år. Fra før av er han er faglært kokk, har arbeidserfaring som regnskapsfører og bygg-faglig kompetanse som snekker og tømmer. Før han ble ansatt var tidligere daglig leders rolle fungerende som kun regnskapsfører. Det var eksterne leverandører til forretningsførsel, gartnerarbeid, vaktmester, m.v. Etter dårlig drift av styret, var flere av leverandørtjenestene sagt opp og bygget samt store deler av fellesarealene ble ikke vedlikeholdt, samt regnskapsfører var kommet i pensjonistalderen. Etter forslag fra årsmøtet, ble det bestemt at det skulle ansettes en daglig leder hvis rolle skulle innebære daglig drift, regnskapsførsel, forretningsførsel, vaktmester og gartner. Etter tunge intervjuer gikk han gjennom nåløyet og ble ansatt som daglig leder og har ikke vært erstattet siden. Den eneste arbeidsoppgaven som har blitt gitt videre til en ekstern leverandør er gartnerarbeidet, ettersom det tar opp for mye tid fra den ellers daglige driften. Kostnadmessig har seniorboligen redusert kostnadene ved å ansette daglig leder fremfor å ha alle arbeidsoppgavene tildelt eksterne leverandører.

Daglig leder er en person som lovpriser seniorboligkonseptet og hva det har utviklet seg til å bli. Han snakker ikke på vegne av andre konsepter enn det han selv tilhører. Kjernetiden til daglig leder er fra 09-16, men er tilgjengelig for beboerne pr. telefon utenom disse tidene. Han bor selv i området og har raskt anledning til å være fysisk tilgjengelig dersom det skulle være behov for det. Arbeidsoppgavene til daglig leder innebærer daglige runder rundt om i bygget og passe på at alt er som det skal være. Alt fra maling av fellesarealer til å stanse lekkasjer der det oppstår er en del av arbeidshverdagen. Beboerhjelp med TV-problemer, oppkobling til det trådløse nettet og skru inn lyspærer er blitt en stor del av den daglige driften. Daglig leder fungerer som naboen i bygget som alle har kjennskap til og som kjenner alle. Han har god oversikt over beboerne og hvem som er ute av boligene sine. Han fungerer derfor som en sosialkurator. Om noen har vært fraværende over en lenger periode eller, om det hoper seg opp aviser utenfor døren eller om han får en bekymringsmelding fra en av naboene, tar han kontakt og passer på at alt står bra til med beboeren.

Forretningsførselsrollen er også blitt en naturlig del av hverdagen. At personer dør i seniorboligkonseptet er ikke unaturlig med opptil titalls eierskifter i løpet av et år. Han fungerer som bindeledd mellom pårørende og eiendomsmeglere ved dødsfall og flytting på grunn av helsemessige årsaker. Blandingen av rollen som sosialkurator og forretningsfører er blitt en viktig del av arbeidshverdagen og er en økt trygghet for både beboerne og familiemedlemmene deres.

Bygningsmessig er daglig leder meget fornøyd med byggets utforming. Boligene omkranser et grøntareal i bakgården og alle beboerne har egne balkonger eller terrasser. Lyse og åpne arealer og eget låssystem som gjør at ikke hvem som helst kan komme inn og ut av bygget men som samtidig er tilpasset helsemessig friske mennesker og rullestolbrukere. Her skrur man på låsen og så åpner dørene seg automatisk. Leilighetene varierer fra 2-roms til 3-roms leiligheter med store rom og separat kjøkken. Fellesarealene består av en felles spisestue, en peisestue og et stort aktivitetsrom som fungerer som treningsrom og samlingsrom til større begivenheter. I tillegg til disse er det to stk. gjestehybler og fellesvaskeri. Utformingen av arealene innebærer at det er mye lysgjennomstrømning og brede fine ganger så det ikke blir trangt noe sted.

Organisatorisk så styres seniorboligkonseptet av styret i sameiet. Det er årsmøtet som tar avgjørelsene. Daglig leder fungerer som et ekstra styremedlem og tar opp tiltak som de øvrige beboerne ikke nødvendig har gjort en vurdering av. Eksempelvis er det elektrisk anlegget oppgradert for å gjøre det mulig å lade elbil i garasjeanlegget. Dette var daglig leders forslag.

Fellesarealene blir ikke brukt av alle beboerne, men på grunn av flere ukentlige aktiviteter økes bruken. Trening med trener to ganger i uken i aktivitetsrommet, filmkvelder annenhver torsdag, ukentlige bridge-kvelder på onsdager og månedlig felleslunsj i regi av daglig leder. Sosiale aktiviteter er den del av den organisatoriske hverdagen som hadde blitt for mye for daglig leder å håndtere alene. Derfor tar daglig leder på seg ansvaret for utflukter, den månedlige lunsjen og de store samlingene som 17. mai, St. Hansaften, julemiddag og påskelunsjer. Utenom det er det beboerne selv som har dannet aktivitetsgrupper og organiserer dette på egenhånd.

Fellesarealene blir også brukt som en sosial arena. Flere går ned dit for å finne noen å snakke med. Tilstedeværelse av daglig leder som en sosialkurator går også som en del av det organisatoriske. Å sette seg ned å føre en samtale med de som sitter alene i fellesarealene skaper en sosial tilstedeværelse når man er alene på dagtid i hjemmet sitt.

Ellers har daglig leder et par kommentarer til driften av sameiet. Om han hadde styrt alene så ville aktivitetsrommet vært leid ut til eksterne leietakere og det som tidligere var vaktmesterleiligheten kunne vært leid ut som legekontor. Slik hadde økonomien i sameiet blitt mye bedre, men beboerne ønsker ikke fremmede mennesker inn i bygget. Ettersom det er fastlegekontor, matbutikk og



kollektiv transport i umiddelbar nærhet, ser ikke beboerne behovet for å leie ut. Så lenge økonomien går rundt, er alle fornøyd.

Om daglig leder skulle kommet med noen forbedringer, ville det vært et bredere tilbud av tilleggstjenester for de eldre. Ruter har begynt med alderstransport som han ser blir benyttet av beboerne. Ellers er det 10 minutters gangavstand til nærmeste senter med vinmonopol, kaféer og restauranter og T-banen er rett utenfor døren. Avtale med nærbutikken om handlehjelp for de ansatte ser han blir hyppig brukt på vinterstid.

Daglig leder har satt krav til seg selv til etterfølgelse av rollen i andre seniorboligkonsepter. Kravet til en daglig leder må være en generell forkjærlighet til både det sosiale aspektet og konseptet. Daglig leder må tørre å involvere seg selv i naboskapet og opptre som en del av beboerne. Daglig leder må også være initiativtaker på daglig basis, både med forslag til forbedringer i bygget og det å engasjere beboerne til aktiviteter og sosialt samvær.

## Kapittel 6 – Drøfting og analyse

### 6.1 Innledning

I dette kapittelet skal funnene i kapittel 5 drøftes for å deretter finne fellesnevnerne og ulikheter innenfor de ulike segmentene. Deretter blir funnene i de ulike segmentene drøftet opp mot hverandre for å finne behovene til seniorer og behovsforventningene til utvikler med tanke på bygningsmessig og organisatorisk utforming. Med fokus på oppgavens delspørsmål, benyttes disse for å svare på det problemstillingen ønsker å belyse.

1. Hvilke behov oppleves som viktig av eldre med høy betalingsevne knyttet til deres bolig og boområde?
2. Hvordan møter eiendomsutviklere disse behovene og hvilke valg tas underveis?

### 6.2 Felles analyse og drøftelse av intervjuene

Dette kapittelet er dedikert til å finne likhetstrekk og ulikheter ved funnene i kapittel 5. Hver delkapittel tar for seg ulike funn og legger de opp mot hverandre.

#### 6.2.1 Senior vs. seniorbolig senior

I løpet av intervjuprosessen med seniorene har det kommet frem mange meninger som går igjen hos begge informasjonskildene. Den største fellesnevneren er frykten for å havne på gamlehjem. Med dette som et felles mål har det dukket opp flere likheter ved det bygningsmessige aspektet og ved det organisatoriske aspektet. Likhetene vil belyses separat for det bygningsmessige og det organisatoriske. Ulikhetene vil tas opp i slutten av delkapittelet.

#### Bygningsmessig og praktiske forhold

Boligens utforming er ikke sammenlignbar, men gjentakende elementer går igjennom hos begge grupperingene. Kravet til livsløpsstandard og universell utforming og planløsning er gjengangere. Terskelfrihet, store rom med gode møbleringsmuligheter samt stort bad er elementer som har gått igjen. Ønske om privat uteplass i form av balkong eller terrasse er også ønskelig. Med tanke på planløsning er det ikke et behov for mer enn entré, stue, kjøkken, soverom og bad, men store, lyse og åpne rom er også et fellestrekk. Stue med spiseplass og andre møbleringsmuligheter nevnes om hverandre og behovet for løsninger i form av håndtak på bad er et aktuelt behov.

#### Organisatorisk og sosiale forhold

Organisatorisk er det flere likhetstrekk innenfor utvalget. Årsaken til det er at beboeren utenfor seniorkonseptet har en leietaker som står for mye av den daglige driften. Det er altså en situasjonsbasert likhet som man kan anta at i de fleste tilfeller ville vært en ulikhet. I dette spesifikke

tilfellet er det likheter mellom henholdsvis leietaker og daglig leders rolle i hverdagen. Sosial kontakt, hjelpsomhet i hjemmet og vedlikehold av hage/fellesareal.

Behovene blir også dekket av nærområdet. I nærheten finner man alt det man trenger i hverdagen. Matbutikker, helsetjenester og andre nødvendigheter.

#### Ulikheter:

Selv om det i dette tilfellet ikke er store forskjeller på det bygningsmessige, ser vi et stort sprik i det organisatoriske aspektet. For den generelle beboer utenfor konseptet vil driften være svært ulik. Driften av seniorboligsameiet styres av et utvalgt styre med hjelp fra daglig leder. Daglig leder er også ansvarlig for vedlikehold, regnskapsførsel, kontaktperson for beboere og ansvarlig for flere aktiviteter for beboerne. Ved skifte av eksempelvis en lyspære, er daglig leder tilgjengelig for utskiftning. Utenfor seniorkonseptet er det beboer selv som må gjøre det og er eventuelt avhengig av ekstern hjelp dersom man ikke er i stand til å gjøre det selv.

Det er store ulikheter rundt den sosiale arenaen også. Selv om senior utenfor konseptet har tilgang til en felles hage sammen med naboene brukes denne ikke til felles sosiale aktiviteter. I seniorboligkonseptet har beboerne dannet aktivitetsgrupper for å arrangere sosiale sammenkomster i fellesarealene. Fellesarealene i seniorkonseptet er aktivitetsrom med treningsrom, spisestue med kjøkken og peisestue. Disse kan benyttes av beboerne til enhver tid og det er som oftest mennesker å møte på i fellesarealene.

Som omtalt i kapittel 2.2.4, så oppstår det ensomhet i seniorboligkonseptene også. En løsning er å styrke det sosiale nettverket. Ved å bo i et seniorboligkonsept med fellesarealer blir den sosiale arenaen forsterket på hjemmebane.

Nærområdet har blitt lagt til som en del av det sosiale i utformingen av oppgaven. Dette er en sentral del av hverdagen for de eldre i seniorboligkonseptene. Gangavstand til nærbutikken og diverse fasiliteter kan være med på å gi en variasjon i hva man bruker hverdagen til. For beboer utenfor konseptet er hun avhengig av bil for å handle matvarer og hverdagsbehov. Hos beboerne i seniorboligkonseptet er bilen ikke en del av hverdagen.

Vedlikehold av bolig og uteområder blir i seniorboliger gjort av eksterne leverandører eller daglig leder. Hos beboer steller hun hagen og beplantningen på egenhånd og sammen med leietaker. Drift av egen bolig er en stor del og dersom noe går i stykker er det opp til beboer selv å fikse det eller fremskaffe informasjon om hvem som kan gjøre det. I seniorboligen tar man kontakt med daglig leder som tar over det organisatoriske ansvaret av oppgaven som foreligger.

En ulikhet som ikke legges særlig stor vekt på i denne drøftelsen er kjøkkenløsningen. Det er en svært personlig preferanse som er vanskelig å måle uten kvantitative tiltak. Den nevnes her som en mulig ulikhet.

Tankene om seniorboligkonseptet er også ulike. Selv om begge gruppene er positive til konseptet er det kun én gruppering som har tatt steget og flyttet dit. Er det tanker om selvstendighet som står i fokus? Det er et fellestrekk at det samfunnet bør opplyses bedre om hva et seniorboligkonsept er, slik at flere ønsker å flytte inn.

Det er generelt sett en ganske høy grad av enighet mellom grupperingene med tanke på det byggmessige. Organisatorisk sett kan man få noe tilsvarende som en daglig leder ved privat ansettelse av en hjelper i hjemmet. Det sosiale aspektet er vanskeligere å implementere utenfor seniorboligkonseptet med svarene fra disse intervjuobjektene.

### 6.2.2 Generell utvikler vs. seniorboligutvikler

I møtet med den generelle eiendomsutvikleren og seniorboligutvikleren kom det frem likheter i byggeprosessen, men der stoppet det. Som det kom frem er det mange tilvalg som en utvikler gjør ved utviklingen av seniorboliger, som ikke er tenkt i utviklingen av vanlige prosjekter. Her tar vi en enkel introduksjon på likhetene og legger fokuset på ulikhetene som vil belyses separat for det bygningsmessige og det organisatoriske.

Likhetene som går igjennom hos en generell eiendomsutvikler og en seniorboligutvikler er tomteutnyttelse og hva som kan bygges på området. Byggeprosessen vil for øvrig være relativt lik i begge formene. Fokus på detaljer som er spesifisert til målgruppen er også å finne. Hos den generelle utvikler vil flisvalg og belysning være faktorer for målgruppen de er ute etter. Tilsvarende er det for utvikler av seniorbolig som tar flisvalg bestemt til seniorgruppen og legger forsterkning i veggene slik at den håndklehenger fungerer som et rekkverk. Nå som likhetene foreligger, er det på tide å se på ulikhetene.

#### Bygningsmessig og praktiske forhold

Hos begge utviklerne bygges det prinsipielt etter målgruppen, men der stopper likheten. Boligens utforming, størrelse på rom og eventuelle tilvalg vil gjøres spesielt for seniorer. Den generelle utvikleren vil få inn så mye boligrom som er mulig inn i bygningsmassen. I seniorboliger vil fellesarealene utgjøre en stor del av bygningsmassen og tilvalg i planløsningen gjøres spesifikt etter målgruppen. Større soverom, stue, bad er alle rom som kunne vært forminsket i henhold til gjeldende reguleringsplaner, men det er en løsning som ikke er foretrukket blant seniormålgruppen.

Mens en leilighet på 80 kvm. kan utformes som en 4-5-roms leilighet eller mer hos en generell utvikler, så har seniorboligutvikleren har gått motsatt vei. I planen som forelå da rammetillatelsen på prosjektet ble gitt var det planlagt flere forskjellige planløsninger. Da de to relevante byggene ble omgjort til seniorboligkonsept, endret de planløsningen på en 4-roms leilighet til 3-roms. Dette for å åpne opp rommene mer og få en utforming som er mer tilpasset seniorers behov. Ved å gjøre fjerne et rom blir også boligen lysere ved å frigi flere vindusflater inn i det samme rommet.

Materialvalg på seniorboligene er nøye gjennomtenkt med fargevalg og valg av hvitevarer. Hos den generelle utvikler finner vi ofte kostnadsbesparelser på kjøkkenvalg og baderomsvalg. Den generelle utvikleren i dette tilfellet nevnte spesifikt at de selv bygger badene fra bunnen av og ikke benytter seg av modulbad som andre utviklere gjør.

I seniorboligkonseptet er det stort fokus på at det skal være lettvent. Direkte adkomst fra garasjekjeller til leilighetsplan og fellesarealer. Bygging av seniorkonseptet så nærme tjeneste- og servicefasiliteter som mulig, slik at avstanden blir redusert for de eldre. Den generelle utvikler bygger hovedsakelig for bunnlinjen og bygger dermed alle sine prosjekter der de ser en økonomisk gevinst.

#### Organisatorisk og sosiale forhold

Det er forskjeller i eierformen hos de forskjellige utviklerne også. Mens det kommersielle aspektet er selveier, har utvikleren av seniorboligen valgt utleieformen. Utleieformen er valgt for å kontroll på og ivareta konseptet de har skapt.

Begge utviklerne fikk spørsmål om fellesarealer og aktiviteter for beboerne. Her er ulikhetene store. Hos den generelle utvikleren var svaret at alt av fellesarealer gjøres i henhold til gjeldende regulering og blir eventuelt fraveket dersom byggeprosjektet og kommune tillater det.

Hos utvikler av seniorboligkonseptet er fellesarealene nøye planlagt for alle beboere og brukere i hele byggeprosjektet. «Basen», som det kalles, er plassert under seniorboligbyggene. Her vil det være en ansatt på fulltid som fungerer som nabovært. Her vil det være treningsrom, svømmebasseng og nabostue. Nabostuen skal fungere som et sosialt rom der de gamle kan være sammen med gamle og et samfunn hvor de unge kan møte unge og gamle om hverandre. Naboverten er også organisatorisk ansvarlig for å hjelpe beboere med det de trenger hjelp til samt organisere aktiviteter for beboerne. Til seniorbeboerne finnes det en leilighet i toppetasjen som fungerer som fellesareal for seniorbeboerne.

I bunn og grunn så er forskjellene på utvikling av seniorbolig og generell bolig et stort avvik i både bygningsmessig og organisatorisk utforming. Det gjøres aktive valg med fokus på samfunnsøkonomisk gevinst fremfor økonomisk gevinst.

### 6.2.3 Utviklers behovsforventninger vs. Seniorers forventninger

Etter å ha sett på hvilke behov som oppleves som viktig av eldre med høy betalingsevne knyttet til deres bolig og boområde og hvordan en eiendomsutvikler møter disse behovene kan vi se flere likhetstrekk i eiendomsutviklers valg i hvordan seniorboligkonseptet kan utformes både fysisk og organisatorisk for å møte etterspørselen fra kunder med høy betalingsevne.

Ulikhetene er få og tas opp i slutten av delkapittelet. Nedenfor skal vi se på likhetene mellom det bygningsmessige og det organisatoriske.

#### Bygningsmessig og praktiske forhold

Bygningsmessig er fellesnevner livsløpsstandard og universell utforming som et minimumskrav til bygging av et seniorboligkonsept. Utvikler har økt kravet for å tilfredsstille behovene til senioren ved å redusere antall rom i boligen og dermed åpne opp planløsningen og skape ekstra god plass til fri bevegelse i boligene. Stor stue med flere møbleringsmuligheter og spiseplass. Større soverom og store bad med forsterkning i veggene som gjør at håndklehenger fungerer som et rekkverk for å imøtekomme dårlig balanse i eldre alder. Balkonger/Terrasser for egen privat uteplass. Diverse fellesarealer for å skape en sosial arena og holde de senioren aktive. Direkte heisadkomst fra garasjeanlegg til fellesarealer og leilighetsplan er også likheter ved tidligere prosjekter.

#### Organisatorisk og sosiale forhold

Organisatorisk ser vi at utvikler utfyller behovene til senioren ved å ha fellesarealer i form av treningsrom, svømmebasseng og nabostue. Naboverten fungerer som organisatorisk ansvarlig ovenfor beboerne og vil gjennom naboverten kunne melde seg på aktiviteter og bestille tilleggstjenester i form av blomsterbestilling og vaskehjelp direkte opp til leiligheten. Funksjonen til naboverten er ennå ikke ferdig definert og vil derfor være vanskelig å sammenligne med daglig leders rolle i seniorboligsameiet. Klare likheter eksisterer og er derfor med som en likhet. Planlagte aktiviteter eksisterer og det vil være mulighet for beboere å bidra til aktivitetsprogrammet.

Nærområdet dekker også behovene til de eldre. I samme byggeprosjekt er det matbutikk, kaféer og andre servicetilbud som ligger rett utenfor inngangspartiet. Dette korrelerer godt med eksisterende tanker fra seniorer om at tilbudet i nærområdet må dekke det man trenger i hverdagen. I kort avstand fra prosjektet ligger også et handlegate med et ekstra godt utvalg av tjenester og tilbud. Kollektiv transport i kort avstand slik at man kan ta seg til forskjellige deler av byen dersom man ønsker.

### Ulikheter

Eierformen er det største organisatoriske spriket i sammenhengen mellom behovene.

Utleiekonseptet innebærer at utvikler/eier av bygget styrer regnskap og driften. Beboerne lever etter de satte husordensreglene.

Flere av boligene i utleiekonseptet består av 4-roms leiligheter. Altså større enn behovet i dag tilsier.

Med alt tilrettelagt internt i bygget og nærhet til alt i området er behov for bil redusert. Evt. mulighet for utleie av garasjeplassene for redusert leiekostnad kan være en tanke.

### Forbedringer i forhold til eksisterende konsepter

Behov for sosial kontakt er tatt et steg lenger enn det eksisterende konseptet allerede har etablert. Her vil nabostuen fungere som et bindeledd mellom alle beboerne i hele utviklingsprosjektet. Her kan unge og gamle bli kjent med hverandre i en felles arena. Dette bidrar til en økt sosial arena som kan være med på å redusere ensomheten i prosjektet.

Planlagt engasjement av å ansette unge som nattvakt for seniorboligene skaper et ekstra ledd med trygghet for beboerne dersom noe uforventet skulle skje ila. nattetimene.

### **6.2.4 Daglig leder som en relativt objektiv observatør**

Intervjuet med daglig leder kommer inn her som en relativt objektiv observatør. Ved å se på de organisatoriske valgene som utvikler har tatt som er forenlig med seniorennes behov, kan vi benytte oss av daglig leders erfaring og se om hans rolle overgår denne tenkte løsningen eller om den er forenlig med behovene.

Daglig leder og naboverthen har tiltenkt samme roller. Der daglig leder er en sosialkurator i boligsameiet er naboverthen bindeleddet med det organisatoriske. Nabostuen som et sosialrom på tvers av aldersgrupper vil delvis dekke dette behovet.

Naboverthen vil engasjere noen til å skifte lyspærer i en bolig der det er behov, mens daglig leder påtar seg rollen som vaktmester og gjør dette på egenhånd.

Ettersom daglig leder også fungerer som regnskapsfører, forretningsfører, bindeledd for pårørende med videre, er daglig leder blitt en del av hverdagen for beboerne og blitt en del av naboskapet.

Roller til naboverthen er ikke ferdig definert, men bør inkludere flere av de sosiale og personlige arbeidsoppgavene som daglig leder utfører.

### 6.3 Konkluderende drøftelse

- *Hvordan kan et seniorboligkonsept utformes fysisk og organisatorisk for best mulig å møte etterspørselen fra kunder med høy betalingsevne?*

Problemstillingen i denne oppgaven dreier seg om hvordan et seniorboligkonsept kan utformes fysisk og organisatorisk for best mulig å møte etterspørselen fra kunder med høy betalingsevne. Ved å drøfte alle temaene som er tatt opp i oppgaven og sette det opp mot problemstillingen vil jeg presentere løsningen på problemstillingen jeg har kommet frem til.

Innledningsvis viste det seg at seniorboligkonseptet er et uklart konsept. Etter mange artikler om temaet og økt utvikling av seniorboligkonsepter så var det hensiktsmessig å se på eksisterende og igangsatte seniorboligkonsepter for å gjøre en vurdering om hva som definerer boligkonseptet. Problemstillingen ble en naturlig videreformulering av definisjonen og hvordan den best mulig kan møte etterspørselen fra en spesifikk kundegruppe.

Kunnskapsstatusen har hjulpet med å definere behovet for seniorboliger. Der ser vi at ved å gi utbyggere insentiver og mulighet for økt boligmasse på tomter så vil flere utviklere hoppe på utvikling av seniorboligkonsepter og skape flere boligplasser til en økende eldregenerasjon.

For å definere kundegruppen har jeg fokusert på et typisk område som ofte er betegnet sammen med høy betalingsevne. Caseområdet som omfatter kundegruppen har blitt omdiskutert i kapittel 4 og dreier seg om to utvalgte bydeler på Oslo vest.

Ved å intervju beboere innenfor konseptet samt beboer utenfor, ser man at behovene for seniorer i boligsameiet blir dekket på en daglig basis av både det bygningsmessige og det organisatoriske. Daglig leder som et sosialkurator, vaktmester og sosial planlegger sammen med nærområdet er det alltid noe som skjer. Fellesarealene i bygget fungerer også som en forlengelse av boligen og er en sosial arena internt i bofellesskapet.

Behovene til beboere av seniorene har blitt oppfylt av seniorboligutvikler bortsett fra et par punkter, blant annet eierskap og overgått behovene på størrelsen av noen av boligene. Eller har utvikler forbedret noen av de organisatoriske aspektene som kan benyttes til å forbedre hele konseptet.

Etter flere intervjuer, drøftinger, timevis med skriving og lesing av kunnskapsgrunnlag kan jeg endelig konkludere med hvordan et seniorboligkonsept kan utformes fysisk og organisatorisk for best mulig å møte etterspørselen fra kunder med høy betalingsevne. Beskrivelsen av utformingen kommer på neste side.



Fysisk er det behov for minimum tre fellesarealer. Et treningsrom, spisestue og sosialrom. Disse områdene er forbeholdt sosialt samvær og for å få de eldre i aktivitet. Boligene behøver ikke være mer enn 3-roms leiligheter, men rommene må være større enn vanlige boliger. På badet skal det være rekkverk å holde seg fast i og på soverommet skal det være god plass til seng, skap og mulighet til å vandre fritt. Stuen skal ha plass til spisebord og sofakrok. Kjøkkenet kan enten være separat eller en del av stuen, så fremt det ikke går på bekostning av møbleringsmuligheten. Inkludering av hvitevarer og løsninger som gjør at man slipper å bøye eller strekke seg så mye. Privat uteplass i form av balkong eller terrasse er også et behov.

Organisatorisk er det viktig med selveierformen og at boligen er et privat fristed. Fellesarealer som fungerer som en forlengelse av boligen med mulighet for å benytte seg av dem selv når rommene er i bruk av andre. En fulltidsansatt hvis rolle er vaktmester, sosialt knutepunkt og opptrer som en del av naboskapet. Dette for å skape trygghet for beboerne. Fellesaktiviteter i regi av beboerne og mulighet for å implementere nye aktiviteter der det ønskets. Seniorboligkonseptet må ligge i et område med kort vei til butikker, fasiliteter og kollektivt knutepunkt. Mulighet for lenger avstand til senter, så fremt kollektiv transport eller andre transportmuligheter er tilgjengelig.

I all hovedsak må seniorboligkonseptet anses som egen bolig i et sameie hvor beboer er ansvarlig for egen hverdag og skal ikke kunne være til forveksling med et gamlehjem. For å unngå forvirringen bør det være aldersfordeling på konseptene. Minimumsalder på 55 år og siste innflytningsalder på maksimum 75 år. Med en slik begrensning får dannet et naboskap hvor beboerne bor der til de dør eller må flytte av andre helsemessige årsaker.

## Kapittel 7 – Avslutning

### 7.1 Innledning

Arbeidet med denne oppgaven har gitt meg ny kunnskap om de eldres boligbehov og et dypere innsyn i avgjørelsene som kan tas for å utvikle et boligkonsept på Oslo vest med seniorer som målgruppe. Boligkonseptet er ikke bare beregnet for kunder med høy betalingsvillighet og kan dermed prosjekteres i øvrige bydeler i Oslo og andre områder med mindre betalingsvillighet. Det samfunnsøkonomiske aspektet ved utbyggingen av seniorboligkonsepter bør være på kommunens agenda og fravikelse fra eksisterende byggeplaner bør gi grunnlag for økt interesse for konseptet for flere utviklere. Før skriveprosessen startet, satt jeg med en god del antakelser om hvordan seniorkonseptet er utformet og hvilke tiltak som skal til for å forbedre det. Det er disse antakelsene som har dannet grunnlaget for intervjuobjektene og metodevalget. I løpet av prosessen har jeg fått bekreftet flere av mine synspunkter, men har måttet forkaste flere av mine antakelser til fordel for ny kunnskap innenfor dette spesifikke boligkonseptet. I dette kapittelet vil jeg gjøre en ettervurdering av metodevalget og komme med forslag til en ny definisjon av seniorboligkonseptet.

### 7.2 Ettervurdering av metode

Ved å se tilbake til på oppgaven da den først ble formet, så ser man mange forbedringspotensialer for å luke ut flere usikre aspekter. Oppgaven egner seg godt som caseoppgave og kunne vært benyttet til å se mer konkret inn på en spesifikk tomt. Omfanget av oppgaven egner seg godt til kvalitativ metode. Det er seniorers personlige preferanser som danner grunnlaget for hva som er viktig i et seniorboligkonsept. Boligkonseptet er et ikke-definert utspring av vanlig konsepter, tilpasset de eldre.

Om oppgaven skulle blitt skrevet på nytt, hadde punktene jeg tok opp i kapittel 3.6. vært inkludert i oppgaven. Bedre tidshåndtering til å skaffe flere fokusgrupper innenfor flere seniorboligkonsepter og utenfor i tillegg til intervju av flere seniorboligutviklere. Videre ville jeg ha lagt mer vekt på utformingen av boligen gjennom inkluderingen av en kvantitativ komponent for å se om eksempelvis kombinert stue- og kjøkken er foretrukket fremfor separat kjøkken. Videre hadde jeg også prøvd å nå ut til flere aldersgrupper for å se om behovene varierer i 50-års alderen og 90-års alderen.

### 7.3 Avsluttende merknader

I all hovedsak blir seniorers behov møtt ved utvikling av et seniorboligkonsept. Behovene varierer, men fellesareal for mingling, sosiale aktiviteter, treningsrom er minimumskravet en utvikler bør strebe for å ha med i prosjektene sine. Øvrige arealer er en bonus, men minimumskravet må være tilstede. Konklusjonen min er basert på intervjuobjektene tilbakemeldinger. Muligheten for å utvikle

flere typer konsepter for ulike aldersgrupper vil fortsatt innebære de samme fysiske og organisatoriske behovene, men hvor aldersbestemmelsen er den avgjørende faktoren.

Ved å bruke funnene i oppgaven og ut ifra konseptets ikke-definerte begrep, kan vi bruke dette til å definere hva et seniorboligkonsept er. I kapittel 1.2.5. var definisjonen:

«Boliger er beregnet for den eldre generasjonen over 55 år som er aktive og som klarer å ta vare på seg selv på egen hånd. Det er ingen spesifikk eierform som definerer boligen, men bygningsmessig skal det være universal utforming og livsløpsstandard på boligene med store rom. I tillegg skal det være fellesarealer og diverse aktiviteter for beboerne for sosial omgang med naboskapet.»

*Forslag til ny definisjon og standard av seniorboligkonseptet:*

Seniorboligkonseptet inneholder boliger som er beregnet for den eldre generasjonen, fra 55 år, begrenset oppad til 75 år. Beboerne må klarer å ta vare på seg selv på egenhånd. Eierformen er selveier og bygningsmessig skal kravene til universell utforming og livsløpsstandard overgå med store luftige rom. Boligene kan variere fra 2 til 3-roms boliger, hvorav stuen har møbleringsmuligheter for spisebord og sofakrok. Det skal også være balkong/terrasse tilhørende boligen. Ekstra forsterkning i vegger slik at eksempelvis en håndklehenger på badet fungerer som et rekkverk dersom man mister balansen. Det skal minimum være tre fellesarealer i form av treningsrom/aktivitetsrom for aktivisering av beboerne, felles spisestue med kjøkken for større sameiermåltider og et naborom/avslapningsrom for sosiale møter med øvrige beboere. Boligen bør ligge i nærheten av matbutikk, helsetjenester, kaféer og andre tilbud. Gangavstand til kollektiv transport. Garasjeplass for beboere og øvrig gjesteparkeringsplasser til besøkende. Garasjeplassene kan leies ut etter ønske.

## Litteraturliste

Andersen, S. S. (2013). *Casestudier*. Oslo: Fagbokforlaget.

Johannessen, A., Tufte, P. A., & Christoffersen, L. (2010). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. Oslo: Abstrakt forlag AS.

Schmidt, L., Holm, A., Kvinge, T., & Nørve, S. (2013). *Bolig+ - Nye boligløsninger for eldre og folk flest*. Oslo: NIBR.

Sjørvoll, J., Nordvik, V., Aarland, K., & Sandlie, H. C. (2018). *Bolig i det aldrende samfunnet - Analyse av rammebetingelser for fremskaffelse av velegnede boliger for eldre*. Oslo: Velferdsforskningsinstituttet NOVA - OsloMet.

Sjørvoll, J., Sandlie, H. C., Nordvik, V., & Gulbrandsen, L. (2016). *Eldres boligsituasjon - Boligmarked og boligpolitikk i lys av samfunnets aldring*. Oslo: Velferdsforskningsinstituttet NOVA - Høgskolen i Oslo og Akershus.

Taylor, H. O., Wang, Y., & Morrow-Howell, N. (2018, Mai 23). Loneliness in senior housing communities. *Journal of Gerontological Social Work*, ss. 623-639.

Meld. St. 29 (2012-2013). *Morgendagens omsorg*. Oslo. Helse- og omsorgsdepartementet.

Meld. St. 15 (2017-2018). *Leve hele livet: En kvalitetsreform for eldre*. Oslo. Helse- og omsorgsdepartementet.

Kommuneplan for Oslo 2018 - <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13322811-1556543161/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Vedtatt%20kommuneplan%202018/Kommuneplan%20Oslo%202018%20-%20vedtatt.pdf>

Fakta om boligmarkedet, november 2018 -

[https://eiendomsverdi.no/app/Handlers/MarketUpdateFile.ashx?filename=Fakta\\_november\\_2018.pdf](https://eiendomsverdi.no/app/Handlers/MarketUpdateFile.ashx?filename=Fakta_november_2018.pdf)

Plan- og bygningsloven - <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71>

Tek 17 - <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-19-840>

SSB - <http://www.ssb.no/>

Eiendomsverdi - <http://eiendomsverdi.no/>

Oslo kommune – <https://www.oslo.kommune.no>

Statistikkbanken – <http://statistikkbanken.oslo.kommune.no/webview/>

Fotnoter:

1. Fortetting eller bevaring - <https://magasin.oslo.kommune.no/byplan/kampen-om-fortetting-eller-bevaring/>
2. Hjemmeside til Midstugrenda - <https://www.midstugrenda.no/>
3. Salgsoppgave Husebyhagen - <https://www.nordvikbolig.no/boliger/BDA4B2F6-376C-417B-88C0-FB4DAF58A266>
4. Selvaa+ Frogner Atrium - <https://www.plusservice.no/plussboliger-i-drift/frogner-atrium/>
5. Hjemmeside til Risvollen - <https://risvollen.no/>
6. Hjemmeside til Boverian - <https://bovieran.dk>
7. Hjemmeside til Piir - <https://www.mollereiendom.no/prosjekt/piir-harbitz-torg/>
8. Hjemmeside til Doyén - <https://www.doyen.no/doyen-asker>
9. Boligprisstigning - <https://www.hegnar.no/Nyheter/Eiendom/2018/05/Tror-boligprisene-i-Oslo-vil-stige-naer-50-prosent>
10. Eiendomsskatten - <https://www.aftenposten.no/osloby/i/JOo8P/Villaeiere-pa-vestkanten-skal-betale-mye-av-eiendomsskatten>

## Vedlegg

### Vedlegg 1

#### Intervjuguide - Beboer utenfor seniorbolig

##### Innledning:

Presentasjon av meg selv og formålet med intervjuet

- Richard Dante
- Masteroppgaven ved NMBU
- Intervjuet vil kun bli brukt til masteroppgaven og har kun formål i et læringsøyemed

##### Hoveddel:

Legg fokuset over på spørsmålene slik at de kan knyttes til problemstillingen. Få i gang en dialog for å få frem tanker og ideer fra intervjuobjektene fremfor entydige svar, der dette er mulig. Spørsmålene som skal besvares er de nedenfor og eventuelle tilleggsspørsmål tas på stedet.

##### Spørsmål til beboer utenfor seniorkonsept

1. Hva er årsaken til at du bor der du bor?
2. Hva er viktigst med boligen?
3. Hva er negativt med boligen?
4. Hvilke krav ville du stilt for å flytte til en seniorbolig?
5. Hvordan dekkes dine daglige behov i det nærliggende området?
6. Kunne du tenke deg å flytte til en seniorbolig?
7. Hvilke tjenester benytter du deg av?
8. Hvilke kvaliteter er viktige for deg der du bor?

##### Avslutning:

- Er det noen andre spørsmål som burde blitt stilt for å belyse problemstillingen?
- Er det noe du ønsker å legge til?

## Sammendrag av intervju med beboer utenfor seniorbolig

Intervjuobjektet er en eldre dame i slutten av 80-årene som bor alene i en vertikaldelt tomannsbolig i bydel Ullern i Oslo. Boligen går over to plan med utleiedel i kjelleren og hun har bodd i boligen siden 1984.

- Hvilke behov oppleves som viktig av eldre med høy betalingsevne knyttet til deres bolig og boområde?

Beboer kunne fortelle meg at i starten av 80-tallet, da hun bodde i en stor enebolig, begynte hun å titte på leiligheter fordi familien hennes sa at hun ikke kunne forvente hjelp fra dem hver dag og at boligen hun bodde i var for stor for henne alene. Etter et års tids leting fant hun ut at leiligheter var veldig dyrt ift. daværende bolig verdi, og at kravene hennes om terrasse, peis, garasje, m.v. som hun da hadde ikke var tilgjengelig i boligene hun så på. I området var det hovedsakelig bygd sykehjem, men ettersom hun følte seg oppegående og klar i hodet, valgte hun å bygge sin egen bolig som hun flyttet inn i på midten av 80-tallet. Denne boligen ligger på motsatt side av veien for hennes tidligere bolig. Hun har bodd i området i 63 år.

Ettersom boligen hun bor i ikke er en leilighet og hun har bygget den selv, så jeg til intervjuguiden og stilte oppfølgingsspørsmål om det viktigste med boligen og det negative med boligen etter 35 år. Her utdypet hun at ettersom hennes krav på den tiden ikke ble oppfylt av leilighetene hun så på, så kontaktet hun sin arkitektvenn som tegnet hennes nåværende bolig. Hennes behov på den tiden var soverom, gjesterom, bad, kjøkken og stue kan han gjøre som han vil med. De vesentligste tingene, som hun kalte det. Kravene da var et stort soverom, som hun var vant med og et stort bad med badekar. Hun er gammeldags, og ønsket separat kjøkken, slik at man slipper matlukt i stuen. Når man inviterer til selskap, så blir det mye rot på kjøkkenet. Med et separat kjøkken slipper man også å holde det ryddig hele tiden. Som hun sier, så er dette kanskje en gammeldags tankegang, men en hun fortsatt står ved. Hun hadde ikke behov for flere plan, men arkitekten anbefalte å bygge ut en kjellerdel som man kan leie ut. Arkitekten la også inn terskelfrihet, utenom på bad pga. krav. Dette har hun ikke tenkt så mye på ettersom hun er god til bens, men hun kan se verdien av det til de som enten bruker rullestol eller rullator.

I dag er hun fortsatt veldig positiv til boligen, men at de senere år så har bruken av boligen endret seg. Gjesterommet har blitt tv-stue og stue- og spisestue delen brukes hovedsakelig når hun har gjester. Det er ikke like mange store tilstelninger lenger, som innebærer at stuen ikke brukes like mye. Badet fungerer aldeles utmerket men i dag bruker hun badekaret som en dusj, fordi hun har problemer med å komme seg opp når hun bruker det. Badekaret er den største negative biten ved boligen, men hun har satt opp rekkverk i tilfelle hun trenger støtte om hun plutselig mister balansen.

Dette kom først i en alder av 85. Størrelsen på soverommet kunne nok blitt redusert, men ikke for mye. Hun liker veldig godt at hun har god plass å boltre seg på, på soverommet.

Intervjuet ble holdt på verandaen med trappesats ned til hagen. Jeg stilte henne spørsmål om vedlikehold av grøntarealet. Svaret på spørsmålet var at det har blitt vanskeligere med årene å stelle det i stand på egen hånd, men med mulighet til å gå rundt huset til hagen, der det er ganske flatt, så steller hun hagen og holdes aktiv på denne måten. Mellom boligbebyggelsen er det en stor tomt som brukes til friareal for beboerne og hun bruker dette området, både selv og når barnebarn og oldebarn er på besøk.

Som en oppegående senior har hun tilgang til egen bil. Med bilen er det kort reisevei til nødvendigheter som matbutikker, frisør, helsetjenester, m.v. Det er for øvrig kort vei til kollektiv transport, men bilen ser hun på som en fordel som hun vet at ikke alle seniorer har tilgang til. Hun nevner igjen at hun er gammeldags og at når hun handler, så liker hun å handle kjøtt hos slakteren, fisk i fiskebutikken, ost i osteforretningen, frukt og grønt hos grønnsakshandleren og øvrige varer i matbutikken. Med bil har hun mulighet til å gjøre storhandling og samtidig gjøre andre ærender. Hun har to reisedager med bil i uken, ellers går hun turer eller sitter på verandaen.

Etter å ha snakket om hennes egen bolig og hverdagen, var det på tide å flytte temaet over til seniorboligkonseptet og hennes tanker rundt det. Kunne hun vurdert å flytte til en seniorbolig?

Hun er veldig positiv til seniorboligkonseptet. I 70-årene var hun og venninne i samtaler om å kjøpe en enebolig sammen og flytte dit i et eldrekollektiv. Bakgrunnen for å dette var å unngå å komme på gamlehjem og støtte hverandre. I boligsituasjonen i dag, så kunne hun tenke seg å bli boende. Om helsen skulle gjøre dagens bolig til et vanskelig sted å være kunne hun godt tenke seg å flytte til en seniorbolig. Boligens plassering er dog viktig for henne. Det er viktig å ha familie i nærheten uten alt for lang reisevei. Det er veldig hyggelig med besøk av familien og at de kan komme på besøk og at de kan bevertes. Telefonsamtaler fra familie er greit, men fysisk tilstedeværelse av andre mennesker er et veldig viktig moment om man skulle flyttet til seniorbolig, ellers ville det vært like greit å finne en vanlig leilighet i samme område hun bor i dag.

Videre første jeg samtalen over til å inneholde kvaliteter ved der hun bor i som er viktige for henne og hvilke krav hun ville stilt for å flytte til en seniorbolig. Hun har en venninne som bor på sykehjem der de har store vidunderlige rom med bad, stue og soverom. De spiser derimot i en felles kantine. Hun tok igjen opp det at familien skal kunne komme innom og at de skal kunne bevertes. Et kjøkken for å servere mat og holde dem der lenger var derfor et viktig element. Noen klarer seg med brødsriver og noen ønsker et stort måltid. Det å lage egne måltider er viktig. Det måtte ikke nødvendigvis være et så stort kjøkken, men mulighet til å koke noe og oppbevare mat i eget



kjøleskap, slik som hun har i dag er en nødvendighet. Hun fortsatt med å nevne at kjøkkenanretning var kravet, ikke nødvendigvis et helt eget kjøkken. Et krav til seniorboligkonseptet ville vært å en egen separat boenhet, med stue, soverom, bad og kjøkken. Det må være mulig å ha spisebord og tv-krok i stuen. Utover egen bolig ville kravet være fellesarealer som man kan gå til dersom man søker sosial kontakt. Egen hage er ikke nødvendig, men fungerer terapeutisk for henne. Dersom man kommer opp i etasjene er balkong ønskelig, og gjerne med litt størrelse til egen beplanting. På bad skal det gjerne være dusjhjørne tilrettelagt med håndtak/rekkverk så man kan holde seg fast. Selv har hun en leietaker som hjelper henne rundt omkring i hjemmet og på tomten til redusert leiepris. Så en person som er på vakt og passer på dersom det er behov ville vært et krav. Uten denne leietakeren ville hverdagen vært vanskeligere og hun ville med all sannsynlighet ikke klare å ta vare på boligen. Herunder er vasking, rydding, utskiftning av lyspærer, gressklipp og mulighet til å ringe ved behov en del av arbeidsoppgavene til leietaker for den reduserte leieprisen. De møtes ofte for sosialt samvær over en kaffe og en hyggelig prat.

Ettersom svarene ble ganske spesifikke til boligen, ledet jeg henne videre inn til kvaliteter på fellesareal som kunne være av interesse. Her svarte hun at hun driver med pilates en gang i uken, så å ha et treningsrom med trener eller noe tilsvarende ville vært en fordel. Når man lager seniorboliger, er det vesentlig med vaktmester eller en egen ledelse, som kan komme å være behjelpelig når det trengs. En veldig viktig ting faktisk. En fast ansatt, ikke som bi-jobb men fulltidsjobb. Det trenger ikke å være gratis, men det er en trygghet rundt hverdagen hun hadde satt pris på. Nå skal hun til fastlegen for å se om hun kan beholde førerkortet litt til. For hennes egen del som pensjonist og ute av huset to dager i uken er det ikke like viktig med egen parkeringsplass for hennes egen del. Gjesteparkering derimot er meget viktig, slik at familie og andre gjester kan komme på besøk uten å måtte betale dyre dommer for å være der et par timer. Fellesarrangementer som et sosialt tilbud, men som er valgfritt. Selv synes hun at bingokveld en gang i måneden kunne vært et morsomt tiltak.

## Vedlegg 2

### Intervjuguide - Fokusgruppe - Beboere i seniorboligkonsept

#### Innledning:

Presentasjon av meg selv og formålet med intervjuet

- Richard Dante
- Masteroppgaven ved NMBU
- Intervjuet vil kun bli brukt til masteroppgaven og har kun formål i et læringsøyemed

#### Hoveddel:

Legg fokuset over på spørsmålene slik at de kan knyttes til problemstillingen. Få i gang en dialog for å få frem tanker og ideer fra intervjuobjektene fremfor entydige svar, der dette er mulig. Spørsmålene som skal besvares er de nedenfor og eventuelle tilleggsspørsmål tas på stedet.

#### Spørsmål til beboere ved seniorkonsept

1. Hva er årsaken til at du bor der du bor? Hvorfor seniorbolig, ikke «vanlig» bolig?
2. Hva er viktigst med boligen?
3. Er det noen negative aspekter?
4. Hvilke kvaliteter ved seniorboligkonseptet mener du er viktigst? 41 min.
5. Hvordan dekkes dine daglige behov i hverdagen?
6. Ville dere anbefalt å flytte til seniorbolig?
7. Noe dere savner:
8. Er det noe med boligen dere syns er negativt
9. Kort oppsummering som beskriver deres tanker om seniorboligkonseptet?
10. Er det noe jeg har glemt, eller som dere ønsker å legge til?

#### Avslutning:

- Er det noen andre spørsmål som burde blitt stilt for å belyse problemstillingen?
- Er det noe du ønsker å legge til?

## Sammendrag av fokusgruppeintervju med beboer i seniorboligkonseptet

Tilstede på intervjuet var 9 deltakere hvorav 2 menn og 7 damer. Snittalderen var på 78 år, med et alderssprik mellom yngste og eldste deltaker på 11 år. Alle deltakerne var beboere i et seniorboligkonsept på Oslo vest hvor botiden varierte fra 1,5-12 års botid i sameiet.

- Hvilke behov oppleves som viktig av eldre med høy betalingsevne knyttet til deres bolig og boområde?

Innledningsvis ønsket jeg å vite hvorfor de i løpet av boligjakten hadde endt opp å velge en bolig i seniorboligkonseptet fremfor en bolig utenfor. Svarene var varierte. En kunne fortelle at det var rene tilfeldigheter som resulterte i at hun flyttet inn. Hun hadde nettopp blitt enke og ville flytte fra hjemmet sitt som lå i samme område. Det var da en leilighet tilgjengelig og hun valgte å kjøpe seg inn. Hun tenkte ikke noe over konseptet og at det var en seniorbolig, men opplevelsen hun har fått i ettertid har vært en bonus. En annen nevnte at de som var bakmennene bak byggeprosjektet var naboene hennes. Der fikk hun og ektemannen god informasjon om konseptet og tankene bak, som de originalt var skeptiske til, grunnet de følte det ble som et gamlehjem. Selv flyttet hun ikke inn før mange år etter da ektemannen gikk bort. De aller fleste nevnte at konseptet fristet i samsvar med selveierprisnippet. De bor i sin egen leilighet med råderett over egen bolig og privatliv, men at fellesarealene og at det som oftest alltid er noen som benytter seg av dem var en avgjørende faktor. «Alene med sammen» kalte de det. Borettslagsmodellen ble nevnt, men det var en ukritisk innstilling til at selveier var det beste.

Konseptet eksisterer flere steder, så et naturlig oppfølgingsspørsmål ble da «hvorfor dette seniorboligkonseptet?». Man flytter gjerne tilbake til noe kjent. Alle intervjuobjektene var fra forskjellige steder i landet, og de fleste har bodd i Oslo siden de var unge. Alle har bodd flere steder ilar. tiden i Oslo, både øst og vest. De fleste av intervjuobjektene sin siste bolig var på Oslo vest før de flyttet inn i seniorboligen. En av beboerne flyttet inn i bygget fra en tidligere eneboligtilværelse i Asker. Utformingen, fellesarealene og daglig leders rolle i hverdagen var også avgjørende for deres valg. Når du kommer inn i bygget blir du møtt med et stort lyse store fellesarealer og en åpen følelse. Et skikkelig godt førsteinntrykk, ikke bare for beboerne, men også gjester som kommer på besøk, kunne de fortelle.

Men hva med boligen? Av de som var tilstede bodde 8 stk. i 2-roms leiligheter. Siste intervjuobjektet bodde i en 3-roms. Leilighetene har stor entré der det er god plass til å kle av og på seg yttertøy, det er ingen dørterskler, det er brede dører, det er muligheter for alle å bevege seg til egne ben, rullestol og gåstol, heis og lett adkomst til alt både inne i boligen og utenfor. Boligene har alle terrasse/balkong, badet og soverommet er stort og i stuen er det plass til spisebord og sittegrupper.

Det er ikke så høyt under taket som i en Frognerleilighet, men det er store vindusflater som rommene er lyse og vennlige. Det er også balkonger og terrasser til boligene så man får litt privat uteliv også. Det har tidligere vært par som har flyttet inn i bygget, men i all hovedsak nå er det enslige, og leilighetene er derfor gode for deres bruk. Selv var alle intervjuobjektene enslige da de flyttet inn. De fleste har kommet fra store leiligheter eller eneboliger til mindre leiligheter på ca. 60 kvm. En av intervjuobjektene hadde bodd i en enebolig med over 2 mål hage. Hvordan overgangen hadde vært var derfor et naturlig spørsmål å stille videre på. Her var alle enige om at den vanskeligste biten var å kaste det overflødige man ikke hadde plass til. Alle flyttet til leilighetene alene og det var derfor mange ting som måtte kastet før man flyttet. Der hadde barn og barnebarn vært veldig behjelpelige, men at det ble en tomhetsfølelse og litt trangt etter at man flyttet inn. Men med tanke på at fellesarealene nesten fungerer som en utvidelse av boligen, tok overgangen kortere tid. Her fikk de raskt nye bekjentskap og overgangen gikk dermed enklere. Boligene i dag fungerer til alle behovene i hverdagen og det er samtidig god plass til å invitere gjester på besøk til middag. De største leilighetene i bygget er på 78 kvm. Det er 3-roms leiligheter med et ekstra soverom. Det er gjestehybler som gjester kan leie veldig billig, så behov for noen større leiligheter syns de ikke er nødvendig i dette konseptet.

Alle er positive til boligene sine og seniorboligkonseptet. Så dermed prøvde jeg å få frem noe negativt med boligene i bygget. Her kom det litt varierte svar. De i småleilighetene ønsket bad i direkte tilknytning til soverommet, med et separat toalett for gjester. Badet er veldig personlig, og det hadde derfor vært fint å ikke slippe alle inn på badet. Toalett på badet også er ikke en nødvendighet, men ville vært praktisk når man må på toalettet på natten. Det er mange personligheter i bygget og det er ikke nødvendigvis alle man kommer like godt overens med. Det er for øvrig mange bakgrunner og historier som kommer fra det samme, så mer positivt enn negativt. En ønsket at skulle vært et fellesareal til for mer kunstneriske aktiviteter f.eks. maling. Ikke så moro å gjøre det i leiligheten sin. De som hadde terrasse ønsket varmekabler slik at det ikke er så glatt å gå på egen terrasse på vinterstid. Noen syns at det ikke var så lett å rekke opp til øverste hylle på kjøkkenet sitt. Daglig leder kommer på besøk å hjelper til, men det må være i tidsrommet han er der.

Etter at å ha snakket om boligen og bygget over en lenger periode, var det på tide å gå over til de hverdagslige behovene og hvordan de blir dekket. Her var det overveldende positive tilbakemeldinger. Bygget ligger i nærheten av et kollektivt knutepunkt med både T-bane og buss, rett ved ligger det en matbutikk og det er ca. 10 minutters gange til nærmeste senter med vinmonopol, frisør, legesenter og flere caféer og restauranter. Tur- og rekreasjonsmuligheter. Etter maks 6 måneder hadde de fleste kvittet seg med bilen, fordi de ikke trengte den lenger. Det er så mange tilbud i området at de ikke har behov for å reise andre steder. Det er et eldresenter i området hvor

flere av dem reiser for å spise noen av dagens måltider når de ønsker. Daglig leder har snakket med butikksjefen på matbutikken i nærheten, så på vinterstid når det er glatt ute har vi mulighet til å ringe butikken og det kommer en ansatt over og hjelper oss frem og tilbake med matvarer så vi ikke sklir. Ruter har også begynt å tilby aldersvennlig transport, så den kan vi ringe og bestille og så blir vi kjørt fra dør til dør innenfor bydelen som vi kan bruke månedskortet på.

Hverdagsbehovene er dekket av området og mulighetene der. Så da er det naturlig å se hvilke kvaliteter ved seniorboligkonseptet, de selv bor i, som dekker det viktigste i hverdagen. Her kom det mange meninger frem og dialogen gikk i ett mellom beboerne. Det første de påpekte er valgfriheten av å være sosial eller ikke. Om man ønsker å være alene så blir man værende i leiligheten å gjøre de tingene man selv ønsker. Om man ønsker å være sosial, så drar man ned til fellesarealene og der trenger man ikke å vente lenge før det dukker opp noen å snakke med. Det bor tross alt 80 personer her i samme livssituasjon, så her er man aldri alene om man ikke ønsker det. Men det er ikke bare muligheten for å være alene og sosial som er fint. Det er et bofellesskap som er virkelig utenom det man kan forvente seg av naboer i vanlige sameier eller borettslag og i hvert fall i eneboligstrøk. Om det hoper seg opp aviser utenfor døren til noen eller om det er lenge siden man har sett en av beboerne, så er det en sosial norm at man sjekker ut om alt står bra til. Det er en trygghet som alle sammen her føler på og nyter. Her passer de på hverandre og blir i retur passet på.

Her er det bakhage, aktivitetsrom med trimmuligheter, spisestue og dagligstue. Det er utallige aktiviteter som skjer her. Det er aktivitetsgrupper i regi av beboerne som er for alle. Det er åpent for å starte noe nytt også, men det er ikke alle forslagene som blir en suksess. Det har for øvrig vært forsøkt arrangert sangkvelder av en av beboerne som kan spille piano. Det varte ikke lenger enn et par kvelder før det stoppet. Ellers er det noe for alle og enhver, og det beste er at det er valgfritt å være med. Filmkveldene og sosiale arrangementer ved høytidene er veldig populære.

Litteraturkvelder, bridgekvelder samler også flere beboere. Felles gruppetimer med trener i aktivitetsrommet er et godt tiltak for å få flere i aktivitet.

Den beste kvaliteten med seniorboligen er daglig leder. Det har vært kostnadsdiskusjoner rundt det å ha en person fulltidsansatt, men de negative har blitt nedstemt hver gang. Det må være en som styrer. Opplevelsen av verdien av daglig leder i seniorboligen har vært uvurderlig. Han snakker med alle beboerne, han passer på, han er handy, han tar ansvaret med regnskapet, han hjelper styret med deres arbeid. Han hjelper beboerne med å koble seg til internett, skru inn lyspærer og henge opp bilder på veggene. Om han legger merke til aviser eller fravær blant beboere så tar han ansvar og sjekker beboeren han også. Han stiller i stand sosiale aktiviteter også. Utflukter, lunsjer og andre hverdagslige ting. Han bedrer rett og slett hverdagen. Han har erfaring med kokkefag, byggetekniske

fag og organisatorisk erfaring. Han dekker de viktigste behovene i hverdagen og hjelper til med alt fra store til små ting i bygget og for oss beboere.

Det er overveldende positive tilbakemeldinger i fokusgruppen og da er det naturlig å spørre om de vil kunne anbefale seniorboligkonseptet. Med en lokasjon som denne seniorboligen er plassert på, så ble det et unisont «ja» blant beboerne. De synes det er lettvtint og trygt å bo der. De tar vare på hverandre. En annen av intervjuobjektene sa at det å flytte til seniorboligkonsept er noe av de beste avgjørelsene som har blitt tatt. Det har beriket det sosiale livet. Én av damene har fått tilbakemelding fra barnet sitt; «Mamma, du har mer sosialt liv enn det jeg har». Jo før man flytter inn, jo bedre. Man møter hele spekteret av menneskeheten. Man lærer noe nytt og alle har forskjellig bakgrunn og utdanning.

Avslutningsvis ønsket jeg å høre om det er noe de ønsket å legge til med sine egne tanker rundt konseptet.

Det er så lettvtint å bo i seniorbolig på alle måter. Flere venner på deres egen alder lurte på hvordan det er å bo i seniorbolig og er generelt ganske negativt innstilt. Flere av disse bor i egen bolig og det virker som de vil bo der uansett. De mistrives og de vil ikke innrømme at de blir eldre. En generelt negativ og urealistisk innstilling før man har sett konseptet. Alle blir positivt overrasket når de først kommer hit. Det må være en endring i tankegangen rundt seniorboligkonseptet.

Det er en veldig positiv opplevelse man får i fellesarealene. Det er flere 90-åringer man sitter å prater med. De er oppegående, de følger med, deltar i diskusjoner og det virker befriende. Man trenger ikke være redd for å bli gammel. Selvfølgelig så er det unntak som bekrefter reglen. Vi har hatt flere i midten av 70-årene som har dødd her, men de var syke da de flyttet inn. Det virker ikke nødvendig foryngende å bo her, men man ser liksom lyset i enden av tunnelen. De er alle realister som vet at de blir eldre, men det er hyggelig å snakke med en 90-åring som er klar i hodet og som følger med.

Det blir sagt at alle ønsker å bo hjemme så lenge som mulig, men her var det en bred enighet om at dette ikke er faktumet. Det har blitt et stigma, man skal ikke snakke om det. Flere av deres venner som bor i alene i eneboliger i byen og distriktene føler seg utrygge og beveger seg sjeldent ut av hjemmet. Det er det å få flere til å innse at her har du et hjem samtidig som man er i et bygg med flere andre som en selv. Det er ensomt å bo alene, så i et boligsameie er det flere muligheter for sosial kontakt med naboene. Det er allikevel flere som er ensomhet i sameiet der de bor.

Selv om det er hyggelig med de eldre så er det høy dødsrate i seniorboligkonseptet. Her bør man være realist og vite at man blir eldre. Det bør være et alderstak på konseptet for å for å skape et sosialt liv. I sameiet de selv bebor er det på flere av leilighetene et alderstak på 75 år.

Minimumsalderen er 55. På slutten spøkte damene med at det hadde vært hyggelig med flere menn. Det gikk en latterkule gjennom lokalet av både mennene, damene og meg selv.

## Vedlegg 3

### Intervjuguide - Generell eiendomsutvikler

#### Innledning:

Presentasjon av meg selv og formålet med intervjuet

- Richard Dante
- Masteroppgaven ved NMBU
- Intervjuet vil kun bli brukt til masteroppgaven og har kun formål i et læringsøyemed

#### Hoveddel:

Legg fokuset over på spørsmålene slik at de kan knyttes til problemstillingen. Få i gang en dialog for å få frem tanker og ideer fra intervjuobjektene fremfor entydige svar, der dette er mulig. Spørsmålene som skal besvares er de nedenfor og eventuelle tilleggsspørsmål tas på stedet.

#### Spørsmål til generell eiendomsutvikler

1. Hvilke prosjekter utvikler dere?
2. Tanker rundt økonomisk gevinst?
3. Tanker om eierform og aldersbegrensning?
4. Bygningsmessig utforming?
5. Fravikelse av reguleringsplaner og forskrifter?
6. Hvilke organisatoriske planer foreligger?
7. Fellesarealer og aktiviteter?
8. Hvilke tanker har du om seniorboligkonseptet?

#### Avslutning:

- Er det noen andre spørsmål som burde blitt stilt for å belyse problemstillingen?
- Er det noe du ønsker å legge til?

## Sammendrag av intervju med generell eiendomsutvikler

Intervjuet var med en prosjektleder i et stort eiendomsutviklerfirma som hovedsakelig driver med utvikling av eiendom for videresalg. Firmaet har mange pågående prosjekter under utvikling både i Oslo og omegn. Etersom utvikleren ikke har noe tidligere erfaring med utvikling av seniorboligkonseptet, så var fokuset i dette intervjuet å få frem de elementene ved utbyggingsprosessen som er avgjørende for om de ønsker å utvikle eller lar være å investere i prosjektet.

*Hvordan kan et seniorboligkonsept utformes fysisk og organisatorisk for best mulig å møte etterspørselen fra kunder med høy betalingsevne?*

- Hvordan møter eiendomsutviklere disse behovene?

Innledningsvis er det interessant å vite hvilke prosjekter de utvikler. Her kunne prosjektlederen svare på at de utvikler alt fra loftsprosjekter og leilighetsbygg til rekkehus og eneboliger. Prosjektets utforming vil selvfølgelig variere ut ifra prosjektets bakgrunn og hvilke muligheter som foreligger. I selskapet er det en egen kjøpsavdeling som gjør alle vurderingene på mulighetene i prosjektet. Hva kan kjøpes, hva kan bygges, hva vil det koste og hva kan de tjene er momentene som kjøpavdelingen går igjennom. Lover og regler gjennomgås sammen med overfladiske, gjerne optimistiske, vurderinger hvorpå det oversendes til prosjektavdelingen for kontrollsjekk. Det er her prosjektleders rolle kommer i spill. Her skal prosjektleder kontrollere og gjøre videre vurderinger før et kjøp gjøres og prosjektet startes opp.

Etter å ha fått en innføring i hvordan de kvalitetstester og hvilke prosjekter de utvikler, er det en naturlig overgang å høre hvilke tanker rundt økonomisk gevinst som foreligger når de bygger. Det var et kontant svar å få, og her er det bunnlinja som er fokuset. Økonomisk gevinst er førsteprioritet og er per dags dato ikke blitt fraveket.

Men hva med eierform og aldersbegrensning? Prosjektene de utvikler er hovedsakelig selveierprosjekter. Det er kun i loftutbygningsprosjektene at eierform og vedtektsbegrensninger i bygget avgjør eierform og eventuell aldersbegrensning for videresalg. I egne prosjekter er selveierformen den dominerende og aldersbegrensning er en ikke påtenkt faktor fra før av.

Hva med den bygningsmessige utformingen? Her er alt tilpasset den økonomiske gevinsten. Før de kjøper tomten har kjøpsavdelingen gjort betraktninger på hvem målgruppen er, som blir bekreftet av prosjektleder. Her må man vite hvem kundegruppen er før utbyggingen starter og den bygningsmessige formen vil variere deretter. Om et prosjekt kun tillater horisontaldelte tomannsboliger og vi ser at det er eldre som ønsker å bo i nabolaget, så ville nederste delen av



boligen som er på bakkeplan hatt andre prioriteringer som er tilpasset eldre. Hovedsakelig består byggeprosjektene av vertikaldelte boliger, rekkehus eller leilighetsbygg tilegnet en yngre kjøpergruppe. Vi forholder oss til eksisterende reguleringsplaner, lover og forskrifter når vi bygger. TEK17 er grunnlaget for minimumsutformingen med kravet om livsløpsstandard. De er nok bedre enn mange andre utviklere i utbyggingen. Den økonomiske gevinsten ser de at de får mer igjen av å spesialisere prosjektet og tilpasse det til målgruppen. Alt fra fargevalg til flisvalg er bedre å gjøre 100% enn halvveis. Helhetsbilde må oppfylle kravene de setter for målgruppen. Modulbad benyttes ikke, her bygges badene fra bunnen av.

Når en tomt står på agendaen er det fokus på om den er regulert eller ikke, om det foreligger rammetillatelse eller ikke. Eplehager regulerer de aldri og forholder oss til småhusplanen, som de som oftest gjør. I et område der det tidligere er gitt dispensasjon fra reguleringsplanen søker de, men prosjektet og innkjøpet er basert på eksisterende muligheter.

Etter å ha fått en innføring i prosessen, var det interessant å se om de har en organisatorisk plan som foreligger for sameiene de oppfører. Her er svaret at det vil være vanlige vedtekter og husordensregler som i de fleste sameier. Standard format uten innskrenkninger i hverken råderett eller husdyrhold. Eventuelle fremtidige styre og beboere tar over ansvaret når prosjektet er ferdig oppført.

Ettersom vi nærmet oss slutten av intervjuet, så ønsket jeg å høre om de bygger noen boliger med fellesarealer og aktiviteter for beboerne. Svaret her var som antatt, at alt av fellesarealer gjøres til minimumskravene. Trapperom, rømningsveier og bredde i inngangspartier og ganger holdes til kravene som foreligger. Uteoppholdsarealer gjøres etter gjeldende reguleringer og blir eventuelt fraveket dersom byggeprosjektet tillater det. Det er krav til uteoppholdsareal, men dersom vi kan bygge en stor nok terrasse, så kan vi fravike kravet i flere tilfeller. Hvis målgruppen er barnefamilier kan det være at vi bygger en lekeplass til barna. Utover det er det ikke mye som lages av fellesarealer og aktiviteter.

Avslutningsvis ønsket jeg å høre tankene de hadde om seniorboligkonseptet. Seniorboligkonseptet er et spennende konsept som det nok vil bli mer og mer av. Med et fokus på bunnlinjen og maksimering av økonomisk gevinst i hvert prosjekt, er det ikke naturlig for dem enda å begynne å utvikle konseptet selv. Dersom det hadde blitt endringer i kommunen, der man dekker et evt. tap av å spise seg inn på en så spesifikk målgruppe, er det ikke umulig at utvikleren hopper på utviklingen av seniorboligkonseptet.

## Vedlegg 4

### Intervjuguide - Eiendomsutvikler med erfaring i seniorbolig

#### Innledning:

Presentasjon av meg selv og formålet med intervjuet

- Richard Dante
- Masteroppgaven ved NMBU
- Intervjuet vil kun bli brukt til masteroppgaven og har kun formål i et læringsøyemed

#### Hoveddel:

Legg fokuset over på spørsmålene slik at de kan knyttes til problemstillingen. Få i gang en dialog for å få frem tanker og ideer fra intervjuobjektene fremfor entydige svar, der dette er mulig. Spørsmålene som skal besvares er de nedenfor og eventuelle tilleggsspørsmål tas på stedet.

#### Spørsmål til utvikler av seniorbolig

9. Hvorfor seniorbolig?
10. Tanker rundt økonomisk gevinst mellom seniorbolig og vanlig bolig?
11. Kan dere fortelle litt om prosjektet?
12. Tanker om eierform og aldersbegrensning?
13. Bygningsmessig utforming?
14. Fravikelse av reguleringsplaner og forskrifter ved bygging av seniorbolig?
15. Hvilke organisatoriske planer foreligger?
16. Fellesarealer og aktiviteter?

#### Avslutning:

- Er det noen andre spørsmål som burde blitt stilt for å belyse problemstillingen?
- Er det noe du ønsker å legge til?

## Sammendrag av intervju med utvikler med erfaring av seniorboligkonseptet

Intervjuet var med to representanter fra et stort eiendomsfirma som både eier, forvalter og utvikler. Representantene tilstede var både markedssjefen og prosjektkoordinatoren. Firmaet er i disse dager godt i gang med bygging av et stort prosjekt på Oslo vest, hvorav deler av det er satt av til seniorboliger. Det er seniorboligdelen vi skal se nærmere på.

*Hvordan kan et seniorboligkonsept utformes fysisk og organisatorisk for best mulig å møte etterspørselen fra kunder med høy betalingsevne?*

- Hvordan møter eiendomsutviklere disse behovene?

Med et stort byggeprosjekt som er i byggefasen, så var det et naturlig å starte med spørsmålet, hvorfor seniorbolig? Det er to årsaker til at de har valgt å bygge seniorbolig. Den ene årsaken er demografifloken og eldrebølgen som kommer. Den andre årsaken er urbanisering. Folk flytter med og mer til tettere steder og de ønsker å ha alt i nærheten. Når man har kommet til den alderen at man flytter fra enebolig, rekkehus eller tomannsbolig, så har man som oftest bodd veldig lenge ett sted du trives med. Det å ikke flytte for langt er for mange en stor fordel. Man flytter til kjente omgivelser og det er derfor vanlig at flyttedistansen er kortere i den aldersgruppen. Det er veldig mye nytt ved å flytte til en leilighet kontra å bo i en større bolig. Du får nye naboer, og i den fasen i livet har man trolig blitt pensjonist, man mister den daglige kontakten med kollegaene og gjerne naboer. Så det å flytte til noe som ligger veldig nært er derfor positivt for veldig mange, slik at man ikke mister alt det man kjenner til fra før av. Det er kanskje lettere for befolkningen i Oslo å flytte rundt i Oslo. Det fordi man rett og slett har vært flere steder i byen ilt. Det er derfor lettere for en i Oslo å flytte fra en bydel til en annen for eksempel rundt i Oslo vest, enn å flytte til noe helt ukjent som Eidsvoll eller Flisa. Det er som oftest innen samme krets og samme preferanseområde.

Ved overgangen til det neste spørsmålet i intervjuguiden, kunne de bekrefte at de ikke har vært økonomisk gevinst som vært pådriveren til seniorboligkonseptet i dette prosjektet. Det har tidligere vært prosjekter som har gitt god økonomisk gevinst, men nå ønsket man å gjøre noe for den eldre målgruppen, bygge et bærekraftig prosjekt med samfunnsøkonomisk gevinst. Planen er at om behovet kommer og man bor i en enebolig som ikke er tilpasset, så slipper man å pusse opp og tilpasse boligen i ettertid. Da flytter man inn i en tilpasset bolig hvor alle behov er dekket, og så frigjør man den tidligere boligen til en yngre familie. Det er det samfunnsøkonomiske aspektet som ligger bak prosjektet.

Hva med prosjektet, kan dere fortelle litt om det? Hele prosjektet er 312 leiligheter fordelt på 12 bygg. Det er 30.000 kvm. bolig, handels- og servicearealer som ligger under tre av boligblokkene.

Med parkering i kjeller og stor matbutikk på 2.500 kvm. Bevaringsverdig hus også. Dette boligprosjektet gikk veldig bra, så da rammetillatelsen forelå, så ble 2 av de 12 boligblokkene kjøpt ut for å gå videre med seniorboligkonseptet.

Det har blitt gjort i sin tid mye undersøkelser på å få til god byutvikling, og da er svaret miksing. Det å mikse generasjoner er viktig for de eldre og de yngre. Så ved å få til en type mikse ved å få de eldre inn i to bygg i samme område sammen med andre. Det å integrere det med handel og service og dra nytte av funksjonene i tjenestekonseptet som de tilbyr i seniorboligene.

12 bygg som ligger i et område, barnehage, næringslokaler, kulturbygg. I kjelleren til seniorboligbyggene er det caféer, matbutikk, svømmehall og treningsrom, nabostue osv. Alle 12 bygg har tilgang til disse fasilitetene, men de ligger lettest tilgjengelig for de gamle, ved at de er i det samme bygget. De yngre kan også være i nabostuen, og der kan de treffe på eldre og de eldre kan treffe på yngre. Slik kan man ta lærdom av hverandre.

Med så stort sprik i demografien så var det naturlig å høre om eierform og tenkte aldersbegrensninger på konseptet i de to byggene som seniorboligkonseptet ligger i. Prosjektet er et universelt og fremtidsrettet utleiekonsept, ikke nødvendigvis et seniorkonsept. Det kommer mer og mer dette med tjenester. Den yngre generasjonen leier mer fremfor å eie og de benytter seg av moderne tjenester. Slik er prosjektet tilpasset behovene til de eldre i dag, men samtidig behovene til de yngre i dag og i fremtiden. Det er ikke et aldersbestemt prosjekt og det er også derfor vi ikke har noen aldersbegrensning på boligene heller.

Ettersom det ikke var noen aldersbegrensning ønsket jeg å vite om det var noen bygningsmessige forskjeller på seniorboligene og boligen i de andre byggene? Selv om alle kan flytte inn i bygget, uansett alder, er leilighetene i de to utvalgte byggene gjort om til en utforming og planløsning som er tilpasset den eldre målgruppen. Leilighetene har en annen løsning enn de øvrige leilighetene i de andre byggene. Det som tidligere var en 4-roms leilighet har blitt gjort om til en 3-roms leilighet for seniorer. Større soverom, bredere gang, større stue med kjøkken. Boligene varierer fra 36-125 kvm, så noen av boligene har ikke nødvendigvis fått en like stor endring i planløsningen som de største boligene.

Boligene er gjennomtenkt med tanke på materialvalg og røropplegg. Flisene på bad er røe for bedre fotfeste, fargevalget inneholder mer kontraster, slik at det er lettere å se hvor noe starter og noe slutter. Det ligger forsterkning i vegger, så en håndkleholder fungerer også som et håndtak. Det er også trukket rør dersom en beboer trenger nød-snor i rommene, slik at dette kan installeres i ettertid. Kjøkkenet har en hide-and-slide ovn, slik at du ikke brenner deg når du tar ut ting. Oppvaskmaskinens nederste hylle kan løftes opp, hvis du har vanskelig for å bøye deg. Dette er ting

som ikke nødvendigvis er et behov når du flytter inn i yngre alder, men som får en funksjon når behovet er tilstede når man blir eldre.

Seniorboliger er samfunnsnyttig. Er det større sannsynlighet for å få dispensasjon fra reguleringsplanen? I dette prosjektet forelå det rammetillatelse på forhånd, så her har vi ikke sett på muligheten til å bygge mer på disse byggene pga. mulig avslag på rammesøknaden og forsinkelse av prosjektet. Men med tanke på strategien «leve hele livet», som er på statlig nivå sammen med aldersvennlige Norge, er det opp til kommunene. For å få til opptrappingen og møte de demografiske endringene som kommer, så må kommunen samarbeide med de private for å få bygget disse boligene. Etter hvert så vil det nok bli naturlig at de slipper opp på innstramningene i reguleringsplanen eller at de evt. omregulerer områdene. Om det er større sannsynlighet å få dispensasjon er det vanskelig å svare på.

Nå har prosjektet blitt bygget etter tekniske forskrifter og med livsløpsstandard. I bygget er det heis hvor det har blitt satt inn sitteplass til de eldre, det er terskelfrihet, lyse og åpne rom og alt annet som de eldre ønsker.

Så hva med det organisatoriske? Vil seniorbyggene ha egne vedtekter som skiller seg ut fra resten av byggene i byggeprosjektet? Etersom hele prosjektet eies av firmaet, så vil de overordnede vedtektene være gjeldende for alle byggene. Men ettersom seniorbyggene er utleieboliger, vil husordensreglene være styrende. Ellers står firmaet for det overordnede ansvaret, som utleier.

Hva med fellesarealer og aktiviteter for beboerne?

I første etasje har beboerne tilgang til det som kalles «Basen». Her er det en ansatt på fulltid som er fungerende som naboverden. I fellesarealene er det muligheter å ta seg en treningsøkt, svømme i bassenget eller sitte i nabostuen. Det er flere aktiviteter som man kan melde seg på om man vil og hva som blir tilbudt vil også bli utviklet over tid. Det er tilgang til alle fellesarealene for alle i området om det er de ansatte i næringslokalene eller øvrige beboere i de andre blokkene. Det er også en egen tjeneste- og service-leverandør slik at beboerne kan ha et ukomplisert liv. Her kan man bestille blomster, vaskehjelp og man kan delta på ulike aktiviteter og turer. Det er snakk om å ha noen studentboliger i de andre byggene. Det er tenkt at man kan ansette studentene slik at de kan være hjelpe ut de gamle som en mulig kveldsvaktstilling. I tillegg til å hjelpe de gamle blir det også et samfunn hvor de unge og de gamle kan være sosiale sammen.

Til de planlagte aktivitetene kan man være med på alt eller ingenting. Det er helt opp til hver enkelt beboer. Det vil være naboverden som vil være organisatorisk ansvarlig, men etter hvert vil det være mulighet for innspill fra beboerne med egne ønsker som kan bli en del av hverdagsaktivitetene. Til beboerne er det en felles leilighet i toppetasjen som er til disposisjon for beboerne som en fellesstue.

Avslutningsvis var det greit å få en oversikt over hvorfor de har valgt å leie ut leilighetene, fremfor å selge de. Svaret var enkelt. De ønsker kontroll på konseptet for de har stor tro på det de har utviklet. Ved å leie ut, så vil ikke eksempelvis fellesleiligheten i toppetasjen kunne bli solgt ut, og andre store endringer vil gjøres i samsvar med firmaet. Justeringer på konseptet etter innslag fra beboere vil bli selvfølgelig bli vurdert, men hovedpoenget er at konseptet skal bestå.

Slagordet vårt er «Fra å bo til å leve». Det handler om å leve det livet man har lyst til å leve. Her kan man flytte fra enebolig dele ut forskuddsarv og bruke resten på seg selv. Her har man lagt seg på et gitt nivå på boligen, så har man en fleksibel mulighet på å kjøpe seg tjenester ettersom behovene melder seg. I egen bolig må man begynne å tilpasse og pusse opp, her er alt tilrettelagt ved innflytning.

## Vedlegg 5

### Intervjuguide - Daglig leder

#### Innledning:

Presentasjon av meg selv og formålet med intervjuet

- Richard Dante

- Masteroppgaven ved NMBU

- Intervjuet vil kun bli brukt til masteroppgaven og har kun formål i et læringsøyemed

#### Hoveddel:

Legg fokuset over på spørsmålene slik at de kan knyttes til problemstillingen. Få i gang en dialog for å få frem tanker og ideer fra intervjuobjektene fremfor entydige svar, der dette er mulig. Spørsmålene som skal besvares er de nedenfor og eventuelle tilleggsspørsmål tas på stedet.

#### Spørsmål til daglig leder

1. Hvor lenge har du jobbet her
2. Hva innebærer dine hverdager i form av jobb?
3. Styret og årsmøtet tar seg av regnskap, hvilken påvirkning har du?
4. Vaktmestertjenester / gartner / etc? Hvem gjør hva?
5. Hvilke kvaliteter ved seniorboligkonseptet mener du er viktigst?
6. Hvilke tilbud benytter beboerne seg mest av?
7. Er det noe her som beboerne er fornøyd med / ikke fornøyd med?
8. Er det noe her du ville ha forbedret?

#### Avslutning:

- Er det noen andre spørsmål som burde blitt stilt for å belyse problemstillingen?

- Er det noe du ønsker å legge til?

## Sammendrag av intervju med daglig leder

Intervjuobjektet jobber som daglig leder på et seniorboligkonsept i Oslo vest. Han har jobbet som daglig leder der i 14 år. Daglig leder er 58 år og har tidligere vært faglært kokk. Etter en omskolering jobbet han som regnskapsfører før han gikk videre til å være daglig leder for en seniorbolig. Han har bygg-faglig kompetanse som snekker og tømrer.

*Hvordan møter eiendomsutviklere behovene til eldre med høy betalingsevne ved utvikling av seniorboliger?*

Ettersom jeg er i kontakt med beboere både innenfor og utenfor seniorboligkonseptet falt det naturlig å komme i kontakt med en som jobber med det. Derfor tok jeg kontakt med daglig leder ved et seniorboligkonsept i Oslo for å utforske videre for å se hvilke behov som trengs for å drive konseptet. Daglig leder var svært fornøyd da jeg tok kontakt og var åpen for å svare på alle spørsmål jeg sendte i hans retning. I løpet av intervjuet fikk jeg se han i aksjon med noen av arbeidsoppgavene han har til daglig samt få svar på ytterligere arbeidsoppgaver.

Innledningsvis priset han seniorkonseptet og hva det har utviklet seg til å bli. Før han ble ansatt, var daglig leders rolle å fungere som regnskapsfører. Det var eksterne leverandører til forretningsførsel, gartnerarbeid til utearealene, vaktmester med egen vaktmesterbolig i bygget. Førrige daglig leder valgte å kutte ut flere leverandøravtaler og gjorde store deler av oppgraderinger på bygg og fellesarealer ble gjort halvveis. Da han ble ansatt var det viktig å få en som kunne ta seg av den daglige driften i tillegg til å holde en aktiv dialog med styret. Styreformann var i midten av 70-årene og synes det økte driften om daglig leder kunne aktivt bidra til forslag som styret og årsmøtet skal ta opp. Rollen til daglig leder har utviklet seg fra starten av 2000-tallet. Daglig leders rolle i dag er regnskapsføring, forretningsførsel og vaktmester. Frem til i fjor var daglig leder også gartner, men den oppgaven har blitt videreført til en ekstern leverandør ettersom tidsbruk kostnader i det store hele blir lavere.

Mitt naturlige spørsmål ble deretter videre å få en mer spesifikk oversikt over arbeidsoppgavene. Han svarer med at hver dag er ulik. Kjernetiden er fra 09-16, men at han er tilgjengelig på telefon utenom disse tidene dersom noe oppstår. Han bor selv i området og har derfor mulighet for å raske dukke opp på arbeidsplassen ved behov. Han er i kontakt med 6-7 beboere daglig for hjelp med småting. Alt fra å skru inn lyspærer og koble opp telefon og iPad til det trådløse nettet. Han går rundt i bygget for større ting. Alt fra malingsstrøk i fellesarealene til å oppdage og stanse lekkasjer der det oppstår. Det er en seniorbolig, og han går rundt å prater med beboerne og lytter til dem. Alt fra et «hei, hvordan går det?» til en dypere samtale med noen som føler seg ensomme eller som ikke er i form. Han holder god oversikt over hvem som er tilstede, og om han ikke møter beboeren på en



stund, banker han på døren for å se om alt er i orden. Han kaller seg selv for en sosialkurator i sameiet. Forretningsførerrollen har også blitt en naturlig del av hverdagen. Han har blitt bindeleddet mellom pårørende og eiendomsmevlere ved dødsfall eller flytting pga. helsemessige årsaker. Det var 8-10 eierskifter i fjor. Tryggheten ved å ha noen tilstede som passer på, er for beboerne og deres familie blitt en veldig viktig del av arbeidshverdagen. Det er han som er mottaker av en bekymringsmelding fra en nabo. Svarer ikke beboeren, så låser han seg inn. Er ikke han tilstede, er det et styremedlem som tar seg av det. Igjen, det er tryggheten man føler som beboer i boligsameiet og dette mener daglig leder er grunnen til at der han jobber har blitt et så populært sameie. Daglig leder fungerer som et ekstra styremedlem og kommer gjerne med forslag til forbedringer. I garasjeanlegget er det elektriske anlegget nå blitt oppgradert for muligheten for lading av elbil. Dette var et mangeårig tiltak for beboerne forstod ikke verdien av det før det hadde gått et par år. Dette forslaget tok daglig leder opp med styret og fikk med på agendaen på tre årsmøter før det endelig ble tatt en beslutning for å gjøre det. Sameierne er fornøyde med tiltaket.

Etter å ha hørt om daglig leders rolle i sameiet, var det naturlig å høre hvilke kvaliteter han selv mener er viktigst i seniorboligkonseptet og hvilke tilbud er det beboerne benytter seg av. Dette var et punkt han hadde flere meninger på som han var klar for å dele med en gang. Flere store utbygger har nylig vært innom og snakket med han om akkurat det samme. De var selv på jakt etter å finne kvaliteter og tilbud som de kunne benytte seg av selv i sine seniorboligprosjekter. Her var spørsmålene om arealkrav til ulike rom. Han kunne videre fortelle at selv om fellesarealene overhodet ikke blir brukt av flertallet til daglig, er det flere ukentlige aktiviteter som gjør at disse arealene blir brukt av beboerne. Arealene de har til rådighet er peisestue, spisehall og aktivitetsrom. Det er ikke nødvendigvis behov for så mange lokaler som de har, men at det er viktig å ha rom til bruk. Peisestuen kunne vært kombinert med spisehallen, så fremt det er et kombinert kjøkken der. Aktivitetsrommet i sameiet er delvis adskilt så halvparten er til trim og den andre halvdel kan brukes til filmkveld. Aktivitetsrommet brukes av 12 personer daglig til trening. Det er ukentlig bridgekvelder på onsdager, filmkveld annenhver torsdag i sosialrommet seniortrim med instruktør to ganger i uken. Seniortrimmen samler ca. 18 stk. og da bruker står hele rommet til disposisjon. Det har vært spøkt om å satse på Lotto, og dersom de vinner, så vil de etablere et basseng i bakgården. Oppvarmet basseng har vært et ønske, men flere benytter seg av mulighetene som eksisterer i området. Inngangspartiet er han også fornøy med. Det er et låssystem for å åpne skyvedørene og deretter komme seg inn til postkasserommet som leder videre inn til fellesarealene. Det er en trygg og åpen løsning som er tilpasset alle uansett om man er helsemessig frisk eller sittende i rullestol. Men for å ha behov for disse fellesarealene er det viktig at de brukes av beboerne. Det er flere komiteer og interessegrupper blant beboerne til sosiale samlinger og daglig leder står selv for flere

sosiale arrangementer. Hver første tirsdag i måneden inviterer daglig leder til felles lunsj hvor halvparten av beboerne stiller opp. Her står han for mat, dekking av bord, rydding og prater med alle som er tilstede. Ukentlig bridgekveld i spisestuen, lesesirkel i peisestuen, teatergrupper, filmgrupper, m.v. Hver 17. mai er det heisflagging i atriumet og på St. Hansaften er det grilling i atriumet. I juletiden er det felles lunsjer hver adventssøndag og en stor julemiddag der det dukker opp 40-50 stk. Tilbudene beboerne benytter seg av som ikke er en del av fellesarealene er de planlagte utfluktene til kunstutstillinger m.v. og to turer med buss til Strømstad i året.

Etter naturlig spørsmål med tanke på konseptet er aldersbegrensningen. I sameiet er det en nedre aldersgrense på 55 år, men det var tidligere ingen øvre aldersgrense. På grunn av stor innflytting av eldre på slutten av 90-tallet ble det tatt opp til diskusjon og det ble vedtatt av de fleste beboerne at det var ønskelig med en øvre aldersgrense på 75 år. Dette fordi at de var redde for at seniorboligsameiet skulle utvikle seg til å bli et gamlehjem. Grunnet innskrenkning i råderetten ble det tinglyst en aldersbegrensning på seksjonene som ønsket det. Enkelte boenheter har fortsatt ingen aldersbegrensning. Snittalderen har gått ned. Da han begynte var snittalderen over 80 år, nå er den nede i ca. 75 år. Jeg har ingen spesielle meninger om aldersbegrensning, men de fleste mennesker begynner å skranke litt i en alder av 80+, så for å holde på et sameie hvor de fleste klarer seg alene, er de fornøyd med aldersbegrensningen som er satt og det er et tema som sjeldent tas opp til diskusjon.

Avslutningsvis så ønsket jeg å høre om det er noe beboerne er fornøyd eller ikke er fornøyd med og om det er noe de ville ha forbedret. Han innleder med at det alltid er noen som klager. De fleste er hovedsakelige fornøyde Pengebruk i sameiet, egenandel på harrytur og lønnskostnaden til daglig leder er for dyrt. Ellers har det vært oppgraderinger av det elektriske anlegget for å etablere el-bil ladere i garasjeanlegget, noe som de fleste er positive til. Her er det to ladestasjoner som er felles for alle i tillegg til gjester. Det er 10 gjesteparkeringsplasser som dekker det daglige behovet, men som i helgene ville vært fint med et par ekstra. Vaktmesterleiligheten kunne vært leid ut som legekontor og aktivitetsrommet kunne vært leid ut til arrangementer, men ingen av beboerne ønsker fremmede mennesker inn i bygget. Vaktmesterleiligheten endte opp med å bli solgt og nå bor det en eldre kvinne der. Det er to gjesteleiligheter som leies ut til 100 kr. natten. Dette er et tilbud beboere og familiene er veldig fornøyd med. Ellers har vi en super beliggenhet. Kort vei til tur-områder, matbutikk, fastlege og kollektiv transport. Senter med vinmonopol og kaféer i bare 10 minutters gangavstand unna. For de som er for dårlig til beins så har ruter begynt med alderstransport, så de eldre blir hentet utenfor døren av en minibuss og kjørt dit de vil, til kostnaden av en enkeltbillett.

Er det noe du ville forbedret? Svaret var nei og at alt fungerer akkurat som det skal.

Jeg takket for et hyggelig møte og pakket sammen tingene mine. På vei ut døren stilte jeg et siste spørsmål om hvor beboerne er fra. Han svarte kontant og med et lite smil om munnen at alle som bor her er tidligere fra området.



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

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway