



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2021 30 stp.

Fakultet for landskap og samfunn

Finansiering av bærekraftig oppgradering gjennom fortetting i eksisterende borettslag

Financing sustainable upgrading through
densification in housing cooperatives

Inga Salvesvold

Master i eiendomsutvikling

Forord

Masteroppgaven markerer avslutningen på et toårig masterstudium i eiendomsutvikling ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU). Oppgaven er skrevet våren 2021 og har et omfang på 30 studiepoeng.

Studien belyser hvilke muligheter og utfordringer som er knyttet til finansiering av bærekraftig oppgradering gjennom fortetting i eksisterende borettslag. Dette er en problemstilling jeg mener kan være interessant fra et samfunnsmessig perspektiv. En slik finansieringsmodell kan gjøre det enklere for eldre borettslag å gjennomføre omfattende oppgradering, som igjen kan bidra til å redusere klimagassutslipp og sikre gode boliger for fremtiden. Studien bidrar med innsikt som kan være relevant for borettslag/sameier, boligbyggelag, eiendomsutviklere, myndigheter og andre interessenter.

Jeg ønsker å rette en spesielt stor takk til veileder, Knut Boge, førsteamanuensis ved fakultet for landskap og samfunn ved NMBU. Han har vært en uvurderlig ressurs gjennom arbeidet med masteroppgaven. Det var han som foreslo temaet for oppgaven – et tema det har vært interessant og utfordrende å jobbe med. Han har vært en verdifull sparringspartner og har gitt utfyllende og konstruktive råd og tilbakemeldinger gjennom hele prosessen. Videre ønsker jeg å takke informantene som har stilt opp til intervju og delt av sine erfaringer, holdninger og kunnskap rundt problemstillingen. Det hadde ikke vært mulig å gjennomføre oppgaven uten deres hjelp. Avslutningsvis ønsker jeg å takke medstudenter, andre ressurspersoner og familie for støtte, tilbakemeldinger og nyttige diskusjoner.

Inga Salvesvold

Oslo, 26. mai 2021

Sammendrag

Denne oppgaven belyser *muligheter og utfordringer knyttet til finansiering av bærekraftig oppgradering gjennom fortetting i eksisterende borettslag.*

Eldre blokkbebyggelse utgjør en stor andel av boligmassen i Oslo. Oppgradering for økt energistandard, universell utforming og andre tiltak som bidrar til bedre bokvalitet er nødvendig for å sikre gode boliger for fremtiden. Oppgradering kan føre til reduserte klimagassutslipp, økt verdi på boligene, reduserte bokostnader og høyere trivsel og tilgjengelighet. Imidlertid er det krevende å få tilstrekkelig flertall for omfattende oppgradering som medfører betydelige økninger i fellesgjeld.

Mange borettslag fra etterkrigstiden har store tomter med forholdsvis lav utnyttelsesgrad. Inntekter fra et fortettingsprosjekt på egnede utendørsarealer kan bidra med finansiering til nødvendig oppgradering.

Opgaven er utarbeidet som en casestudie med intervjuer av styreledere i seks borettslag med forskjellig byggeår og beliggenhet i Oslo kommune. Fortetting krever i mange tilfeller omregulering, og derfor omfatter studien intervjuer med ansatte i Plan- og bygningsetaten.

Flere av styrelederne i casestudien oppgir at bygningsmassen bærer preg av tiden den ble bygget i. Borettslagene har stort sett gjennomført løpende vedlikehold og helt nødvendig rehabilitering. Videre opplyser flere styreledere at oppgradering blir satt på vent av økonomiske årsaker. Ingen av borettslagene har vurdert fortetting som finansieringskilde til oppgradering. Imidlertid utelukker ikke styrelederne at det kan være aktuelt på lengre sikt. Fem av seks styreledere mener borettslaget har arealer som egner seg for fortetting, men ingen vil bygge ned grøntarealer.

Studien indikerer at det er et urealisert potensial for å finansiere oppgradering av eldre borettslag gjennom fortetting. Flere av borettslagene ligger i bydeler med relativt høye boligpriser, slik at finansieringsbidraget ved fortetting kan være betydelig. Fortetting kan, i tillegg til inntekter til oppgradering, gi økte kvaliteter som for eksempel et mer variert boligtilbud og utearealer med økt bruksverdi.

Intervjuene viser at det er flere utfordringer som må løses for at modellen skal kunne realiseres i praksis. Fortetting er kontroversielt og vil trolig møte mye motstand fra beboerne. Det er krevende å utforme løsninger som er tilpasset beboernes varierende behov og preferanser som avhenger av alder, økonomi og av hvor lenge de ser for seg å bo i

borettslaget. Omfattende medvirkning fra beboerne fra start er nødvendig for å få et godt og stedstilpasset prosjekt som kan få nødvendig flertall i generalforsamlingen.

Fortettingsprosjekter er komplekse, og borettslag er i de aller fleste tilfeller avhengig av hjelp og støtte fra eksterne aktører. Myndigheter og organisasjoner som NBBL og boligbyggelag kan spille en rolle, blant annet ved å markedsføre hvilke muligheter som ligger i modellen. Videre kan de bidra med økonomisk og/eller faglig kapasitet til nødvendig utredning og planlegging. Fortetting krever ofte omregulering som er forbundet med betydelige kostnader og stor risiko. Kommunen kan legge til rette for oppgradering finansiert ved fortetting ved utarbeiding av områdereguleringsplaner i områder med gamle borettslag.

Abstract

This thesis sheds light on opportunities and challenges related to financing sustainable upgrading of housing cooperatives through densification.

A large share of the existing housing stock in Oslo consists of older multifamily buildings. Upgrading for increased energy standard, universal design and other measures that contribute to higher housing quality is necessary to ensure that these apartments provide good homes for the future. Upgrading can lead to reduced greenhouse gas emissions, increased property values, reduced energy costs and higher accessibility and well-being. However, it is demanding to achieve sufficient support within a cooperative for comprehensive upgrading which means significant increases in shared debt.

Many housing cooperatives from the post-war period own large plots with relatively low density. Revenues from a densification project on outdoor areas can contribute with considerable funding for necessary upgrading of the existing housing stock.

The thesis is structured as a case study consisting of interviews with board chairmen in six housing cooperatives with different locations and year of construction in the municipality of Oslo. Densification in many cases requires changes in zoning plans. To cover this aspect the study includes interviews with employees at the municipal planning authorities in Oslo.

Several of the board chairmen state that the condition of the housing stock reflects the standard from the time the housing cooperative was built. The housing cooperatives have mostly carried out maintenance and necessary rehabilitation. Furthermore, they say that necessary upgrading is put on hold for financial reasons. None of the housing cooperatives have considered densification as a source of funding, but the board chairmen do not rule out that it may be an interesting possibility in the longer run. Five out of six board chairmen state that the housing cooperative owns areas that are suitable for densification. However, no one wants to densify on green areas.

The study suggests that there is an unrealized potential for financing upgrading of older housing associations through densification. Several of the housing cooperatives are located in districts with relatively high property prices. In these areas the financial contribution from densification can be significant. Densification can, in addition to provide revenue for upgrading, lead to increased qualities in the housing cooperative, such as more differentiated supply of housing and outdoor areas with increased quality.

The interviews show that there are several challenges that must be solved to facilitate this model. Densification is controversial and will probably lead to considerable opposition from residents. It is challenging to find viable solutions that meet the varying needs and preferences of the residents, which can depend on age, personal economy and future plans for staying or moving to another location. Extensive participation from residents through the whole planning process is a prerequisite to have a proposal adopted.

Densification projects are complicated, and housing cooperatives are in most cases dependent on help and support from external actors. Authorities and organizations such as NBBL and housing associations can play an important role in marketing the opportunities in this model. Furthermore, they can contribute with financial and/or necessary expertise when it comes to planning and implementing of a densification project.

As mentioned earlier, densification often requires changes in land use plans. These processes are associated with significant costs and risk for the housing cooperatives. The municipal planning authorities in Oslo can facilitate use of the suggested model by preparing area zoning plans in areas where densification in older housing cooperatives is feasible.

Innhold

FORORD	I
SAMMENDRAG	II
ABSTRACT	IV
FIGURLISTE	VIII
TABELLISTE	VIII
SENTRALE BEGREPER	IX
1. INNLEDNING	1
1.1 BAKGRUNN FOR VALG AV TEMA	1
1.2 PROBLEMSTILLING OG FORSKNINGSPØRSMÅL.....	4
1.3 AVGRENSNING	5
1.4 OPPGAVENS STRUKTUR.....	6
2. TEORI	7
2.1 PROSJEKTETS MULIGHETSROM.....	7
2.2 LOKALISERINGSTEORI.....	10
2.3 LIVSSYKLUSTEORI.....	15
3. METODE	20
3.1 FORSKNINGSDESIGN.....	20
3.2 VALG AV UNDERSØKELSESENHETER.....	21
3.3 ANVENDTE METODER.....	23
3.3.1 Litteraturstudien.....	23
3.3.2 Dokumentanalysen.....	24
3.3.3 Semistrukturerte intervjuer.....	24
3.4 DATAKVALITET.....	27
3.4.1 Intern validitet	27
3.4.2 Ekstern validitet.....	28
3.4.3 Reliabilitet	28
3.5 FORSKNINGSETISKE BETRAKTNINGER.....	29
4. FUNN OG ANALYSE	31
4.1 PRESENTASJON AV CASE	31
4.2 HVORDAN PÅVIRKER BELIGGENHET POTENSIALET FOR FINANSIERING VED FORTETTING?.....	33
4.2.1 Eiendomspriser.....	33
4.2.2 Arealutnyttelse og tilgjengelig areal for fortetting.....	41
4.2.3 Oppsummering.....	45
4.3 HVORDAN PÅVIRKER BYGGEÅR OG TILSTAND HOLDNINGER TIL FINANSIERING VED FORTETTING?.....	46
4.3.1 Byggeår på bydelsnivå.....	47
4.3.2 Byggeår og tilstand.....	48
4.3.3 Holdninger til fortetting for å finansiere oppgradering.....	52
4.3.4 Oppsummering.....	54
4.4 HVILKEN TYPE FORTETTINGSPROSJEKT VIL VÆRE MEST AKTUELT?.....	54
4.4.1 Prosjekttype.....	55
4.4.2 Oppsummering.....	57
4.5 HVA ANSER BORETTSLAGENE SOM DE STØRSTE UTFORDRINGENE MED Å FÅ FLERTALL OG GJENNOMFØRE ET FORTETTINGSPROSJEKT?	57
4.5.1 Utfordringer knyttet til å få nødvendig flertall.....	57
4.5.2 Utfordringer ved gjennomføring	59
4.5.3 Eksempler - borettslag som har vurdert eller gjennomført et fortettingsprosjekt.....	61
4.5.4 Oppsummering.....	65

4.6	I HVILKEN GRAD TILRETTELEGGER VEDTATTE PLANER OG PÅGÅENDE PLANPROSESSER FOR FORTETTING I EKSISTERENDE BORETTSLAG?	65
4.6.1	<i>Kommuneplanen</i>	67
4.6.2	<i>Områdeplaner</i>	70
4.6.3	<i>Oppsummering</i>	76
5.	DISKUSJON	78
5.1	BEHOV FOR OPPGRADERING AV ELDRE BLOKKER I BORETTSLAG	78
5.2	MULIGHETER	79
5.3	UTFORDRINGER	82
5.4	NEDBYGGING AV BARRIERER	84
6.	KONKLUSJON	87
7.	AVSLUTTENDE REFLEKSJONER	91
7.1	KRITIKK AV OPPGAVEN	91
7.2	FORSLAG TIL VIDERE FORSKNING	92
8.	REFERANSER	93
9.	VEDLEGG	98
	VEDLEGG 1: INTERVJUGUIDE – BORETTSLAGENE	98
	VEDLEGG 2: INTERVJUGUIDE – EKSEMPELCASET	101
	VEDLEGG 3: INTERVJUGUIDE – PLANMYNDIGHETENE	103
	VEDLEGG 4: GODKJENNING FRA NSD	107
	VEDLEGG 5: INFORMASJONSSKRIV OG SAMTYKKESKJEMA	110
	VEDLEGG 6: BAKGRUNNSMATERIALE TIL FIGURER I KAPITTEL 4	118

Figurliste

Figur 1: Prosjektets mulighetsrom	7
Figur 2: Plannivåer i gjeldende plan- og bygningslov	9
Figur 3: Monosentrisk byteori	12
Figur 4: "Bid rent"-kurver	13
Figur 5: Eiendommers livssyklus og effekten av avskrivninger på eiendomsverdi	16
Figur 6: FDVU-modell	19
Figur 7: Geografisk beliggenhet for utvalgte case (borettslag)	31
Figur 8: Eiendomspriser for blokkleiligheter på bydelsnivå	34
Figur 9: Sammenheng mellom kvadratmeterpris og avstand til Oslo S	35
Figur 10: Sammenheng mellom kvadratmeterpris og reisetid med kollektivtransport	36
Figur 11: Utvalgte levekårsvariabler. Kilde: Oslo kommune (2018/2019)	37
Figur 12: Utbyggingsmønster etter næringskategori (2000-2018)	38
Figur 13: Sammenhengen mellom kvadratmeterpris og reisetid med kollektivtransport	40
Figur 14: Befolkningstetthet	41
Figur 15: Andel blokkbebyggelse	42
Figur 16: Boliger etter bygningstype	43
Figur 17: Byggeår for solgte andelsleiligheter med selveiertomt (2016-2021)	47
Figur 18: FDVU-modell	50
Figur 19: Antall rom i den totale boligmengden	55
Figur 20: Tiedemannsjordet sameie	56
Figur 21: Nybyggprosjekt i borettslag	64
Figur 22: Manglerudvangen og Haugenstua borettslag	66
Figur 23: Plansystemet	67
Figur 24: Anbefalingskart –fortettings- og byutviklingspotensial i drabantbyer	71
Figur 25: Boligbebyggelse i områdereguleringen for Furuset	72
Figur 26: Bestemmelser for fortetting i borettslag i områdereguleringen for Furuset.	73

Tabelliste

Tabell 1: Utvalgskriterier for borettslag	21
Tabell 2: Oversikt over borettslag i casestudien.	22
Tabell 3: Nøkkelopplysninger for borettslag i casestudien.	32
Tabell 4: Geografisk femdeling av indre og ytre by.	32
Tabell 5: Reisetid og eiendomspriser	39
Tabell 6: Byggeår, andeler og tomteareal.	44
Tabell 7: Byggeår, bygningstype og eiendomspriser.	48
Tabell 8: Organiseringsform ved realisering av et fortettingsprosjekt.	60
Tabell 9: Nøkkelopplysninger for borettslag som inngår som eksempel.	61

Sentrale begreper

Vedlikehold: arbeid/tiltak som er nødvendig for å opprettholde kvaliteten på en bygning og tekniske installasjoner på et fastsatt nivå (Byggordboka, 2020).

Rehabilitering: arbeid/tiltak som er nødvendig for å sette eldre bebyggelse, bygningsdeler, tekniske anlegg og objekter i brukelig stand, tilpasset dagens myndighets- og brukerkrav, men uten å endre funksjonalitet (Byggordboka, 2017b).

Oppgradering: arbeid/tiltak som øker standard og funksjonalitet i eldre bebyggelse, og som er med å tilføre bygget nye og økte kvaliteter (NBBL, u.å.-b).

Standard: egenskaper bygningsmassen har på et gitt tidspunkt (egen definisjon).

Funksjonalitet: bygningens egenskaper i forhold til kjernevirksomhetens behov og for dens innretning i forhold til en hensiktsmessig teknisk drift (Byggordboka, 2017a).

1. INNLEDNING

1.1 Bakgrunn for valg av tema

Denne oppgaven belyser hvilke muligheter og utfordringer som ligger i en modell der borettslag kan finansiere bærekraftig oppgradering av eksisterende bygningsmasse gjennom fortetting på egen grunn. Med oppgradering menes tiltak som tilfører bygningsmassen nye og økte kvaliteter (NBBL, u.å.-b). Oppgaven er avgrenset til å se på borettslag som består av blokkbebyggelse i Oslo kommune.

Bygg-, anleggs- og eiendomssektoren står for en stor del av energiforbruket og klimagassutslippene nasjonalt og internasjonalt. Sektoren er viet et eget kapittel i Regjeringens *Klimaplan for 2021-2030*. Der presiseres det blant annet at det er nødvendig å rehabilitere og oppgradere eksisterende bygningsmasse for å redusere utslipp og innfri nasjonale og internasjonale miljøforpliktelser (Meld. St. 13 (2020–2021), s. 192). Flere aktører på utbyggerensiden mener imidlertid at klimaplanen mangler ambisjon og konkrete tiltak for å bidra til grønn omstilling i bransjen (NBBL, 2021; Norsk Eiendom, 2021). Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) peker blant annet på at det mangler konkrete tiltak som oppmuntrer til bærekraftig oppgradering av eksisterende boligmasse.

Eiendom er varige strukturer med lang levetid, og rundt 80 – 90 prosent av Norges eksisterende bygningsmasse vil fremdeles stå i 2050 (Wrålsen et al., 2018). Oppgradering av eksisterende boligmasse er nødvendig både for å redusere klimagassutslipp og sikre gode boliger for fremtiden. I dag er imidlertid oppgraderingstakten i Norge lav (Fufa et al., 2020). Det kan blant annet skyldes at det er utfordrende å få nødvendig flertall for oppgraderingstiltak i boligselskaper (borettslag og sameier), som innebærer store investeringer og ofte betydelige økninger i fellesgjelden (NBBL, u.å.-b).

I Oslo kommune er over 70 prosent av boligene blokkleiligheter (SSB, 2021a), hvor om lag to tredjedeler av disse er bygd for mer enn 40 år siden (SSB, 2021b). Rundt 40 prosent av blokkleilighetene er organisert i borettslag (SSB, 2021c). Manglende oppgradering og modernisering vil føre til større avvik mellom standarden til eldre borettslag og det som er dagens krav. På sikt kan det føre til forringet bolig- og bokvalitet for beboerne, samt redusert eiendomsverdi og lavere attraktivitet blant potensielle boligkjøpere. Oppgradering knyttet til energistandard, universell utforming og andre tiltak som gir bedre boligkvalitet, er ofte

kostbare. Samtidig kan slike investeringer være lønnsomme og bidra til å øke borettslagets miljømessige og sosiale bærekraft (NBBL, u.å.-b).

Omfattende oppgradering vil i de fleste tilfeller føre til økt verdi på boligene og reduserte kostnader knyttet til oppvarming og vedlikehold for den enkelte beboer.

Energieffektiviserende tiltak vil bidra til lavere klimagassutslipp fra bygningsmassen. Tiltak for universell utforming og bedre boligkvalitet kan bidra til økt trygghet, trivsel og tilgjengelighet for ulike brukergrupper – særlig for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne.

Oppgradering av eldre blokkbebyggelse har med andre ord fordeler for den enkelte beboer, borettslaget og samfunnet som helhet. De siste årene har det derfor vært økt oppmerksomhet rundt hvordan borettslag og sameier kan få oppslutning om bærekraftig oppgradering. Hovedutfordringen er ofte å få beboerne til å se alle fordelene av ambisiøse, helhetlige løsninger opp mot kostnaden.

I samarbeid med SINTEF Byggforsk har NBBL derfor utarbeidet en veileder for styret i borettslag og sameier som ønsker oppslutning om oppgraderinger (Hauge, 2015). Veilederen bygger blant annet på en prosjektrapport som belyser de viktigste barrierene for å få flertall for omfattende og kostbar oppgradering. Lite kontinuitet i styret, mangelfull informasjon, prosesser som går for fort frem og forskjeller i personlig økonomi, alder og livsfase er noen av barrierene som presenteres i prosjektrapporten (Hauge et al., 2011, s. 30-37).

Inntekter fra et fortettingsprosjekt i eksisterende borettslag kan være en potensiell finansieringskilde som reduserer den økonomiske barrieren for oppgradering.

Bærekraftig utvikling har vært et nasjonalt mål siden 1990-tallet, og prinsippet om arealøkonomisering i byutviklingen er en viktig del av dette (Hansen & Hofstad, 2015, s. 234). Fortetting, transformasjon og mer effektiv arealbruk innenfor byggesonen trekkes frem som sentrale virkemidler for å imøtekomme befolkningsvekst, redusere klimagassutslipp og minimere naturinngrep. I den statlige veilederen, *Fortetting med kvalitet*, trekkes det frem fordeler og ulemper ved fortetting (Guttu & Thorén, 1998, s. 5-6). Fortetting kan blant annet bidra til redusert transportbehov og bedre tilbud av handel, service og kultur som bidrar til økt urban kvalitet. Samtidig understrekes det at fortetting kan ha uheldige sosiale og miljømessige konsekvenser slik som dårligere sol- og lysforhold, tap av utsikt, mer innsyn og nedbygging av grønne arealer.

Slike motstridende hensyn dokumenteres i en studie av Hanssen og Hofstad (2015), der planmyndigheter og private utbyggere ble spurt om hvilke hensyn som oftest står opp mot hverandre i fortettingsprosesser. Aktørene trakk frem to vanlige målkonflikter (Hanssen & Hofstad, 2015, s. 238). Den første konflikten er mellom boligfortetting og verneinteresser, som for eksempel vern av grøntstruktur og friområder. Den andre konflikten er mellom utbygger eller grunneiers ønske om lønnsomhet i utvikling av et område og eksisterende beboeres ønske om å bevare området som det er.

Befolkningen i Oslo kommune kan ifølge SSBs befolkningsprognoser øke med 15 prosent frem mot 2050 (SSB, 2020b). Det vil i tilfelle bety over 100 000 flere innbyggere. Fortetting innenfor den eksisterende byggesonen er et sentralt grep for å møte befolkningsveksten (Oslo kommune, 2019c, s. 64). Ett av hovedgrepene i Oslo kommunes arealstrategi er byutvikling innenfra og ut med fortetting rundt kollektivknutepunktene (Oslo kommune, 2019c, s. 52). Denne strategien har ligget fast i samtlige kommuneplaner siden år 2000 (Knutsen, 2016, s. 69). De siste tiårene har fortetting hovedsakelig skjedd gjennom transformasjon av tidligere industri- og næringsområder (Stugu, 2006, s. 429). På sikt kan imidlertid fortetting i eksisterende boligområder bli et viktigere bidrag til boligforsyningen i Oslo.

Fortetting i borettslag kan bidra til en mer variert boligsammensetning. Det er et politisk ønske å sikre større variasjon i boligstørrelser og -typer, som gjør det mulig å gjøre boligkarriere i det samme området (Oslo kommune, 2019c, s. 36). I forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel vektlegges det at planen skal legge til rette for god og variert boligbygging, blant annet gjennom tett-lav bebyggelse og andre boligtyper i områder med en høy andel blokkbebyggelse (Oslo kommune, 2020d, s. 14-15).

Det er mye eksisterende forskning på fortetting og bærekraftig oppgradering av bebyggelse, men det er lite forskning som ser disse temaene i sammenheng. Ved å kombinere «fortetting» og «oppgradering» som søkeord i Oria (database over trykte og elektroniske samlinger i norske fagbibliotek) kommer det bare 22 treff, og ingen av kildene er relevante for oppgavens problemstilling. Det samme er tilfelle for ulike¹ kombinasjoner av søkeord på engelsk.

Aamodt (2015) har i sin masteroppgave undersøkt barrierer for oppgradering og på hvilke måter man kan motivere borettslag til å gjennomføre omfattende oppgradering av bygningsmassen. Oppgaven fokuserer hovedsakelig på energieffektiviserende tiltak.

¹ Ulike kombinasjoner av søkeord som «financing», «financing strategy», «densification», «upgrading», «retrofitting», «housing», «residential» og «existing building stock» gir ingen treff på relevant kilder.

I samarbeid med OBOS Prosjekt har Simonsen (2019) undersøkt hvordan boligselskaper i Oslo-området vurderer egne fortettingsmuligheter. Funnene i masteroppgaven bygger blant annet på en spørreundersøkelse som ble sendt til rundt 2 000 boligselskaper, hvorav 286 boligselskaper responderte. I spørreundersøkelsen ble det gjort flere interessante funn som kan fungere som utgangspunkt for videre forskning (Simonsen, 2019, s. 53-59). Blant annet kom det frem at borettslag i større grad enn sameier oppgir at de har tilgjengelig areal til fortetting. Videre fremgår det at fortettingsmulighetene vurderes å være størst for boligselskaper bygget i perioden 1920-1980 og boligselskaper med mange boenheter. Av boligselskapene som svarer at de hadde tilgjengelig areal, oppgir 55 prosent at de har uteområder som er egnet for fortetting, fortrinnsvis parkeringsareal. Over 60 prosent av boligselskapene oppgir «behov for inntekter for oppgradering av bygningsmasse og eiendom» som motiv for fortetting på egen grunn. Som følge av relativt lav svarprosent, bør funnene i masteroppgaven undersøkes nærmere. Det kan bidra til å belyse hvorvidt funnene til Simonsen (2019) er representative.

Denne masteroppgaven bygger videre på funnene i Aamodt (2015) og Simonsen (2019). Inntekter fra fortetting i eksisterende borettslag kan være en finansieringskilde som muliggjør standardheving av eldre blokkbebyggelse, uten at det får store økonomiske konsekvenser for borettslaget og den enkelte beboer. Det er lite eksisterende forskning på potensialet for borettslag til å bruke utearealer som «bank» for å finansiere oppgradering. Ambisjonen er derfor at oppgaven skal bidra med innsikt i hvilke muligheter og utfordringer som ligger i en slik finansieringsmodell.

1.2 Problemstilling og forskningsspørsmål

Oppgaven svarer på følgende problemstilling:

Hvilke muligheter og utfordringer er knyttet til finansiering av bærekraftig oppgradering gjennom fortetting i eksisterende borettslag?

Problemstillingen besvares ved hjelp av fem forskningsspørsmål. De er utarbeidet på bakgrunn av noen teoretiske antakelser om faktorer som kan påvirke mulighetene for å realisere fortettingsprosjekter med sikte på å finansiere oppgradering:

- Hvordan påvirker beliggenhet potensialet for finansiering ved fortetting?
- Hvordan påvirker bebyggelsens tilstand og byggeår borettslagenes holdning til finansiering ved fortetting?
- Hvilken type fortettingsprosjekt er mest aktuelt?

- Hva anser borettslagene som de største utfordringene knyttet til å få flertall og gjennomføre et forsettingsprosjekt?
- I hvilken grad tilrettelegger vedtatte planer og pågående planprosesser for fortetting i eksisterende borettslag?

De teoretiske antakelsene som ligger til grunn for forskningsspørsmålene blir presentert mer inngående i kapittel 2 om oppgavens teoretiske rammeverk.

1.3 Avgrensning

Oppgaven undersøker fortetting som finansieringskilde for oppgradering av leiligheter som er organisert i borettslag. Boliger organisert på andre måter, for eksempel sameier, holdes utenfor. Årsaken til dette er at borettslag, til forskjell fra sameier, har mulighet til å ta opp lån med sikkerhet i hele eiendomsmassen. Det innebærer at det kan være enklere å få flertall for større prosjekter i borettslag, fordi den økonomiske risikoen for hver enkelt andelseier er mindre (Hauge et al., 2011, s. 40).

Som en ytterligere avgrensning omfatter oppgaven kun borettslag som består av blokkbebyggelse. Bakgrunnen for dette er at det vurderes som særlig utfordrende å få gjennom oppgraderingsvedtak i borettslag med ulike bygningstyper. Det skyldes at preferanser, tekniske utfordringer og oppgraderingskostnader kan variere betydelig mellom bygningstypene. Eksempelvis står blokkbebyggelse overfor andre tekniske utfordringer enn rekkehus, som igjen fører til at oppgraderingskostnadene som regel er høyere for førstnevnte boligtype (Hauge et al., 2011, s. 32).

Videre har jeg funnet det hensiktsmessig å avgrense oppgaven geografisk til Oslo kommune. Nærmere 40 prosent av blokkleilighetene i Oslo er organisert som borettslag (SSB, 2021c), og det antas at dette gjør det enklere å finne interessante og forskjellige case. Oppgaven undersøker hvordan beliggenhet, byggeår og tilstand påvirker borettslags vurdering av muligheter og utfordringer knyttet til å finansiere oppgradering ved fortetting. Den geografiske avgrensningen sikrer at andre variabler er mest mulig like, for eksempel rammer for arealutnyttelse i kommuneplanen. Videre ligger alle borettslagene i samme bolig- og arbeidsmarkedet.

Oppgaven vurderer bare muligheter for fortetting av ubebygde fellesarealer, det vil i praksis si utearealer. Bakgrunnen for dette er at utvikling av fellesarealer som kjellere og loft har vært en relativt utbredt praksis over lengre tid.

1.4 Oppgavens struktur

Dette kapitlet presenterer bakgrunn for valg av tema, problemstilling med tilhørende forskningsspørsmål og avgrensning. I kapittel 2 presenteres oppgavens teoretiske rammeverk som er valgt på bakgrunn av oppgavens problemstilling. Kapittel 3 redegjør for oppgavens metodebruk, herunder forskningsdesign, valg av case, anvendte metoder, datakvalitet og forskningsetiske betraktninger. Funn og analyse inngår i kapittel 4, og er strukturert etter oppgavens forskningsspørsmål. Kapitlet om funn og analyse danner utgangspunkt for diskusjonen i kapittel 5. Kapittel 6 inneholder konklusjon. I kapittel 7 følger avsluttende refleksjoner, herunder kritikk til oppgaven og forslag til videre forskning. Avslutningsvis kommer referanselisten og vedlegg.

2. TEORI

Dette kapitlet redegjør for oppgavens teoretiske rammeverk. For å belyse problemstillingen og forskningsspørsmålene brukes tre ulike modeller/teorier.

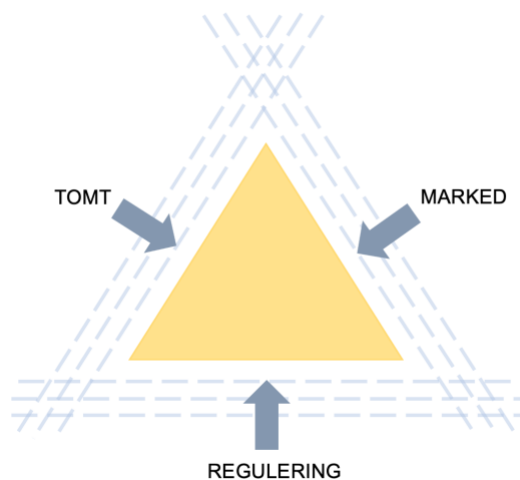
«*Prosjektets mulighetsrom*» er en modell som beskriver hvilke eksterne faktorer som definerer mulighetsrommet for et utviklings-/fortettingsprosjekt på et gitt tidspunkt.

Lokaliseringsteori er et bredt teoretisk felt innenfor «urban economics». Enkelt forklart studerer «urban economics» hvordan lokaliseringsbeslutninger tatt av nyttemaksimerende husholdninger og profittmaksimerende bedrifter påvirker byers utvikling, herunder form/størrelse, eiendomspriser, arealbruk og -utnyttelse (Geltner et al., 2014, s. 41; O'Sullivan, 2012, s. 1-2). Denne oppgaven vil fokusere på «monosentrisk byteori», «bid rent-kurver» og enkelte utvidelser av disse modellene som er sentrale bidrag innenfor «urban economics».

Livssyklusteori kan benyttes for å analysere utviklingen i eiendomsverdi over en lengre tidsperiode og er egnet til å beskrive hvordan ulike strategier innenfor forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU) påvirker en gitt eiendoms standard og funksjonalitet.

2.1 Prosjektets mulighetsrom

Finansiering av oppgradering gjennom fortetting i eksisterende borettslag forutsetter at utvikling er gjennomførbart. Figur 1 viser prosjektets mulighetsrom, en modell utviklet av Tiesdell og Adams (2004). Modellen illustrerer at mulighetene for et gitt utviklingsprosjekt er definert av tre eksterne «rammer» - henholdsvis tomt, marked og regulering.



Figur 1: Prosjektets mulighetsrom. Kilde: Tiesdell og Adams (2004). Egen fremstilling.

Tomt definerer prosjektets stedlige faktorer. Det omfatter både topografi på den aktuelle tomten, egenskapene til omkringliggende områder og beliggenhet i forhold til den overordnede bystrukturen. For at finansiering av oppgradering gjennom fortetting skal være en mulighet er det en forutsetning at det er tilstrekkelig tilgjengelig areal som er egnet for utbygging.

Markedsbetingelsene setter klare rammer for hvor det er lønnsomt å gjennomføre utviklingsprosjekter. Eiendomsprisene i et område bestemmes av tilbud og etterspørsel i boligmarkedet, som kan ha betydelige lokale variasjoner. Videre antas det at byggekostnader er de samme uavhengig av hvor i Oslo kommune man bygger. Basert på denne antakelsen vil oppgradering gjennom fortetting i eksisterende borettslag trolig være mer aktuelt i områder der forventet salgspris per kvadratmeter er relativt høy og kan gi et betydelig bidrag til finansiering.

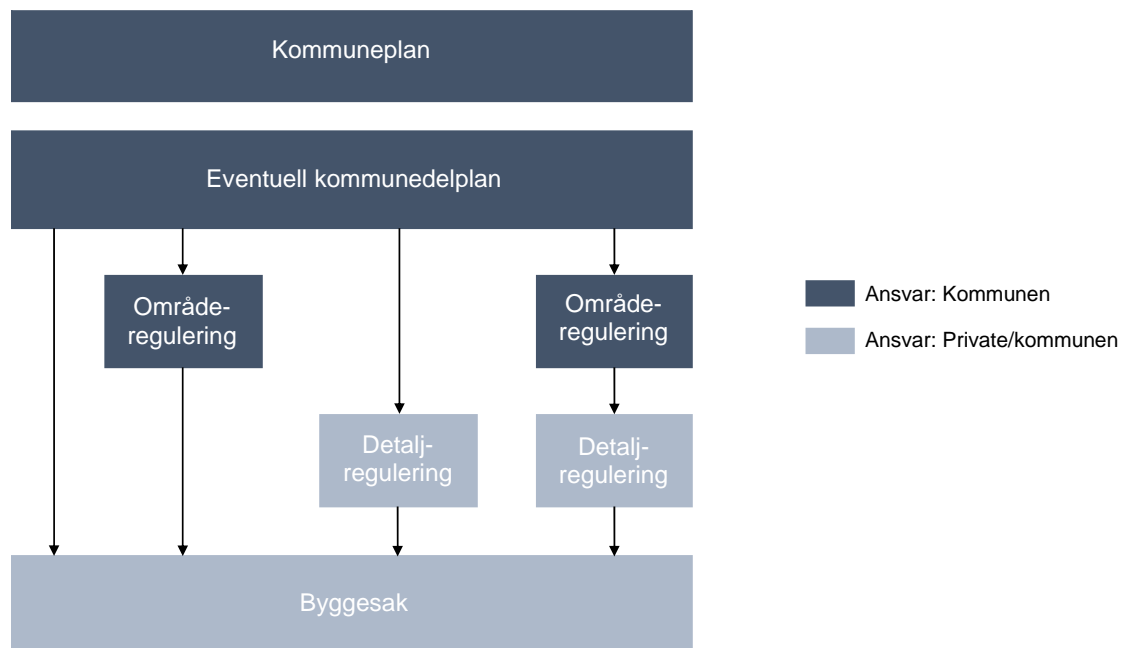
Reguleringer er også med på å definere mulighetene for et gitt utviklingsprosjekt. Eiendom har lang levetid og legger beslag på areal i mange år fremover. Siden areal er et knapphetsgode, står arealbruken overfor en rekke regulatoriske føringer.

Prosjektets mulighetsrom viser at den stedlige konteksten må gjøre det mulig å utvikle et prosjekt som både tillates av planmyndighetene og som er økonomisk gjennomførbart. Jo større mulighetsrommet er, jo enklere er det å realisere et lønnsomt og vellykket prosjekt. Tiesdell og Adams (2004) understreker at disse tre «rammene» må forstås som porøse og ubestemte heller enn absolutte. Dette er illustrert ved de stiplede linjene i Figur 1. Flere faktorer kan påvirke hvor stort mulighetsrommet er. For eksempel kan forhandlingsevne hos grunneier/utbygger og dynamikken med planmyndighetene enten virke begrensende eller gi flere muligheter. På et gitt tidspunkt er mulighetsrommet relativt gitt, men over tid er det dynamisk og kan endre seg vesentlig. For eksempel som følge av reguleringsendringer, infrastrukturinvesteringer eller endringer i boligmarkedet. Det innebærer at finansiering av oppgradering gjennom fortetting kan bli aktuelt på et senere tidspunkt i borettslagsområder som ikke er «modne» for denne type utvikling i dag.

Modellen kan fungere som et teoretisk rammeverk for å forstå hvorfor fortetting kan være en mer realistisk finansieringsmodell i enkelte borettslag. Eksempelvis kan det tenkes at det er flere eksempler på at de stedlige og regulatoriske faktorene gir muligheter for fortetting, men at forskjeller i markedsbetingelser kan forklare hvorfor utvikling er mer sannsynlig i enkelte bydeler i Oslo.

Det norske plansystemet

Prosjektets mulighetsrom er en generisk modell som ikke tar hensyn til hvordan nasjonale lover, overordnede føringer og lokale planer påvirker muligheter for fortetting. I Norge er kommunen den fremste planmyndigheten (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2021). En rask presentasjon av relevante kjennetegn ved det kommunale plansystemet er derfor hensiktsmessig.



Figur 2: Plannivåer i gjeldende plan- og bygningslov. Kilde: Ness og Øyasæter (2018). Egen fremstilling.

Figur 2 gir oversikt over de ulike plannivåene i det kommunale plansystemet etter gjeldende Plan- og bygningslov (2008). Etter Plan- og bygningsloven § 21-4 skal byggesøknader som er i tråd med gjeldende arealplaner tillates. Figur 2 viser at en byggesak (fortettingsprosjekt) kan ha utgangspunkt i alle plannivåer. Det er imidlertid vanlig at mer avgrensede utbyggingsprosjekter må gjennom en planprosess på lavere nivå, og i Norge er det en utbredt praksis at private aktører utarbeider forslag til utbygging på detaljreguleringsnivå (Ness & Øyasæter, 2018, s. 129-131).

Børrud (2018) mener at praksisen med privat initierte detaljreguleringsforslag innebærer betydelig usikkerhet og risiko for forslagsstillere. Planprosesser tar ofte lang tid, og skyldes blant annet at det stilles høye krav til avklaring av et forslag før planmyndighetene vil vurdere et innsendt forslag. Plan- og bygningsloven § 12-8 stiller krav om at det skal avholdes et oppstartsmøte med kommunen om hvordan planen bør utarbeides, herunder om det finnes

potensielle interessekonflikter (Børrud, 2018, s. 272). I den forbindelse må forslagsstiller utarbeide et planinitiativ.

I forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (2018) er det fastsatt omfattende krav til hva som må være på plass for et planinitiativ skal bli vurdert av kommunen. Forskriften stiller blant annet krav til at initiativet skal beskrive «planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak», «utbyggingsvolum og byggehøyder», «funksjonell og miljømessig kvalitet» og «tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser». Disse kravene forutsetter at forslagsstiller investerer mye ressurser i prosjektutvikling før de får startet en dialog med kommunen om prosjektet faktisk lar seg gjennomføre (Børrud, 2018, s. 278). Kommunen har i tillegg anledning til å avvise forslaget før oppstartsmøtet (Plan- og bygningsloven, 2008). Kombinasjonen av høye «oppstartskostnader» og usikkerhet om prosjektet i det hele tatt kan realiseres øker terskelen for å fremme et privat detaljreguleringsforslag.

2.2 Lokaliseringsteori

Det er en rimelig antakelse at eldre bebyggelse har større vedlikeholds- og oppgraderingsbehov enn nyere bebyggelse. For å kunne analysere byer er det nødvendig med en historisk forståelse av hvordan de har utviklet seg over tid. Noen av de mest sentrale modellene som beskriver byers struktur og vekst ble utviklet i Chicago i mellomkrigstiden, blant annet Burgess' sonemodell (1925) og Hoyts sektormodell (1939). Felles for disse teoriene er at byer vokser ut fra et sentralsted og at befolkningsvekst kombinert med forbedret transportteknologi fører til suburbanisering som følge av at familier ønsker mer plass og lavere tomtepriser (Geltner et al., 2014, s. 85-86). Disse modellene impliserer at byggeår i stor grad sammenfaller med beliggenhet. De eldste bygningsstrukturene antas å finnes nærme sentrum, mens alderen på bebyggelsen synker med avstand til sentrum.

Tilgjengelig areal og eiendomspriser er sentrale faktorer som påvirker om eiendomsutvikling i form av fortetting er mulig å gjennomføre. Lokaliseringsteori kan bidra med verdifull innsikt om hva som er drivkreftene bak variasjon i tetthet og eiendomspriser i urbane områder. Dette kan igjen belyse hvilke områder som kan antas å ha de stedlige og økonomiske forutsetningene som gjør oppgradering gjennom fortetting til en aktuell finansieringsmodell.

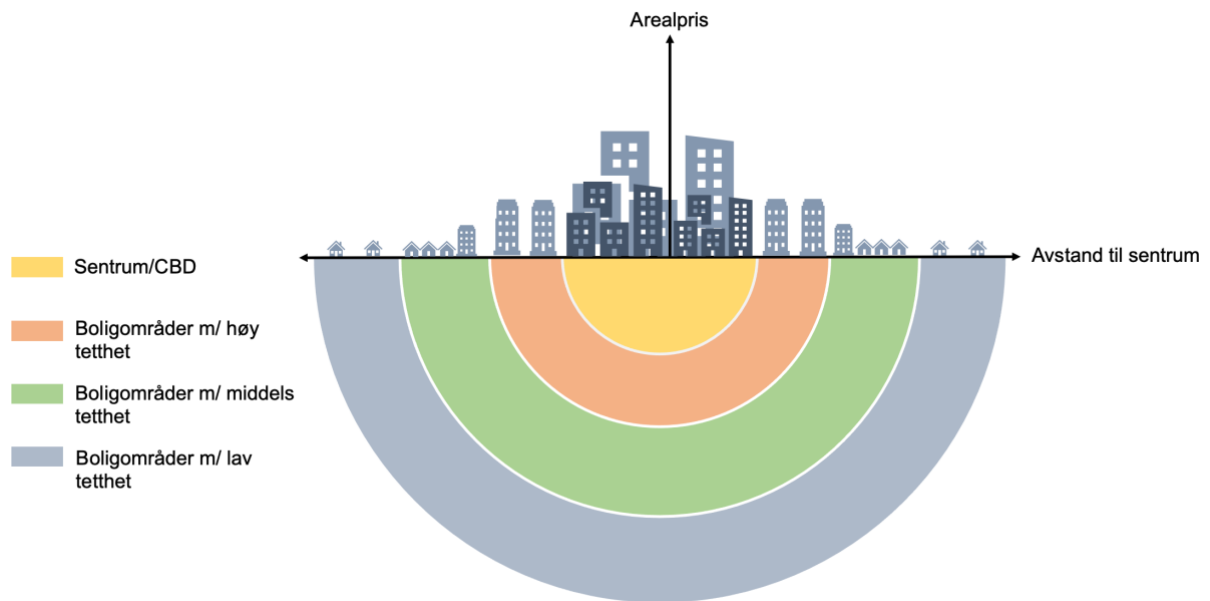
Areal i sentrum er et knapphetsgode og forskjellige funksjoner har ulik etterspørsel etter sentrale tomter. Eksempelvis har kunnskapsbaserte arbeidsplasser og butikkhandel en tendens

til å lokalisere seg i sentrum, etter som dette gir god tilgang på arbeidskraft og kunder. Kombinasjonen av et relativt begrenset tilbud og relativt høy etterspørsel etter sentrale tomter fører til høy arealpris. Videre er det et sentralt prinsipp i økonomisk teori at kostbare innsatsfaktorer blir utnyttet mer effektivt. Som et resultat vil tomter i og i nærheten av sentrum ofte ha høyere utnyttelsesgrad enn tomter utenfor sentrum. Arealknappheten avtar med avstand fra sentrum, noe som medfører at arealprisene og tettheten synker når avstanden til sentrum øker (Geltner et al., 2014, s. 84-85).

Et sentralt bidrag i lokaliseringsteori er William Alonsos bok *Location and Land Use* som kom ut i 1964. Alonso (1964) presenterer en generell modell som beskriver lokaliseringsbeslutninger for ulike virksomheter og husholdninger, og hvordan dette påvirker arealbruken, -utnyttelse og eiendomsverdiene i et gitt urbant område. Siden oppgaven handler om fortetting i borettslag, fokuserer den videre redegjørelsen hovedsakelig på bolig.

Bolig er et sammensatt gode, noe som innebærer at bostedsbeslutninger er komplekse. Alonso (1964) beskriver slike beslutninger som en avveining mellom to grunnleggende faktorer. Den første er *tilgjengelighet* («accessibility»), som beskrives som den økonomiske og tidsmessige kostnaden ved å komme seg til jobb, dagligfunksjoner, rekreasjonsmuligheter, venner og familie, mv. Den andre faktoren er *rom* («space»), som omfatter en bestemt husholdnings behov og preferanser både når det gjelder tomtestørrelse og størrelse og kvalitet på selve boligen. Når husholdninger tar beslutninger om hvor de skal bosette seg, må de veie disse to faktorene opp mot hverandre, samtidig som de tar hensyn til budsjettbegrensninger.

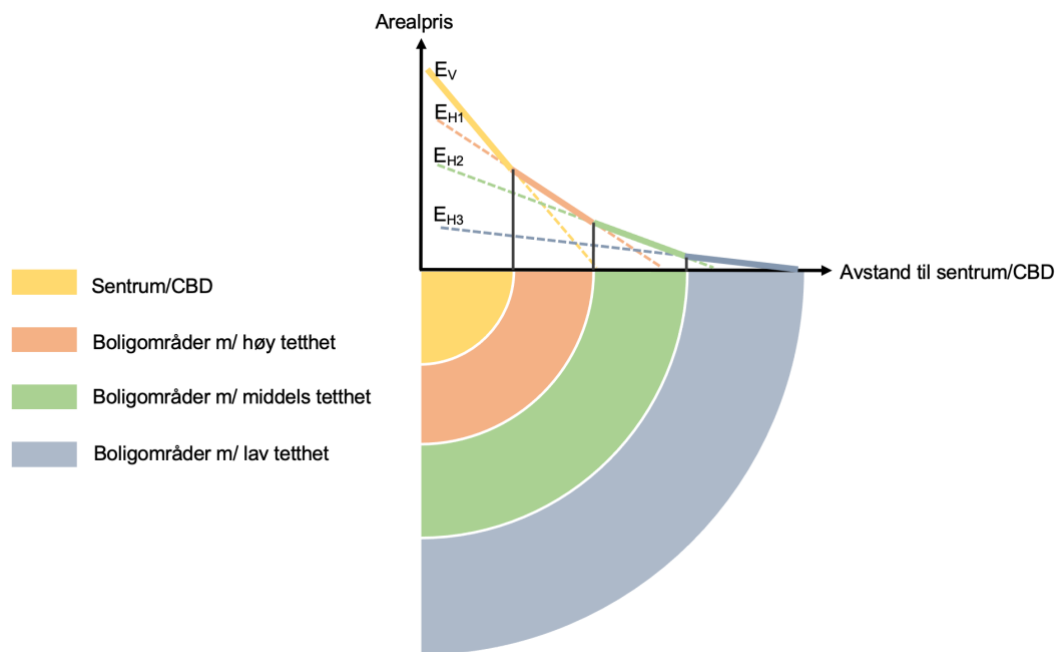
Alonsos (1964) modell bygger på en rekke forenklete antakelser om byens romlige karakter. Byen er monosentrisk, det vil si at den har et klart definert sentrum (CBD) der alle jobbene er lokalisert. Videre antas det at de eneste reisene som foretas i byen er mellom jobb og bolig, samt at det er et godt utbygd kollektivsystem fritt for kø. Byen er en «karakterløs slette», som impliserer at alt areal har samme kvalitet og kan benyttes til boligformål. Boliger omsettes på et fritt og perfekt marked, og det er ingen kollektive goder eller nabolagskvaliteter som påvirker eiendomsprisene. Modellen er endimensjonal etter som det eneste som påvirker eiendomspriser og arealutnyttelse er avstanden fra sentrum. En sentral antakelse i monosentrisk byteori er at arealprisen faller like mye som transportkostnadene øker (målt i tid og penger). Det innebærer at summen av transportkostnader og arealprisen for en gitt lokasjon er den samme, uavhengig av avstand fra sentrum.



Figur 3: Monosentrisk byteori. Kilde: Geltner et al. (2014). Egen fremstilling.

Figur 3 viser sammenhengen mellom arealutnyttelse og arealpris i en monosentrisk by. Den horisontale aksene viser avstand til sentrum, mens den vertikale aksene viser arealprisen. Bygningene på figuren illustrerer en gradient som viser at tettheten og arealprisen, forstått som verdien av den underliggende tomten, synker med økt avstand fra sentrum.

Samtidig er det viktig å poengtere at den faktiske arealutnyttelsen til en viss grad gjenspeiler hvilke planidealer som var rådende i byggeperioden. For eksempel er flere av boligområdene i Oslo som ble bygget i etterkrigstiden tydelig inspirert av modernistiske planidealer (Stugu, 2006, s. 429). Målet var å redusere byens tetthet for å oppnå sunnere boforhold og omgivelser. Modernistisk byplanlegging kjennetegnes av spredning av bebyggelse, lavere tetthet og soneinndeling av arealformål som ble oppfattet som uforenlige (Carmona et al., 2010, s. 22; Gehl, 2003, s. 41). Byfornyelse og avindustrialisering av indre by fra begynnelsen av 80-tallet bidro til økt fokus på fortetting og knutepunktutvikling i tråd med ambisjoner om en mer bærekraftig byutvikling (Børrud & Røsnes, 2016, s. 48; Stugu, 2006, s. 481-482).



Figur 4: "Bid rent"-kurver. Kilde: Geltner et al. (2014). Egen fremstilling.

Hvorfor noen husholdninger velger å bosette seg i sentrale områder, mens andre ønsker å bo lenger vekk fra sentrum, kan forklares med utgangspunkt i såkalte «bid rent»-kurver (Alonso, 1964, s. 59). Figur 4 viser «bid rent»-kurver for en tenkt virksomhet, illustrert ved den gule kurven med notasjon E_V , og tre hypotetiske (grupper) husholdninger, illustrert ved den oransje (E_{H1}), grønne (E_{H2}), og blå kurven (E_{H3}). Kurvene kan forstås som etterspørselskurver som viser serien med arealpriser som en gitt aktør har for ulike lokaliseringer med varierende avstand til sentrum, samtidig som nytten er konstant. Med andre ord er virksomheten/husholdningene indifferente mellom de ulike lokaliseringene langs denne kurven.

Alonso (1964) presiserer to viktige kjennetegn ved en «bid rent»-kurve. For det første beskriver den etterspørselen til en gitt aktør eller en homogen gruppe aktører. Det innebærer at ulike aktører kan ha ulike «bid rent»-kurver. For det andre beskriver kurven et gitt nyttenivå. En aktør har derfor flere kurver som beskriver ulike nyttenivåer. Hvilket nyttenivå som kan oppnås vil avhenge av budsjettet aktøren rår over.

«Bid rent»-kurvene i Figur 4 er synkende med avstand til sentrum, som impliserer at maksimal betalingsvilje faller når avstanden fra sentrum øker. Det gjenspeiler antakelsen om at marginal betalingsvilje (MBV), det vil si hvor mye aktøren er villig til å betale for en ekstra enhet areal, synker like mye som transportkostnadene øker (målt i tid og penger). Noen aktører er sensitive for høye transportkostnader og for disse virksomhetene og

husholdningene faller MBV fort med avstand fra sentrum. Dette er illustrert ved den gule «bid rent»-kurven i Figur 4. Eksempelvis kan den gule kurven representere etterspørselen etter areal til virksomheter med mange ansatte eller besøkende. Slike virksomheter har fordel av å lokaliseres sentralt i nærheten av et kollektivknutepunkt. De resterende «bid rent»-kurvene illustrerer etterspørselen for tre ulike (grupper) husholdninger. Som tidligere nevnt står husholdninger overfor en avveining mellom tilgjengelighet og rom. Den oransje kurven kan for eksempel tenkes å tilhøre en gruppe husholdninger som har preferanser for å bo sentralt, og derfor nøyer seg med en mindre bolig. Andre husholdninger verdsetter mer plass og en større bolig høyere enn god tilgjengelighet til sentrum. Det innebærer at MBV starter på et lavere punkt fra start og faller mindre raskt med avstand fra sentrum. Dette er illustrert ved de grønne og blå «bid rent»-kurvene. Den fete, heltrukne linjen viser aktøren som har høyest MBV for areal med ulike avstand til sentrum, som igjen samsvarer med arealbruken i den monosentriske byen.

Monosentrisk byteori er en forenklet modell som ikke tar høyde for andre faktorer som har stor betydning for eiendomspriser, slik som nabolagskvalitet og egenskaper ved omkringliggende arealer. Slike forskjeller kan i stor grad forklare variasjon i verdi mellom to tomter med lik størrelse og lik avstand til sentrum. Egenskaper ved nabolaget som nærhet til dagligfunksjoner, beboersammensetning, skolekvalitet og vedlikehold av bygningsmasse, hager og fellesarealer kan ha stor betydning for et områdes relative attraktivitet og eiendomspriser (O'Sullivan, 2012, s. 207). Noen former for arealbruk er dessuten mer forenlig med boligområder enn andre. Dette er et sentralt poeng i Hoyts sektormodell (1939), der han beskriver hvordan eiendomspriser påvirkes av omkringliggende områder. For eksempel vil boligområder i nærheten av industriområder, alt annet likt, ha lavere gjennomsnittlige priser enn boligområder som grenser til rekreasjonsområder (O'Sullivan, 2012, s. 231-232).

Som tidligere nevnt er tilgjengelig areal og eiendomspriser helt avgjørende faktorer for at fortetningsprosjekter skal være fysisk og økonomisk gjennomførbart. Ifølge lokaliseringsteori vil tilgjengeligheten på areal øke med avstand fra sentrum. I praksis indikerer det at borettslag som ligger lenger unna sentrum vil ha mer tilgjengelig areal, noe som kan bety at fortetningspotensialet er større her enn i mer sentralt beliggende borettslag. Samtidig vil økt avstand fra sentrum, og dermed lavere relativ tilgjengelighet, ofte bety lavere eiendomspriser. Lavere eiendomspriser kan innebære at fortetting ikke er økonomisk gjennomførbart selv om borettslaget har tilgjengelig areal. Forskjeller i nabolagskvalitet og tilgrensende arealer kan

likevel innebære at eiendomsprisene i ytre by varierer betydelig, slik at fortetting kan være lønnsomt i enkelte områder som ligger lenger unna sentrum.

2.3 Livssyklussteori

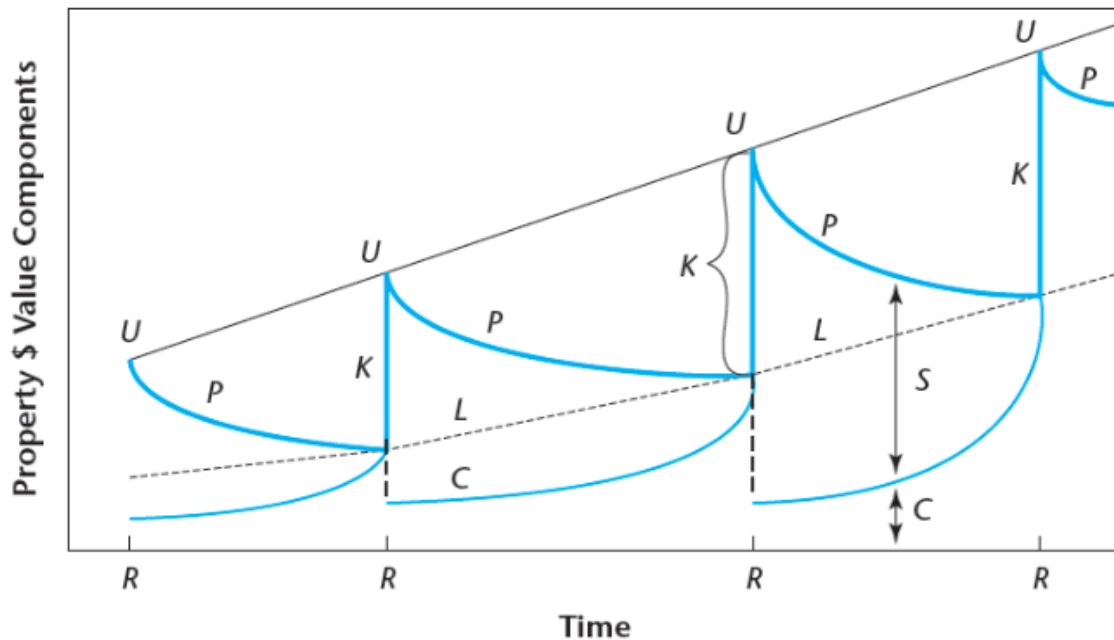
Tilstanden og behovet for oppgradering i eksisterende borettslag kan belyses ved hjelp av innsikter fra livssyklussteori. Blant annet er livssyklussteori egnet til å beskrive hvordan ulike strategier innenfor forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU) påvirker eiendomsverdi, samt standard og funksjonalitet til selve bygningsmassen over tid.

Geltner et al. (2014, s. 94) deler eiendomsverdi inn i to komponenter – tomteverdi og strukturverdi, der sistnevnte gjenspeiler verdien av bygningene som står på eiendommen. Videre antas det at tomteverdien ikke synker, noe som er en rimelig antakelse i urbane pressområder. Det innebærer at redusert eiendomsverdi kun skyldes redusert strukturverdi som følge av avskrivninger i eksisterende bygningsmasse. Avskrivninger defineres som *permanent* reduksjon i bygnings-/strukturverdien. Det legges til grunn at avskrivninger er målt som andel av den totale eiendomsverdien og ikke bare strukturverdien.

Videre skiller Geltner et al. (2014, s. 95) mellom tre former for avskrivninger. *Fysiske avskrivninger* er verdireduksjon som følge av at strukturen slites. Dersom bygningsstrukturen ikke får jevnlig vedlikehold, vil de fysiske avskrivningene øke. *Funksjonelle avskrivninger* er verdireduksjon som skyldes at strukturen blir utdatert og ikke oppfyller nye krav til boligstandard. Slike avskrivninger medfører et behov for oppgradering, det vil si tiltak som tilfører bygningsmassen nye og økte kvaliteter sammenlignet med da bygningen var ny. *Økonomiske avskrivninger* er reduksjon i verdi som følge av at strukturen som tidligere var den beste kommersielle utnyttelsen av tomten, også kalt «highest and best use» (HBU), ikke lenger er den mest lønnsomme utnyttelsen av tomten. I slike tilfeller kan det være aktuelt med totalrehabilitering, bruksendring eller riving.

Manglende vedlikehold og oppgradering kan føre til at eldre borettslag blir mindre produktive. De kan bli dyrere å drifte og vedlikeholde og mindre attraktive for brukerne, i dette tilfellet beboerne og potensielle boligkjøpere. Dette understreker viktigheten av oppgradering av eldre borettslag for å opprettholde, og i enkelte tilfeller øke, verdien på bebyggelsen, som igjen påvirker den totale eiendomsverdien.

Geltner et al. (2014, s. 94-96) har utarbeidet en modell som kan benyttes som et konseptuelt rammeverk for å analysere eiendommers livssyklus. Modellen beskriver utviklingen i eiendomsverdi over en lang tidsperiode og er egnet til å beskrive effekten av redusert bygningsverdi over tid som følge avskrivninger.



- R = Construction/reconstruction points in time (typically 30–100 yrs between)
- U = Usage value at highest and best use at time of reconstruction
- P = Property value
- S = Structure value
- L = Land appraisal value (legal value)
- C = Land redevelopment call option value (economic value)
- K = Construction (redevelopment) cost excluding acquisition cost

Figur 5: Eiendommers livssyklus og effekten av avskrivninger på eiendomsverdi. Kilde: Geltner et al. (2014, s. 95)

Modellen er gjengitt i Figur 5. Den horisontale aksen representerer en lang tidsperiode og gjenspeiler at bygningsstrukturer har lang levetid. Den vertikale aksen viser verdien av de ulike verdikomponentene den totale eiendomsverdien består av. Den øverste linjen, U, representerer utviklingen i verdien av en bestemt beliggenhet gitt den beste kommersielle utnyttelsen (HBU) av tomten. Den fete, blå linjen, P, viser den faktiske markedsverdien til eiendommen over tid, forstått som prisen eiendommen kan bli solgt for på et gitt tidspunkt. Som det fremgår av Figur 5, synker markedsverdien (P) som følge av avskrivninger på bygningsstrukturen, mens verdien av den beste kommersielle utnyttelsen av tomten (U) øker. Samtidig er det viktig å presisere at utviklingen i markedsverdien (P) reflekterer summen av endringer i strukturverdi og endringer i tomteverdi. Det innebærer at utviklingen i markedsverdien (P) kan være vesentlig forskjellig for eiendommer med ulik beliggenhet som

følge av utvikling i tomteverdien. Eksempelvis er det rimelig å anta at markedsverdien (P) vil synke fortere for bygningsstrukturer som ligger i spredtbygde strøk sammenlignet med urbane pressområder. Det skyldes både at tomteverdien utgjør en mindre andel av eiendomsverdien, og at tomteprisene ikke nødvendigvis stiger i mindre sentrale strøk.

I modellen kan tomteverdien defineres på to alternative måter. Den tradisjonelle forståelsen er gitt ved linjen, L, som viser verdien av råtomten. Det vil si hva tomten kan selges for hvis det ikke hadde vært noen bygning(er) eller andre strukturer på den.

Modellen inkluderer også en nyere økonomisk forståelse av tomteverdien, vist ved linjen merket C, som er inspirert av teorier i finans og «urban economics». Her forstås tomteverdien som en realopsjon som gir rett, men ikke plikt, til å utvikle eller endre bygningsstrukturene på tomten – enten gjennom bruksendring, totalrehabilitering eller riving.

Strukturverdien er definert som differansen mellom markedsverdien (P) og den økonomiske verdien av tomten (C) på et gitt tidspunkt, som illustrert med den tosidige pilen til høyre i Figur 5.

Den optimale (re)utviklingen av tomten er gitt ved tidspunkt R. På dette tidspunktet er alle komponentene i eiendomsverdien den samme, $P = L = C$. Det innebærer at eiendommen kun er verdsatt for den underliggende tomten. Hvis dette er tilfellet, vil det ikke lenger være gunstig å vedlikeholde bygningen. Munneke og Womack (2020) har empiriske bevis for at eiendommer som er kjøpt med tanke på umiddelbar transformasjon kun er verdsatt til tomteverdien.

Dersom gjeldende reguleringsplan tillater høyere utnyttelse av tomten, vil den «verdiløse» strukturen høyst sannsynlig rives for å gi plass til en nyere bygningsstruktur som gjenspeiler den beste kommersielle utnyttelsen av tomten. På tidspunkt R vil det tilføres ny kapital, K, som ideelt sett skal gi en eiendomsverdi som gjenspeiler den beste kommersielle utnyttelsen av tomten. Det er verdt å merke seg at realopsjonen av tomten, C, er lav rett etter (re)utviklingen av tomten, etter som det antas at den oppgraderte eller nye bygningsstrukturen er i tråd med HBU.

Burettslagslova (2003) har lovfestede krav til vedlikehold, både for den enkelte andelseier og borettslaget ved styret. Denne vedlikeholdsplikten vil til en viss grad redusere avskrivningene. Det legges derfor til grunn at det ikke er aktuelt å rive bygningsmassen. Imidlertid kan økt tomteverdi tilsi at dagens tomteutnyttelse ikke er i tråd med HBU. Capozza og Li (1994) har undersøkt hvordan beslutninger om reutvikling påvirkes av at utnyttelsen på tomten og i

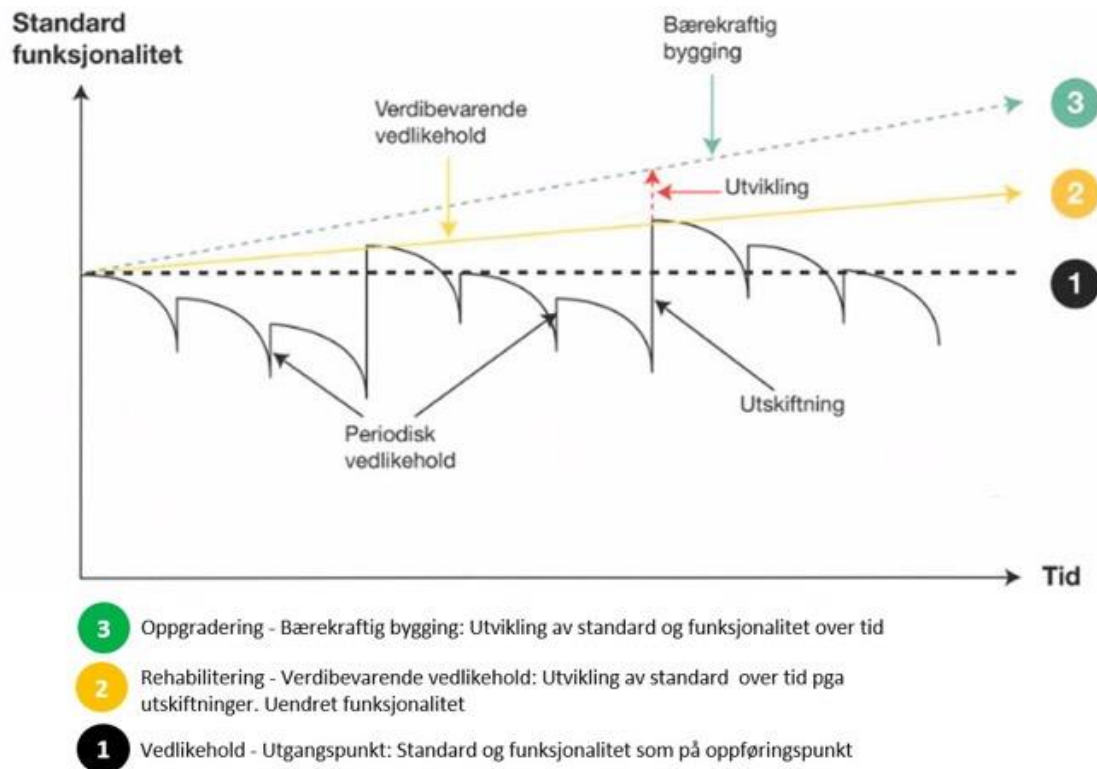
eksisterende eiendomsstrukturer kan endres. De poengterer at endringer i utnyttelse vil fjerne en realopsjonsmulighet. Det samme gjelder for oppgradering av eksisterende bygningsmasse. Dersom man velger å oppgradere eksisterende bygningsmasse og/eller øke utnyttelsen på tomten, vil man miste muligheten til å gjøre dette på et senere tidspunkt (Geltner et al., 2014, s. 707). Det *kan* innebære tapt fortjeneste, for eksempel som følge av at oppgradering på et senere tidspunkt kunne gitt høyere besparelser/verdi eller fordi nye boenheter ville ha blitt solgt for en høyere kvadratmeterpris.

Bokhari og Geltner (2018) har gjennomført en omfattende empirisk studie av eiendomstransaksjoner i USA fra perioden 2001-2014 som tar utgangspunkt i modellen i Figur 5. I studien fant de flere interessante funn om omfanget og kjennetegn ved reelle avskrivninger. Her vil to av funnene presenteres. Det første funnet er at avskrivningsrater er høyere for nyere eiendommer, trolig som følge av at tomteverdien utgjør en mindre andel av den totale eiendomsverdien for nye bygninger. Det andre funnet er at avskrivningsrater er mindre i storbyområder preget av arealknapphet, fordi tomteverdien utgjør en større andel av den totale eiendomsverdien. Videre antyder Bokhari og Geltner (2018) at de økonomiske avskrivningene er høyere i områder med høy tomteverdi. Høye og økende tomteverdier i urbane pressområder fører til at den beste kommersielle utnyttelsen av tomten endres raskere. I praksis er det krevende å dekomponere eiendomsverdien i tomte- og strukturverdi. Dersom to eller flere borettslag er bygget i samme periode og ligger i det samme lokale boligmarkedet, for eksempel på delbydelnivå, kan vesentlige forskjeller i kvadratmeterpris være en indikasjon på forskjeller i grad av vedlikehold og oppgradering.

I tillegg impliserer lokaliseringsteori at tomteverdien nær sentrum typisk vil være høyere enn verdien for mindre sentrale tomter. Det vil si at en større andel av eiendomsverdien tilskrives tomteverdien. Det tilsier at forskjeller i gjennomsnittlig kvadratmeterpris på borettslag i indre og ytre by som er bygget i samme periode til dels kan gjenspeile forskjellig strukturverdi, men det er rimelig å anta at forskjellene i større grad skyldes forskjeller i tomteverdi. Hvis dette er tilfelle, vil reduksjonen i den totale eiendomsverdien som følge av avskrivninger være større for borettslag i ytre by enn indre by.

Alt annet likt, kan det bety at borettslag lenger unna sentrum har større insentiv til å gjennomføre nødvendige oppgradering for å ivareta og styrke prisutviklingen i borettslaget. Likevel er det viktig å poengtere at høyere eiendomspriser gjør fortetting mer lønnsomt, som igjen kan gi borettslag nærmere sentrum økt insentiv til å gjennomføre fortettingsprosjekter.

Dersom et borettslag har begrenset økonomi og behov for oppgradering, kan høyere utnyttelse av tomten være en måte å finansiere omfattende oppgradering på.



Figur 6: FDVU-modell. Kilde: Mathisen (2020).

NBBL har utarbeidet en strategi for bærekraftig transformasjon av eksisterende boligbygg. Det har resultert i et pågående pilotprosjekt der de tester ulike praktiske verktøy for å avdekke beboernes ønsker om rehabilitering, kartlegge tilstanden til boligmassen og ta beslutninger om bærekraftige tiltak (Mathisen, 2020).

Bærekraftstrategien tar utgangspunkt i tre ulike profiler for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU). Disse profilene er vist i Figur 6. Tilnærmingen har mange likhetstrekk med modellen til Geltner et al. (2014), men er et eksempel på et mer praktisk verktøy for å vurdere standard og funksjonalitet i eksisterende boligbebyggelse. Den mest ambisiøse profilen er *oppgradering – bærekraftig bygging* som innebærer at boligene blir forvaltet og utviklet med mål om å optimalisere levetiden til boligbygget. Det innebærer at både standard og funksjonalitet øker over tid som følge av utskiftninger og oppgradering. Dette nivået sammenfaller med definisjonen av oppgradering i denne oppgaven.

3. METODE

I dette kapitlet presenteres de ulike metodene som er brukt for å hente inn data som belyser problemstillingen og de tilhørende forskningsspørsmålene. Det blir redegjort for valg av forskningsdesign, valg av undersøkelsesenheter, anvendte metoder, kvalitet i forskningen og forskningsetiske betraktninger.

3.1 Forskningsdesign

På bakgrunn av problemstillingen, forskningsspørsmålene og valg av teoretisk rammeverk, har jeg funnet det mest hensiktsmessig å bruke casestudie som forskningsdesign. Gerring (2004) definerer en casestudie som «an intensive study of a single unit for the purpose of understanding a larger class of (similar) units». Slike studier kjennetegnes av omfattende og detaljerte undersøkelser av én eller flere undersøkelsesenheter i en bestemt kontekst.

Ifølge Yin (2003, s. 15) kan casestudier ha tre ulike formål – de kan være beskrivende, forklarende eller utforskende. Studien ønsker å belyse hvordan beliggenhet, byggeår og tilstand påvirker ulike borettslags holdninger til å finansiere oppgradering gjennom fortetting. Dette gjøres ved å fortolke funn fra de ulike casene i lys av teoretiske antakelser presentert i kapittel 2. I tillegg ønsker studien å bidra med innsikt om borettslagenes holdninger til et fortettingsprosjekt, og i hvilken grad kommunalt planverk tilrettelegger for fortetting i borettslag. Oppgaven har med andre ord et utforskende utgangspunkt.

Undersøkelsesenheter som inngår i casestudien har direkte kobling til forskningsspørsmålene (Yin, 2003, s. 23). De tre første forskningsspørsmålene retter seg mot borettslag, mens det siste spørsmålet retter seg mot planmyndighetene. Studien har derfor to undersøkelsesenheter: borettslagene ved styreledere og ansatte i Plan- og bygningsetaten (PBE). Bakgrunnen for å velge styreledere som representanter for borettslagene, er at de antas å ha bedre oversikt over borettslaget enn den gjennomsnittlige andelseier, for eksempel når det gjelder behov for oppgradering.

Studien er avgrenset til én geografisk kontekst – Oslo kommune. Det sikrer at andre variabler enn beliggenhet og byggeår er mest mulig like for de ulike undersøkelsesenheter. På den måten kan man utelukke at funnene påvirkes av andre variabler som for eksempel forskjeller i offentlige etater eller politiske og regulatoriske føringer.

Oppsummert har oppgaven et enkeltcasesdesign med to analyseenheter (Yin, 2003, s. 39-40).

3.2 Valg av undersøkelsesenheter

Casestudier søker å gå å dybden, og valg av undersøkelsesenheter er en viktig suksessfaktor for å belyse problemstillingen og tilhørende forskningsspørsmål. På grunn av tids- og ressursbegrensninger for en masteroppgave, har jeg funnet det hensiktsmessig å undersøke et utvalg borettslag. Ønsket har vært å finne relativt få enheter med stor forklaringskraft. Det innebærer at jeg har søkt etter borettslag som skiller seg fra hverandre langs de dimensjonene studien ønsker å undersøke (Seawright & Gerring, 2008, s. 300; Yin, 2003, s. 47), det vil si *beliggenhet* og *byggeår* (og tilstand).

For å finne egnede undersøkelsesenheter har jeg gjort et strategisk utvalg av borettslag basert på en del teoretiske antakelser om hvor fortetting kan være mulig. Ifølge monosentrisk byteori vil beliggenhet i stor grad sammenfalle med byggeår. Ved å differensiere borettslagene på beliggenhet vil det derfor være sannsynlig at de også er bygget i ulike perioder.

Først gjorde jeg en overordnet kartlegging av aktuelle borettslag i de ulike bydelene i Oslo kommune. Det har jeg gjort ved hjelp av områdesøk i Eiendomsverdi. Der kan man få oversikt over boliger som er solgt eller lagt ut for salg i den aktuelle bydelen med tilhørende plassering på kart. Det er mulig å filtrere søket på en rekke kategorier, noe som er en fordel ved bruk av strategiske utvalg. Tabell 1 gir en oversikt over filtre som ble benyttet i kartleggingen:

Tabell 1: Utvalgsriterier for borettslag.

Eiendomstype	Bolig
Status	Solgt (pris inkl. fellesgjeld)
Boligtype	Leilighet
Tidsperiode	1 år (jan. 2020 - jan. 2021)
Byggeår	1930 - 2000
Tomtestørrelse (m²)	> 10 000
Eieform	Borettslag
Eieform tomt	Selveier

Begrunnelsen for filtrering av enkelte av variablene kommenteres kort:

Byggeår. Det er ønskelig at borettslagene i utvalget har vært organisert som borettslag fra de ble bygget. Kooperativ boligbygging fikk for alvor fotfeste som organisasjonsform på slutten av 1920-tallet med etableringen av OBOS i 1929. Borettslagsmodellen ble først implementert i 1935 (NBBL, u.å.-a). Det er bakgrunnen for å sette 1930 som nedre grense. Begrunnelsen for å sette år 2000 som øvre grense, er at det antas at bygg som er reist etter dette ikke har samme behov for oppgradering.

Tomtestørrelse. Mindre tomter i urbane områder har ofte høy utnyttelse, og det antas at fortetningsmulighetene er relativt begrenset på tomter under en viss størrelse.

Minimumsstørrelsen på 10 000 kvadratmeter har ikke en faglig begrunnelse, utover at det sikrer at utvalget ikke blir for stort.







Eieform tomt. For at et borettslag skal kunne finansiere oppgradering gjennom fortetting er det en forutsetning at borettslaget eier tomten.

Videre avgrenses utvalget til hovedsakelig å bestå av borettslag med relativt kort avstand til T-bane. Begrunnelsen for dette er at hovedgrepet i Oslo kommunes arealstrategi mot 2040 er kompakt og banebasert utvikling innenfra og ut (Oslo kommune, 2019c, s. 52). Det innebærer at sentrale områder der kollektivinfrastrukturen allerede er på plass skal prioriteres for utbygging og fortetting.

Bydel Frogner, St. Hanshaugen og Søndre Nordstrand var de eneste bydelene som ikke fikk noen treff innenfor de valgte variablene i Tabell 1. Sagene og St. Hanshaugen er de to bydelene med klart høyeste befolkningstetthet, noe som tyder på at arealpotensialet i borettslag i disse bydelene er begrenset. I tillegg har bydelene relativt dårlig tilknytning til T-banenettet i dag. Bydel Sagene og St. Hanshaugen ble derfor utelatt.

Deretter utarbeidet jeg en prioritert liste over interessante case som varierer når det gjelder geografisk beliggenhet og byggeår. Casestudien undersøker seks ulike borettslag. Tabell 2 viser borettslagene som inngår i casestudien med tilhørende kart.

Tabell 2: Oversikt over borettslag i casestudien.

Borettslag	Bydel	Byggeår
A 	Grünerløkka	1949
B 	Gamle Oslo	1954
C 	Østensjø	1960
D 	Nordstrand	1963
E 	Alna	1972
F 	Ullern	1983



Større oppgraderinger og fortettingsprosjekter krever godkjenning etter Plan- og bygningslovens regler. Studien omfatter derfor også intervjuer med ansatte i Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

3.3 Anvendte metoder

Yin (2003, s. 97-101) argumenterer for at en kombinert datainnsamlingsmetode er en fordel for å styrke datakvaliteten og for å skaffe mye og detaljert informasjon. For å samle inn data har jeg hovedsakelig benyttet kvalitative metoder, i form av litteraturstudie, dokumentanalyse og intervjuer med representanter fra utvalgte borettslag og Plan- og bygningsetaten. Disse metodene blir ytterligere redegjort for i delkapittel 3.3.1 – 3.3.3.

De kvalitative dataene suppleres med enkelte kvantitative data, slik som data fra tidligere spørreundersøkelser og annen registerdata, hovedsakelig fra Oslo kommunes hjemmesider, Kartverket, SSB og Eiendomsverdi. Kvantitative data som eiendomspriser og tomteareal er nødvendig for å vurdere hvor finansiering av oppgraderinger i form av fortettingsprosjekter er mulig å realisere med hensyn til økonomi og viktige mål knyttet til bolig- og nærmiljøkvalitet. I tillegg kan kvantitative data benyttes for å vurdere hvorvidt arealbruk og eiendomspriser i Oslo samsvarer med implikasjonene fra de teoretiske modellene presentert i kapittel 2.

3.3.1 Litteraturstudien

I litteratursøket kom det frem at det er lite eksisterende forskning på potensialet for borettslag (og andre boligselskaper) til å bruke utearealer som «bank» for å finansiere oppgraderinger. Litteraturstudien var med andre ord med på å definere et hull i forskningen som denne oppgaven ønsker å belyse nærmere.

Formålet med litteraturstudien er å få et teoretiske rammeverk og tilstrekkelig bakgrunnsinformasjon for å forstå og belyse problemstillingen med tilhørende forskningsspørsmål.

Undersøkelsen i litteraturstudien er basert på en bred gjennomgang og analyse av litteratur fra fagbøker og forskningsrapporter. For å finne relevant litteratur har jeg brukt søkemotoren i Oria som gir mulighet for å definere avanserte søk. Der kan man blant annet definere type kilde, forfatter, nøkkelord og årstall. Dette har vært med på å øke sannsynligheten for å finne relevant kilder med høy kvalitet. Eksempelvis fant jeg frem til William Alonsos *Location and Land Use* fra 1964 etter å ha lest en rekke nyere forskningsartikler om lokaliseringsteori som

henviste til denne boken. Jeg har hatt/fått tilgang på relevante fagbøker fra tidligere kurs, Universitetsbiblioteket på UiO og digitalt gjennom Nettbiblioteket til Nasjonalbiblioteket.

Fordelene med en litteraturstudie er at det gir mulighet til å sammenligne ulike kilder og på den måten gi bred bakgrunnsinformasjon og nødvendig kunnskap om temaer som er relevante for oppgavens problemstilling. Ulempene er at viktig litteratur kan bli utelatt i utvalgsprosessen for eksempel ved å foreta for få søk eller velge feil eller lite treffsikre søkeord (Yin, 2003, s. 86). For å redusere sannsynligheten for et skjevt og lite representativt utvalg av litteratur, har jeg foretatt grundige søk og forsøkt å gå gjennom litteraturen med et objektivt og kritisk blikk. Jeg har blant annet vært bevisst på å kvalitetssikre litteratur ved å gå tilbake til primærkilde der dette er mulig og lese gjennom annen litteratur som enten bekrefter, avkrefter eller nyanserer informasjonen som fremgår av et gitt bidrag.

3.3.2 Dokumentanalysen

Gjennomgang av offentlig dokumentasjon som kommuneplanens samfunnsdel og forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel har vært sentralt for utvelgelsen av relevante borettslag og for å underbygge funnene. I tillegg har jeg benyttet dokumentasjon fra Planinnsyn og Saksinnsyn for å kvalitetssikre informasjon som kom frem i intervjuene. For å finne presis og objektiv informasjon om borettslagene som inngår i casestudien har jeg benyttet *Se eiendom* på Kartverkets hjemmesider og sammenlignet og/eller supplert disse dataene med borettslagenes årsberetninger der disse har vært offentlig tilgjengelig. Salgspriser og nabolagsinformasjon har jeg funnet ved å bruke områdesøk på Eiendomsverdi.

Fordelen med å benytte offentlige dokumenter, statistikk og registerdata, er at det ofte er pålitelig informasjonskilder. Offentlige dokumenter er gjerne basert på faglige vurderinger, mens statistikk og registerdata er objektive og som oftest presise. Ulempen ved bruk av slike kilder, er at de kan være mangelfull eller ikke offentlig tilgjengelig (Yin, 2003, s. 86), slik tilfellet var med enkelte av borettslagenes årsberetninger.

3.3.3 Semistrukturerte intervjuer

Semistrukturerte intervjuer er en av de mest brukte metodene for å generere primærdata innen kvalitativ forskning. Målet med slike intervjuer er å få informantene til å reflektere over egne erfaringer, holdninger og meninger knyttet til det aktuelle temaet for forskningen (Tjora, 2012, s. 104). Dette er i tråd med oppgavens formål. Studien omfatter i tillegg intervjuer med

to ansatte i Plan- og bygningsetaten som jobber med henholdsvis kommuneplanen og områdereguleringer. For å nyansere problemstillingen ytterligere har jeg også gjennomført et intervju med styreleder i et borettslag som var i ferd med å starte opp et fortettingsprosjekt. Dette borettslaget består av rekkehus, og vil derfor kun fungere som et eksempel for å få innsikt i hvilke erfaringer de gjorde i forkant, underveis og i etterkant av prosessen.

Det er gjennomført sju intervjuer med borettslag og to intervjuer med ansatte i Plan- og bygningsetaten, totalt ni intervjuer. Informasjon fra intervjuene utgjør den mest sentrale delen av datagrunnlaget i oppgaven.

Forberedelser til intervjuene

I forkant av intervjuene utarbeidet jeg intervjuguiden med åpne spørsmål som tar utgangspunkt i problemstillingen og de tilhørende forskningsspørsmålene. Intervjuguidene sikrer at informantene kommer med sine erfaringer og refleksjoner på de samme temaene. Samtidig er selve intervjuprosessen fleksibel, i den forstand at den kan utvikle seg i forskjellige retninger avhengig av hvilke svar informantene gir (Grønmo, 2016, s. 167).

Det ble også gjennomført forberedelser knyttet til hvert enkelt borettslag. Det omfattet undersøkelser av kart/ortofoto, eiendomsinformasjon på *Se eiendom*, reguleringsstatus på *Planinnsyn*, gjennomgang av borettslagenes hjemmesider, salgsannonser og nabolagsprofiler på *Eiendomsverdi*, samt årsberetninger der disse var tilgjengelige. Dette bidro til at jeg hadde relativt god kjennskap til borettslaget i forkant. Det gjorde det enklere å følge resonnementene til informantene og stille gode oppfølgingsspørsmål. På samme måte gikk jeg gjennom relevante plandokumenter før intervjuene med ansatte i Plan- og bygningsetaten, herunder kommuneplanens samfunnsdel, forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel og vedtatte områdereguleringer.

Intervjuguiden som ble brukt i samtale med styrelederne i borettslaget er delt inn i tre ulike temaer som er vurdert å være relevante for studien – «*generelt om borettslaget og nabolaget*», «*bærekraftige oppgraderinger*» og «*fortetting som finansieringskilde til oppgraderinger*» (se Vedlegg 1). Formålet med den første delen av intervjuet var både å få mer nyansert og utfyllende informasjon om eksisterende bo- og stedskvaliteter, men også for å starte med enkle spørsmål for å sikre god tone og flyt gjennom resten av intervjuet. Dette så jeg på som viktig siden det siste temaet om fortetting kan vekke sterke følelser og oppleves som kontroversielt. Intervjuguiden er relativt omfattende og spesifikk for å sikre at jeg fikk

informasjon som er relevant for oppgaven. Det ble i tillegg utarbeidet en egen intervjuguide for borettslaget som har vurdert et fortettingsprosjekt (se Vedlegg 2).

Intervjuguiden som ble brukt i samtale med planmyndighetene (se Vedlegg 3) kjennetegnes derimot av en mer overordnet oversikt over hvilke tema som jeg ønsker informasjon om.

Bakgrunnen for å ha en mindre detaljert intervjuguide i møte med planmyndighetene er at det antas at de sitter med mye «ekspertkunnskap» og i større grad kan svare utfyllende på temaene uten at det krever mange oppfølgingsspørsmål. Dette ble bekreftet etter intervjuene var gjennomført.

Intervjuguidene ble ikke sendt til informantene i forkant av intervjuet, for å sikre bedre flyt i intervjusituasjonen og forhindre prefabrikkerte svar. Et vanlig problem i intervjuer er at informantene gir feilaktige opplysninger om egne meninger eller handlinger fordi de ønsker å fremstå på en bestemt måte (Grønmo, 2016, s. 173). Dersom intervjuguiden hadde blitt sendt i forkant, kunne det øke sannsynligheten at informanten ga svar som ikke nødvendigvis gjenspeiler deres faktiske meninger. Dette vil igjen svekke datakvaliteten.

Gjennomføring av intervjuene

I forkant av rekrutteringen var jeg spent på om styreledere i borettslag ønsket å delta i studien, etter som temaet kan oppleves som kontroversielt. Det viste seg imidlertid ikke å være en utfordring, da de fleste styreledere som ble kontaktet var positive til å delta. Jeg opplevde også å møte mye velvilje hos Plan- og bygningsetaten da jeg kontaktet dem med forespørsel om intervju.

Intervjuene ble gjennomført digitalt både av hensyn til smittevern hensyn og fordi det gjør det mer fleksibelt med tanke på gjennomføring. I forkant av intervjuet hadde jeg en kort innledning der jeg presenterte meg selv, formålet med oppgaven og den tredelte strukturen i intervjuguiden. Bakgrunnen for dette var både at informantene skulle føle seg mer forberedt på hva som kom, og forhindre for mange gjentakelser. Før jeg gikk videre til et nytt tema, forklarte jeg kort bakgrunnen for temaet og på hvilken måte spørsmålene som ble stilt er relevante for oppgaven. Etter at de tre hovedtemaene var gjennomgått, spurte jeg om det var noen de ønsket å tilføye. Intervjuene varte mellom 40 – 60 minutter. Informantene var engasjerte og bidro med nyttig informasjon og interessante refleksjoner rundt temaene.

Bearbeiding og analyse av funn i intervjuene

Alle informantene samtykket til at det kunne tas lydopptak av intervjuene. Det bidro til en naturlig flyt i samtalen, og at det var enklere for meg som forsker å stille gode oppfølgings spørsmål. I etterkant ble intervjuene transkribert, slik at de innsamlede dataene kunne sorteres og kategoriseres på en måte som forenkler sammenligning og etterfølgende analyse. Informasjonen fra intervjuene ble deretter strukturert i et tankekart for hvert av de tre undertemaene. Dette gjorde det enklere å sammenligne svarene og refleksjonene til de ulike aktørene, samtidig som det ga en visuell oversikt som ble benyttet for å vurdere om det var innhentet tilstrekkelig informasjon for hvert enkelt borettslag. De transkriberte intervjuene ble sendt til informantene for gjennomlesing, korrigerings og godkjenning i etterkant. I den forbindelse oppga jeg hvilke sitater jeg vurderte å bruke i oppgaven, slik at de kunne kvalitetssikres og godkjenne dem.

3.4 Datakvalitet

Dette delkapitlet redegjør for kvaliteten på dataene i forskningen basert på vurderinger av intern validitet, ekstern validitet og reliabilitet. Det er benyttet en rekke praktiske strategier for å øke studiens validitet og reliabilitet. For det første er det benyttet data- og metodetriangulering. Det innebærer at ulike datakilder og metoder kombineres for å gi en mer helhetlig og pålitelig beskrivelse av problemstilling (Yin, 2003, s. 97-99). For det andre er det benyttet mønstermatching («pattern matching»). Det er en analytisk tilnærming der man vurderer hvorvidt de empiriske funnene i casestudien er i samsvar med de forventede funnene som følger av antakelser i det teoretiske rammeverket (Yin, 2003, s. 36).

3.4.1 Intern validitet

Intern validitet handler om i hvilken grad forskerens fremgangsmåter og funn reflekterer formålet med studien og virkeligheten (Johannessen et al., 2016, s. 232). Intervjuguidene er utformet med utgangspunkt i problemstillingen og tilhørende forskningsspørsmål. De er tilpasset de ulike utvalgsgruppene (styreleder i borettslag og ansatte i Plan- og bygningsetaten) og består av åpne spørsmål som legger til rette for refleksjon og utfyllende svar på temaene som er relevante for formålet med studien. Troverdigheten i dataene er styrket ved å sende utskrifter av intervjuene til informantene for gjennomlesing, eventuell korrektur og bekreftelse på at det som ble sagt i intervjuet stemmer.

Data fra intervjuer er gjerne utsatt for problemer knyttet til partiskhet («bias»), erindringsfeil og upresise formuleringer (Yin, 2003, s. 92). Dataene fra intervjuene er derfor komplementert med informasjon fra andre kilder, blant annet fra offentlige dokumenter, statistikk og annen registerdata. I den grad det har vært mulig har informasjonen fra intervjuene blitt forsøkt etterprøvd. I intervjuene med borettslagene er blant annet årsberetninger og Planinnsyn viktige kilder for å styrke påliteligheten til svarene som ble gitt av styrelederne. Gjennomgang av relevante plan-/saksganger i Saksinnsyn og andre offentlige dokumenter er med på å styrke troverdigheten til informasjon som ble gitt i intervjuene med ansatte i Plan- og bygningsetaten.

3.4.2 Ekstern validitet

Ekstern validitet handler om resultatene fra forskningen kan overføres til lignende fenomener. Yin (2003, s. 32-33) mener at det er riktig å snakke om «analytisk generalisering» i casestudier. Det innebærer at tidligere utviklet teori brukes som utgangspunkt for å sammenligne de empiriske funnene i casestudien (mønstermatching). Dersom de empiriske funnene er i tråd med de teoretiske implikasjonene, er det grunnlag for å komme med analytiske generaliseringer som kan belyse andre områder enn det som studeres.

Casestudien omfatter relativt få borettslag i Oslo kommune, noe som kan innebære at resultatene ikke nødvendigvis kan overføres til andre borettslag kommunen og resten av Norge. Borettslagene i casestudien er forskjellige med tanke på beliggenhet og byggeår. Dette innebærer at de innhentede dataene sikrer en bedre representasjon av borettslag i Oslo kommune. Det kan derfor tenkes at oppgaven kan gi nyttig kunnskap og bidra til en god diskusjon som til en viss grad kan overføres til andre borettslag.

3.4.3 Reliabilitet

Reliabilitet er et mål på konsistensen i datamaterialet, det vil si hvorvidt disse kan reproduseres dersom studien gjennomføres flere ganger (Yin, 2003, s. 37). Det avhenger av nøyaktigheten av dataene som inngår i forskningen, hvilke data som benyttes, måten de samles inn på og hvordan de bearbeides (Johannessen et al., 2016, s. 231).

Det er gitt en relativt detaljert beskrivelse av metodebruken, herunder hvilke kriterier som er lagt til grunn for valg av borettslag og presentasjon av intervjuguidene som ble brukt i de ulike intervjusituasjonene.

Imidlertid er det liten sannsynlighet for at dataene og resultatene fra de semistrukturerte intervjuer kan gjenskapes, etter som undersøkelsesopplegget er fleksibelt. Intervjuene er unike, og dataene som er samlet inn vil påvirkes av mange ulike faktorer. Blant annet har jeg stilt forskjellige oppfølgingsspørsmål avhengig av hva de ulike informantene har svart.

For å styrke reliabiliteten har jeg som forsker vært bevisst på å unngå ledende spørsmål i intervjusituasjonen. Videre er det lagt vekt på at informasjonen fra intervjuene analyseres og fremstilles på en mest mulig objektiv måte. Blant annet har jeg hatt flere kritiske gjennomganger av lydopptakene med noe mellomrom i tid. Det sikrer at de empiriske funnene som presenteres er basert på data om faktiske forhold. Videre er reliabiliteten forsøkt styrket gjennom å presentere relevant bakgrunnsinformasjon for hvert enkelt borettslag. Imidlertid er det klare begrensninger for hvor detaljert informasjonen kan være uten at det går på bekostning av informantenes anonymitet.

3.5 Forskningsetiske betraktninger

All forskning der mennesker er involvert har etiske implikasjoner (Everett & Furseth, 2012, s. 136), og det er derfor nødvendig å følge forskningsetiske retningslinjer. I forbindelse med intervjuene behandlet jeg personopplysninger som vil kunne identifisere personen og borettslaget han/hun representerer. I forkant av datainnsamlingen sendte jeg søknad til Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste (NSD) for å få den nødvendige tillatelsen til å gjennomføre intervjuene.

Etter å ha mottatt tillatelse fra NSD (se Vedlegg 4) kontaktet jeg styreledere i aktuelle borettslag og ansatte i Plan- og bygningsetaten. De som stilte seg positive til intervju fikk tilsendt en e-post med informasjonsskriv og samtykkeskjema (se Vedlegg 5). Skrivet inneholder alle nødvendige opplysninger for at mottaker skulle kunne ta et informert valg om deltakelse (Everett & Furseth, 2012, s. 136-137), blant annet informasjon om forskningsprosjektets formål og omfang, at deltakelse er frivillig, opplysninger om anonymitet, samt hvordan dataene oppbevares og hvordan resultatene blir offentliggjort.

Etter å ha fått samtykkeskjema i retur ble intervjuene gjennomført digitalt via NMBUs versjon av Zoom eller Teams, avhengig av hva informanten foretrakk. Intervjuene ble tatt opp ved hjelp av smarttelefon-appen, Nettskjema-diktafon, som er utviklet ved Universitetet i

Oslo. Appen krever innlogging via Feide, som sikrer at ingen andre får tilgang til informasjonen. Lydfilene sendes videre til Nettskjema, som krypterer og lagrer opptakene på en måte som er i tråd med NSDs krav til oppbevaring av personopplysninger.

4. FUNN OG ANALYSE

I dette kapitlet presenteres funn fra casestudien med utgangspunkt i intervjuene, supplerende statistikk og funn fra litteraturstudien og dokumentanalysen. Først presenteres enkelte nøkkelopplysninger for borettslagene som inngår i casestudien som er relevante for oppgavens tema, blant annet beliggenhet på bydelsnivå og byggeår. Funn og påfølgende analyse er strukturert i egne delkapitler som tar utgangspunkt i de fem forskningsspørsmålene. Hvert delkapittel presenterer både funn for Oslo kommune som helhet og funn fra intervjuene med styrelederne fra borettslagene som inngår i casestudien. Dette kan bidra til å belyse hvilke borettslagsområder hvor finansiering av bærekraftig oppgradering gjennom fortetting kan være en aktuell finansieringsmodell, både på et overordnet og detaljert nivå. Funnene analyseres fortløpende i lys av det teoretiske rammeverket presentert i kapittel 2. I Vedlegg 6 følger en mer detaljert presentasjon av bakgrunns materialet til enkelte av figurene i kapitlet.

4.1 Presentasjon av case

Den mest sentrale datakilden for å svare på problemstillingen og forskningsspørsmålene er intervjuer med styreledere i seks borettslag i forskjellige bydeler. Kartet i Figur 7 viser den geografiske beliggenheten til borettslagene (markert med ulike farger) på bydelsnivå.



Figur 7: Geografisk beliggenhet for utvalgte case (borettslag). Egen fremstilling.

Tabell 3: Nøkkelopplysninger for borettslag i casestudien.

Borettslag	Bydel	Byggeår	Tomt (m ²)	Andeler	Boligpris (kr/m ²)
A 	Grünerløkka	1949	ca. 40 000	195	78 025
B 	Gamle Oslo	1954	ca. 33 400	254	74 858
C 	Østensjø	1960	ca. 77 000	551	71 461 (62 636)
D 	Nordstrand	1963	ca. 78 200	566	63 801
E 	Alna	1972	ca. 75 000	663	50 096
F 	Ullern	1983	ca. 42 600	298	81 427

Borettslagene varierer når det gjelder byggeår, tomtestørrelse, antall andeler og boligpriser per kvadratmeter. Tabell 3 gir enkelte nøkkelopplysninger som er relevante for problemstillingen og forskningsspørsmålene.

Borettslag C har en relativt høy kvadratmeterpris fordi en del av de solgte leilighetene er 35 kvadratmeter eller mindre. De minste leilighetene ligger betydelig over gjennomsnittsprisen for de øvrige leilighetene. Det fører til et relativt stort standardavvik, det vil si at de enkelte salgsverdiene som inngår i gjennomsnittet har relativt stor spredning, og gir derfor et mindre presist bilde av situasjonen. Tallet i parentes viser gjennomsnittlig kvadratmeterpris når leilighetene som er 35 kvadratmeter eller mindre blir utelatt. Denne kvadratmeterprisen ligger til grunn i den videre analysen. I de øvrige borettslagene er det ingen solgte leiligheter som er mindre enn 35 kvadratmeter, med det resultat at spredningen fra gjennomsnittet er mindre.

I redegjørelsen av funnene benyttes både bydelsnavn og den mer overordnede geografiske inndelingen i Tabell 4.

Tabell 4: Geografisk femdeling av indre og ytre by.

Indre øst	Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene
Indre vest	St. Hanshaugen og Frogner
Ytre vest	Ullern, Vestre Aker og Nordre Aker
Ytre øst	Bjerke, Grorud, Stovner og Alna
Ytre sør	Østensjø, Nordstrand og Søndre Nordstrand

4.2 Hvordan påvirker beliggenhet potensialet for finansiering ved fortetting?

Beliggenhet er et sentralt ord når man snakker om eksisterende eiendom og eiendomsutvikling. Begrepet har ingen klar definisjon. Børrud og Røsnes (2016, s. 79) mener at beliggenhet brukes «for å karakterisere fast eiendoms (...) lokalisering i forhold til ulike aspekter ved arealbruk, arealutnyttelse, økonomi og administrasjon/politikk».

Beliggenhet påvirker tilgjengelig areal og eiendomspriser, som er avgjørende faktorer for at fortettingsprosjekter skal være fysisk og økonomisk gjennomførbare. Ifølge lokaliseringsteori vil eiendomspriser og arealutnyttelse synke med økende avstand til sentrum. Høyere eiendomspriser gjør fortettingsprosjekter i eksisterende borettslag mer lønnsomt. Samtidig kan høyere eiendomspriser innebære høyere tomteutnyttelse og mindre tilgjengelig areal for fortetting.

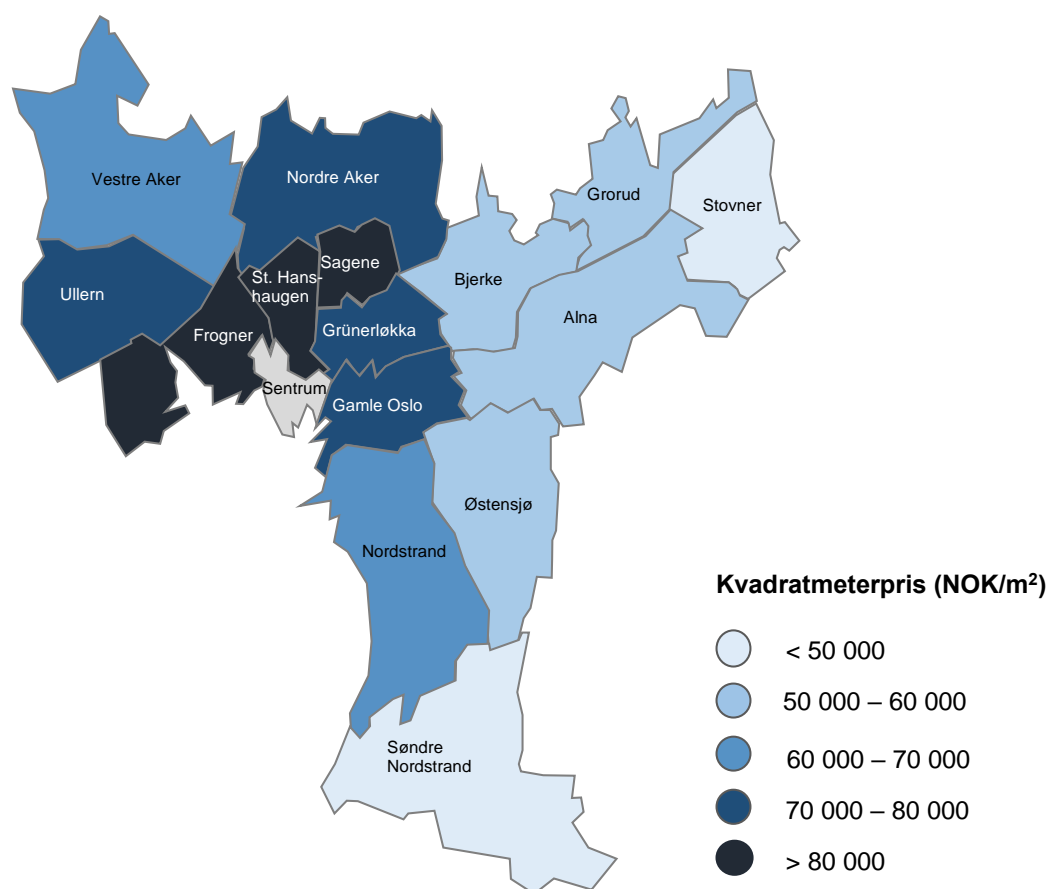
For å belyse forskningsspørsmålet blir eiendomspriser presentert i delkapittel [4.2.1](#) og arealutnyttelse i delkapittel [4.2.2](#). I de to delkapitlene presenteres først data for alle bydeler i Oslo kommune og deretter for de enkelte borettslagene som inngår i casestudien. Den overordnede analysen på bydelsnivå kan gi en indikasjon på muligheter for fortetting, men det er forholdene i det enkelte borettslag som avgjør om fortetting er mulig. Avslutningsvis gir [4.2.3](#) en oppsummering.

«Sentrum» er markert i grått i kartfigurene nedenfor. Boligbebyggelse utgjør i underkant av 2 prosent av arealbruken i sentrum (SSB, 2020a). Det er derfor ikke inkludert statistikk for dette området.

4.2.1 Eiendomspriser

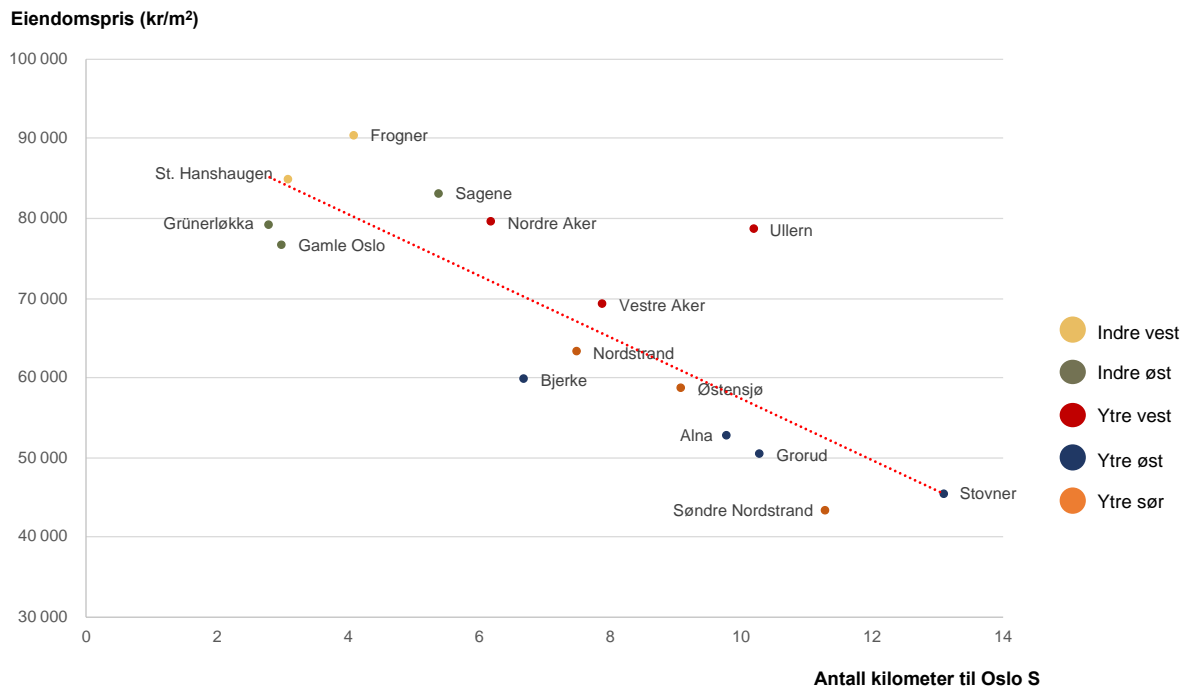
Dette delkapitlet presenterer eiendomspriser på bydelsnivå og for borettslagene i casestudien. I tillegg følger analyser av hvilke faktorer som kan forklare forskjeller i eiendomspriser utover avstand til sentrum.

Bydelsnivå



Figur 8: Eiendomspriser for blokkleiligheter på bydelsnivå. Kilde: Oslo kommune (2019a). Egen fremstilling.

Figur 8 viser gjennomsnittlig kvadratmeterpris for blokkleiligheter på bydelsnivå basert på tall fra Oslo kommunes statistikkbank. Mørkere farge indikerer høyere gjennomsnittlig kvadratmeterpris. Boligpris er en indikator på verdien av den underliggende tomten, som diskutert i delkapittel [2.3](#). De fem bydelene i indre by har relativt høye gjennomsnittlige kvadratmeterpriser. Bydelene i indre vest og bydel Sagene i indre øst har de aller høyeste boligprisene med over kr 80 000 per kvadratmeter. Ytre vest har også relativt høye kvadratmeterpriser sammenlignet med ytre øst og sør. Bydel Nordstrand skiller seg derimot ut med høyere kvadratmeterpris enn de øvrige bydelene i ytre sør. Figur 8 viser at prisforskjellene i bydelene i Oslo er markante. Eksempelvis skiller kvadratmeterprisene seg med mer enn kr 30 000 mellom bydel Frogner og bydel Stovner.

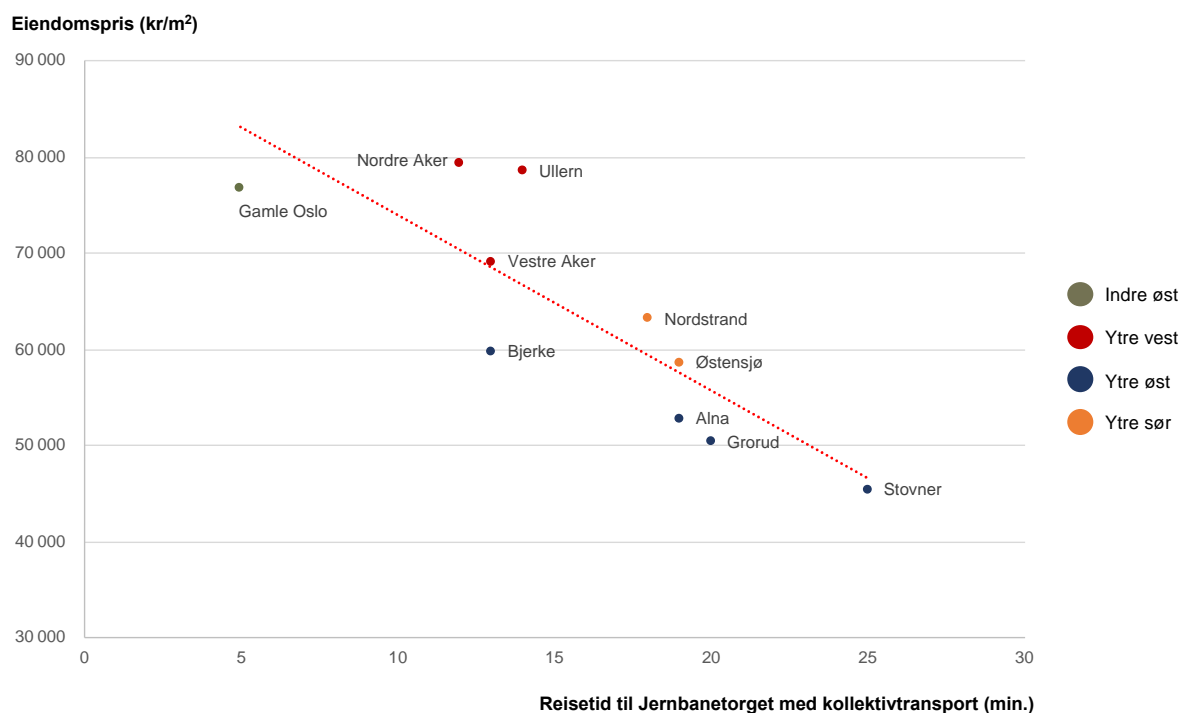


Figur 9: Sammenheng mellom kvadratmeterpris og avstand til Oslo S. Kilde: Google Maps (u.å.) og Oslo kommune (2019a). Egen fremstilling.

Figur 9 viser at det er en klar negativ sammenheng mellom kjøreavstand til Oslo S (målt i kilometer med bil) og eiendomsprisene, som er i tråd med antakelsene i monosentrisk byteori. Det er en tilnærmet perfekt regresjonslinje, men med enkelte unntak. Regresjonslinjen kan forstås som en bid rent-kurve som viser etterspørselen etter ulike beliggenheter med varierende avstand til sentrum. Regresjonslinjen er synkende med avstand til sentrum, som impliserer at maksimal betalingsvilje faller når avstanden fra sentrum øker.

De mest sentrale bydelene har de høyeste kvadratmeterprisene. Bydel Frogner skiller seg ut med en kvadratmeterpris som ligger betydelig over de resterende bydelene i indre by. Kvadratmeterprisene i ytre vest ligger også betydelig over regresjonslinjen, med bydel Ullern som det mest «ekstreme» tilfellet. Eksempelvis er kvadratmeterprisen i bydel Ullern mer enn kr 25 000 over kvadratmeterprisene i bydel Alna og Grorud, til tross for at avstanden til sentrum er tilnærmet lik. Kvadratmeterprisene i ytre øst og ytre sør følger i stor grad regresjonslinjen, med unntak av bydel Søndre Nordstrand som har betydelig lavere kvadratmeterpris enn de to andre bydelene i ytre sør.

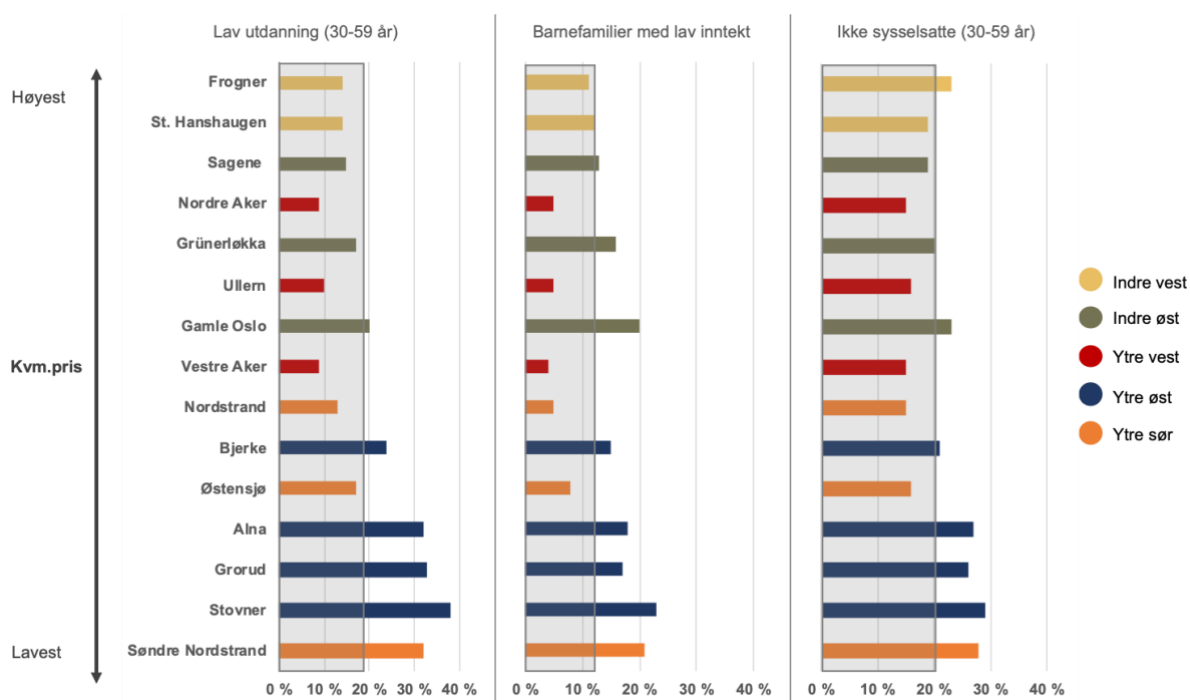
I Oslo kommune skjer over halvparten av de daglige motoriserte reisene med kollektivtransport (Oslo kommune, 2018). For mange vil derfor reisetid med kollektivtransport være et vel så viktig mål for sentralitet som kjøreavstand med bil. Oslo kommune satser dessuten på byutvikling innenfra og ut langs T-banenettet.



Figur 10: Sammenheng mellom kvadratmeterpris og reisetid med kollektivtransport. Kilde: Ruter (u.å.) og Oslo kommune (2019a). Egen fremstilling.

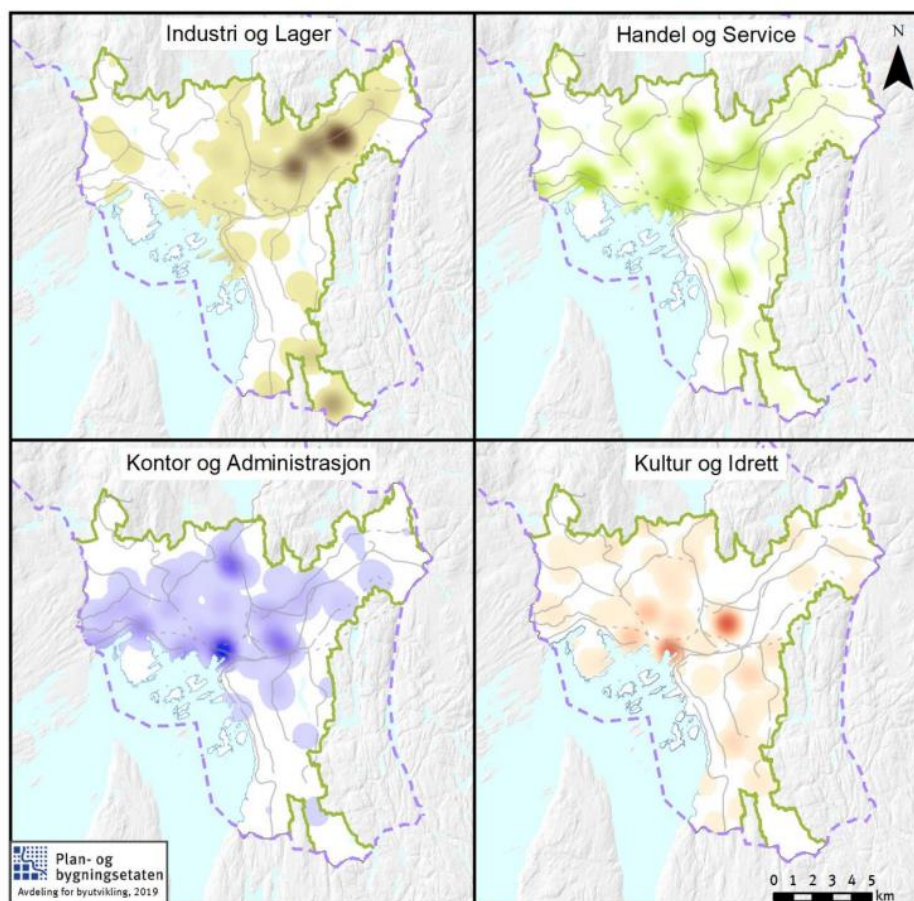
Figur 10 har kun inkludert bydelene der T-bane utgjør det raskeste alternativet for å komme seg til sentrum. Bydeler der buss, trikk eller tog er det raskeste transportalternativet til sentrum er med andre ord utelatt. Det gjelder de mest sentrumsnære bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Sagene og Grünerløkka, samt Søndre Nordstrand. Figur 10 har betydelige likheter med Figur 9, men det er verdt å merke seg at den relative avstanden for flere bydeler har «bedret» seg når man angir sentralitet som reisetid med T-bane. Eksempelvis er bydel Ullern lenger unna Oslo S målt i kilometer enn bydel Østensjø (se Figur 9), men reisetiden med T-bane er kortere.

Figur 8-10 viser at det er negativ sammenheng mellom eiendomsprisene i Oslo kommune og avstand til sentrum, både målt i kilometer og som reisetid med T-bane. Det vil si at kvadratmeterprisene faller med økt avstand til sentrum. Derimot er det store prisforskjeller på tvers av bydelene og til dels internt i en og samme bydel, og disse forskjellene klarer ikke en enkel monosentrisk bymodell å forklare. Prisforskjellene i Oslo gjenspeiler til en viss grad de sosioøkonomiske forskjellene mellom bydelene (Oslo kommune, 2019d, s. 106).



Figur 11: Utvalgte levekårsvariabler. Kilde: Oslo kommune (2018/2019). Egen fremstilling.

Figur 11 viser andelen med lav utdanning, barnefamilier med lav inntekt og ikke sysselsatte. Bydelene er sortert etter kvadratmeterpris fra høyest (Frogner) til lavest (Søndre Nordstrand). De grå boksene viser snittet i Oslo på de ulike levekårsvariablene. Figur 11 viser at det er lavere eiendomspriser i bydelene med betydelige levekårsutfordringer. Befolkningen i bydelene i ytre øst og bydel Søndre Nordstrand har lavere utdanning, flere barnefamilier med lavinntekt og flere som er utenfor arbeid enn snittet i Oslo. Bydelene i ytre vest og ytre sør, med unntak av Søndre Nordstrand, scorer derimot bedre på alle levekårsvariablene. Enkelte av bydelene i indre øst har relativt høy andel arbeidsledige og barnefamilier med lav inntekt. Eiendomsprisene ligger likevel over gjennomsnittet. Dette kan skyldes at det i disse bydelene er en relativt høy andel kommunale boliger og en høyere andel som leier sammenlignet med resten av byen (Oslo kommune, 2019b).



Figur 12: Utbyggingsmønster etter næringskategori (2000-2018). Kilde: Oslo kommune (2019d, s. 130)

Egenskaper ved nabolaget og omkringliggende områder kan også ha stor betydning for et områdes relative attraktivitet og dermed eiendomspriser. Figur 12 viser utbyggingsmønsteret og konsentrasjonen for ulike næringskategorier i perioden 2000-2018. Det er særlig stor utbygging og konsentrasjon av industri og lager i ytre øst og i bydel Søndre Nordstrand. Industri- og lagervirksomhet innebærer ofte negative eksternaliteter som støv, støy og tungtransport. Det er derfor rimelig å anta at nærhet til slik næringsvirksomhet kan være med på å forklare hvorfor bydelene i ytre øst og bydel Søndre Nordstrand ligger betydelig lavere i pris enn andre deler av byen med tilsvarende avstand til sentrum.

Det er rimelig å anta nybygging av industri og lager har negativ effekt på boligprisene, mens de tre andre næringskategoriene har positiv effekt på boligprisene. Bydelene i ytre øst og bydel Søndre Nordstrand skiller seg ut som de delene av Oslo som har minst «handel og service» og «kultur og idrett». Det trekker i retning av relativt lave boligpriser. Motsatt har ytre vest og bydel Nordstrand og bydel Østensjø i ytre sør mer «handel og service» og «kultur og idrett», og mindre «industri og lager». Nærhet til dagligfunksjoner, arbeidsplasser og kultur- og idrettstilbud er kvaliteter som de fleste verdsetter når de skal kjøpe bolig, noe som







gjenspeiles i kvadratmeterprisene. Konsentrasjonen av «kontor og administrasjon» er høyere i ytre vest enn i ytre sør, noe som kan være noe av forklaringen på at boligprisene i vest er høyere. Dette viser at det er sammenheng mellom boligpriser og annen arealbruk i omkringliggende områder, noe som er i tråd med Hoyts sektormodell (1939).

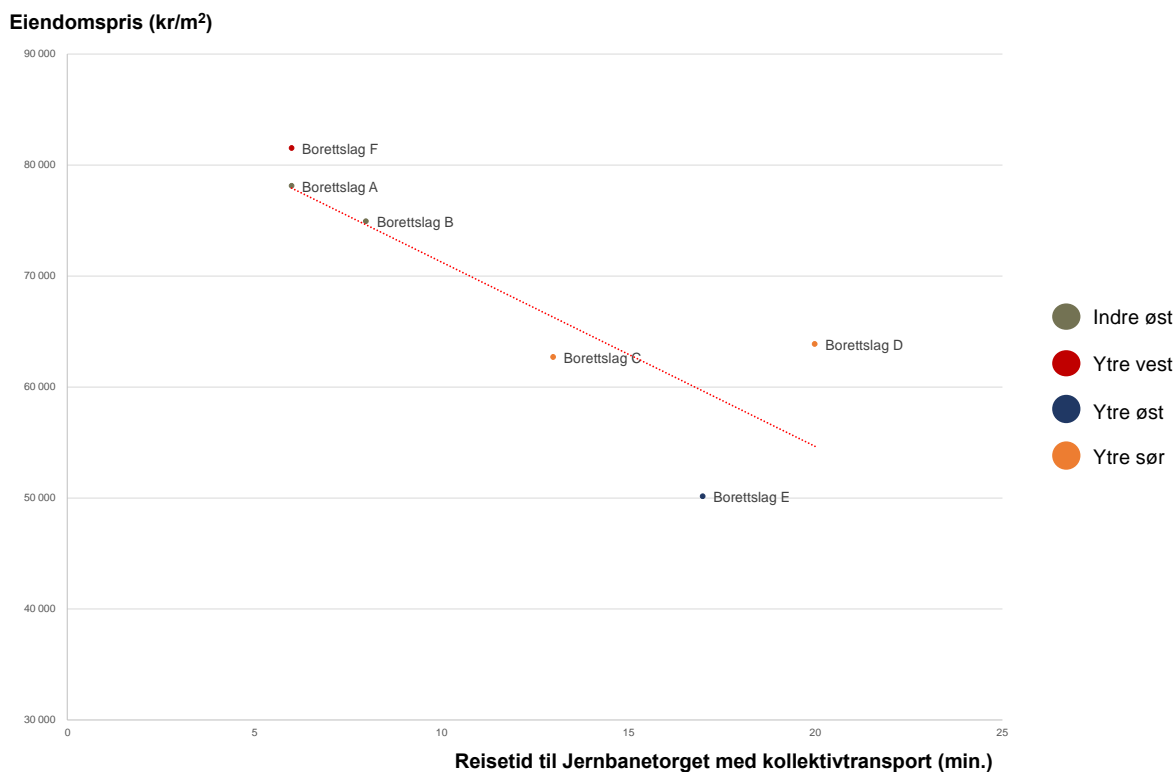
Det er rimelig å anta at høyere boligpriser, alt annet likt, gjør fortetting og utvikling til en mer interessant finansieringsmodell. Høyere boligpriser innebærer at fortetting kan gi betydelig finansieringsbidrag til oppgradering av eksisterende bygningsmasse. Utvikling i «modne» områder med høyere boligpriser vil trolig innebære lavere markedsrisiko enn utvikling i områder preget av lavere boligpriser.

Borettslagene i casestudien

Tabell 5 gir oversikt over reisetid med kollektivtransport til Jernbanetorget med T-bane, gangavstand til stasjonen og gjennomsnittlig kvadratmeterpris for borettslagene.

*Tabell 5: Reisetid og eiendomspriser. *Tog er raskeste alternativ for borettslag F.*

Borettslag	Bydel	Reisetid med T-bane (min.)	Gangavstand til stasjon (min.)	Boligpris (kr/m ²)
A 	Grünerløkka	6	11	78 025
B 	Gamle Oslo	8	12	74 858
C 	Østensjø	13	4	71 461 (62 636)
D 	Nordstrand	20	3	63 801
E 	Alna	17	6	50 096
F 	Ullem	6*	12	81 427



Figur 13: Sammenhengen mellom kvadratmeterpris og reisetid med kollektivtransport. Kilde: Eiendomsverdi (2021) og Ruter (u.å.).

Figur 13 viser at det er sammenheng mellom reisetid med T-bane og eiendomspriser. Med andre ord følger borettslagene i casestudien det samme mønsteret som beskrevet på bydelsnivå. Den totale reisetiden til sentrum, det vil si reisetid med kollektivtransport og gangavstand til stasjonen, er imidlertid relativt lik for alle borettslagene. Det er heller ingen klare forskjeller når det gjelder frekvens i kollektivtilbudet.

Det kan tyde på at gangavstand til sentrumsfunksjoner slår ut i høyere eiendomspriser.

Borettslag A og B i indre øst har gangavstand til sentrum med et stort og variert handels- og tjenestetilbud og høy konsentrasjon av arbeidsplasser. Borettslag F i ytre vest ligger i gangavstand til Karenslyst allé og Majorstua, som har mange av de samme funksjonene som Oslo sentrum. Figur 12 viser også at kultur- og idrettstilbudet er høyere i sentrum og til dels i Oslo vest. De resterende borettslagene i ytre øst og sør har gangavstand til nærsentre og annet lokalt handels- og tjenestetilbud, men tilbudet er mindre enn i Oslo sentrum. Figur 12 viser i tillegg at konsentrasjonen av arbeidsplasser, kultur og idrett er lavere i disse områdene.

Borettslag D (bydel Nordstrand) har en kvadratmeterpris som ligger langt *over* trend, mens borettslag E (bydel Alna) ligger langt *under* trend. Disse borettslagene ligger i områder med betydelige forskjeller når det gjelder boligsammensetning og levekårsutfordringer. I bydel

Nordstrand er 40 prosent av boligmassen blokker, mens tilsvarende tall er 79 prosent i bydel Alna (Oslo kommune, 2020c). Bydel Alna scorer også betydelig lavere på samtlige levekårsutfordringer enn bydel Nordstrand, som vist i Figur 11. Det er rimelig å anta at dette delvis kan forklare forskjellene i kvadratmeterprisene.

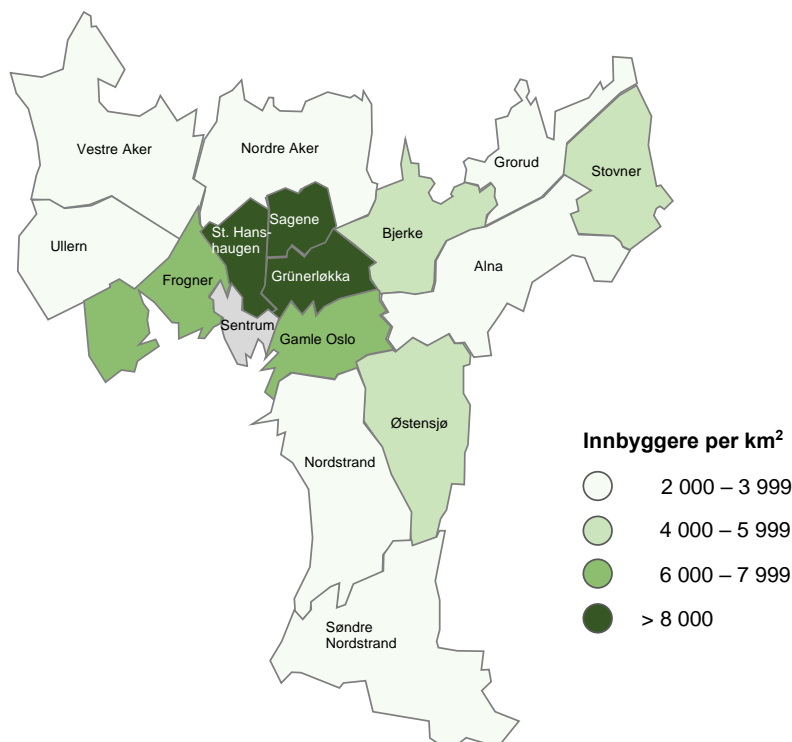
Forskjeller i kvadratmeterpriser har stor betydning for lønnsomhet ved et eventuelt fortettingsprosjekt. Eksempelvis er gjennomsnittsprisen i borettslag F i bydel Ullern over 60 prosent høyere enn gjennomsnittsprisen i borettslag E som ligger i bydel Alna. Høyere salgssinntekter kan finansiere større og mer kostnadskrevende oppgraderinger, gitt at det realisererte fortettingsprosjektet er noenlunde sammenlignbart når det gjelder arealformål/eiendomstype og antall salgbare kvadratmeter.

4.2.2 Arealutnyttelse og tilgjengelig areal for fortetting

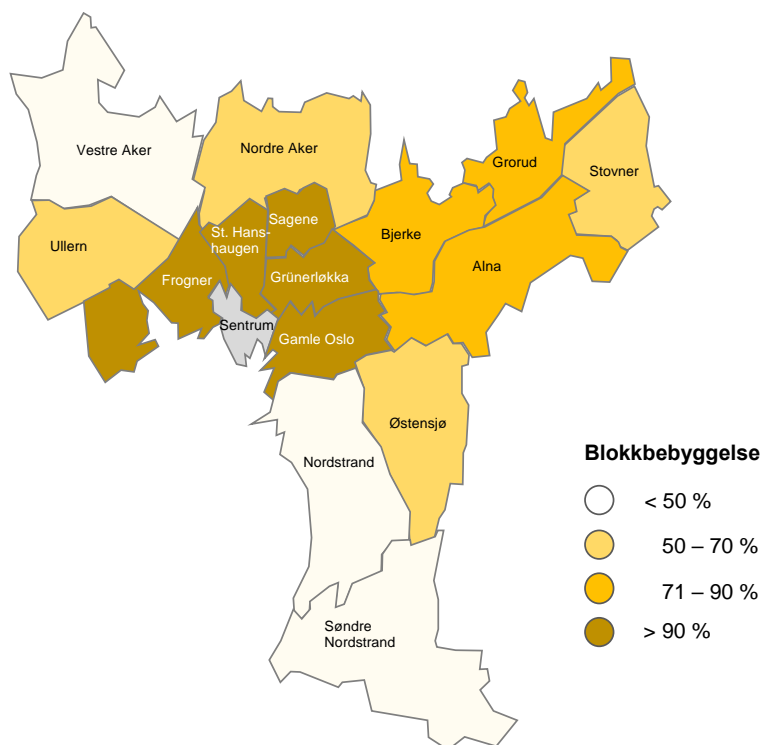
Dette delkapitlet presenterer arealutnyttelse på bydelsnivå og hvorvidt borettslagene som inngår i casestudien mener de har tilgjengelig areal for fortetting.

Bydelsnivå

Figur 14 og 15 viser henholdsvis befolkningstettheten og andelen blokkbebyggelse på bydelsnivå. Disse faktorene kan forstås som indikatorer på arealutnyttelsen.



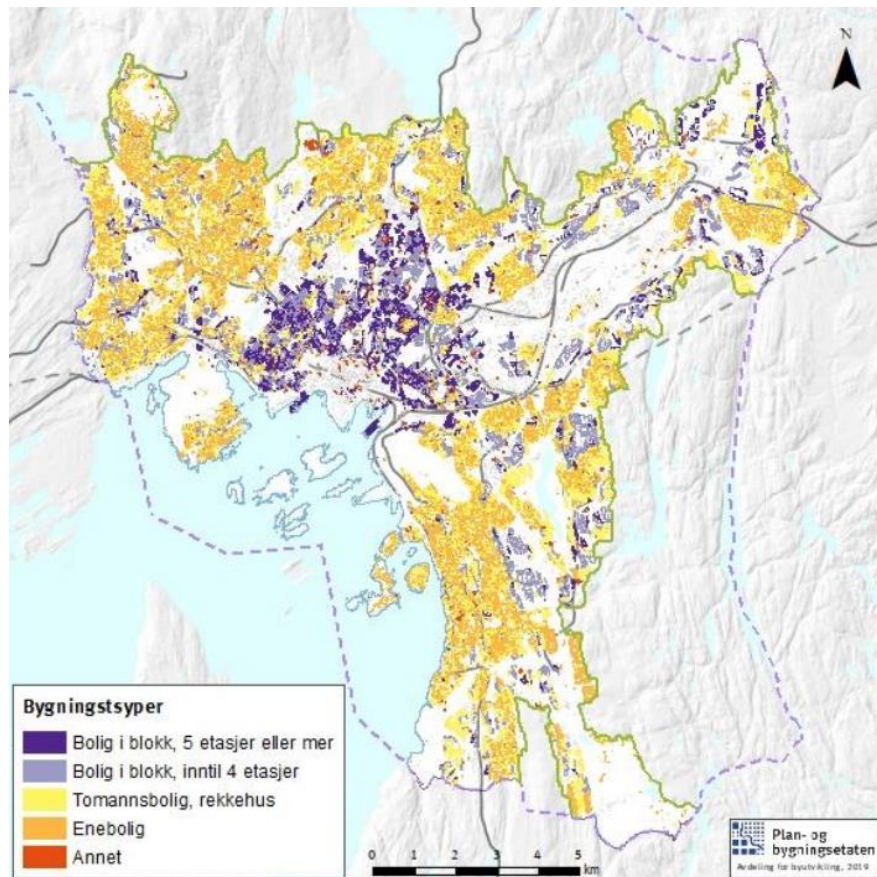
Figur 14: Befolkningstetthet. Kilde: Tvedt (2018) og Oslo kommune (2020a). Egen fremstilling.



Figur 15: Andel blokkbebyggelse. Kilde: Oslo kommune (2020c). Egen fremstilling.

Figur 14 viser at befolkningstettheten er høyest i bydelene som grenser til sentrum, og tettheten synker med avstand fra sentrum, med enkelte unntak. Blokkbebyggelse er boligtypen som kan huse klart flest mennesker, og det er derfor ikke uventet at Figur 15 viser at andelen blokkbebyggelse i relativt stor grad følger mønsteret i befolkningstetthet.

Bydelene i ytre øst har relativt høy blokkandel sammenlignet med bydelene i ytre vest og sør. Det skyldes at store deler av boligmassen er fra utbyggingen av drabantbyene som ble oppført i offentlig regi etter andre verdenskrig (Børrud & Røsnes, 2016, s. 37). Boligmangelen var stor, og målet var å tilby befolkningen rimelige og gode boliger i grønne omgivelser (Børrud & Røsnes, 2016, s. 43). Drabantbyene er kjennetegnet av omfattende blokkbebyggelse og relativt lav befolkningstetthet. Det finnes også drabantbyer i andre deler av Oslo, men der utgjør denne typen boligområder en mindre andel av den totale boligmassen.



Figur 16: Boliger etter bygningstype. Kilde: Oslo kommune (2019d, s. 100)

Figur 16 nyanserer situasjonen ytterligere. Den relativt lave befolkningstettheten i ytre øst, spesielt bydel Grorud og Alna, gjenspeiles i at relativt store arealer ikke har boligbebyggelse. Videre viser Figur 16 at arealutnyttelsen er høyest i sentrum, og at den tilsynelatende avtar med økt avstand fra sentrum. Bydelene i indre by er dominert av blokkbebyggelse, og har høy konsentrasjon av høyblokker, definert som blokker med 5 etasjer eller mer (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014, s. 12). I ytre by er det en mer variert boligsammensetning med høyere andel lavblokker, småhus og eneboliger.







Forskjeller i boligtyper og -størrelser gjenspeiler seg i statistikken over andelen boliger med fire eller flere rom. Eksempelvis har kun 13 prosent av boligene i bydel Grünerløkka fire eller flere rom, mens tilsvarende andel i bydel Stovner er 54 prosent (Oslo kommune, 2020b).

Dette er i tråd med Alonsos (1964) beskrivelse av at bostedsbeslutninger i stor grad kan forklares som en avveining mellom tilgjengelighet og rom/boligareal som presentert i delkapittel 2.2. Figur 14-16 gir grunnlag for å anta at borettslag i indre by har flere etasjer og høyere tomteutnyttelse enn borettslag som ligger i ytre by. Det tilsier at borettslag som ligger lenger unna sentrum kan ha mer tilgjengelig areal for fortetting enn mer sentrale borettslag, alt annet likt.

Borettslagene i casestudien

Tabell 6 viser byggeår, antall andeler og tomtestørrelse i borettslagene.

Tabell 6: Byggeår, andeler og tomteareal.

Borettslag	Bydel	Byggeår	Andeler	Tomt (m ²)
A 	Grünerløkka	1949	195	ca. 40 000
B 	Gamle Oslo	1954	254	ca. 33 400
C 	Østensjø	1960	551	ca. 77 000
D 	Nordstrand	1963	566	ca. 78 200
E 	Alna	1972	663	ca. 75 000
F 	Ullern	1983	298	ca. 42 600

Borettslagene i indre by og ytre vest (A, B og F) har færre andeler og mindre tomter enn borettslagene i ytre øst og sør (C-E). Jeg har ikke funnet det hensiktsmessig å regne ut bebyggt areal, etter som det er flere faktorer som kan spille inn i vurderingen om borettslagene har areal som egner seg for fortetting. Potensialet for fortetting kan blant annet påvirkes av størrelse, form og dagens bruk av ubebygde arealer, forskjeller i landskap/topografi og forhold til eksisterende bebyggelse, både innad i borettslaget og i omkringliggende områder. Vurdering av arealtilgang i det enkelte borettslaget er derfor basert på svarene som ble gitt i intervjuene med styrelederne.

Med unntak av borettslag F (bydel Ullern) mener alle borettslagene at de har fortettingsmuligheter. Borettslag A, B, D og E trekker frem parkeringsarealer i utkanten av tomten som arealer som egner seg for fortetting. De samme borettslagene mener imidlertid at fortetting på grøntarealene i all hovedsak er uaktuelt. Store og luftige grøntområder trekkes frem som én av borettslagets viktigste kvaliteter. De mener at fortetting på slike arealer vil forringe eksisterende bo- og steds kvaliteter som sol, utsyn og medføre tap av verdifulle leke- og rekreasjonsområder. Flere av styrelederne oppgir dessuten at det ikke er mulig å fortette på grøntarealer fordi ny bebyggelse vil komme for nær eksisterende bebyggelse.

Styreleder i borettslag C (bydel Østensjø) utelukker derimot ikke at fortetting på grøntarealer kan være en mulighet. Borettslaget har store ubebygde grøntarealer, og styreleder beskriver dagens situasjon som «ren luksus». Vedkommende mener det bør være rom for å bygge ned deler av grøntarealene for å bygge boliger.

Utnyttelsen i borettslagene gjenspeiler til en viss grad hvilke planidealer som var rådende da de ble bygget. Som diskutert i delkapittel [2.2](#) er borettslagene som ble bygget i etterkrigstiden tydelig inspirert av modernistiske planidealer, med fokus på store og luftige grøntområder og boliger med lys, luft og sol (Stugu, 2006, s. 429). Borettslag A-E kjennetegnes i stor grad av rause grøntområder og relativt god avstand mellom bygningene. Borettslag F er bygget på 80-tallet. Bygningene er plassert relativt tett sammen og har en form som danner tre tun som legger til rette for sosial kontakt mellom naboene. Resultatet er en relativt kompakt utnyttelse sammenlignet med de øvrige borettslagene.

Styreleder i borettslag F sier følgende om hvorfor borettslaget ikke har arealer som egner seg for fortetting:

Det er en grunn til at man har valgt å bo her. Det er fordi det er et veldig fint bomiljø og det er basert på at det ikke er for tett, eller at det er passe tett. (...) Utnyttelsen er ikke bare basert på hva som er regulert inn, men også på hva som er bra for området og hvordan det er tilpasset naboer. Området har også mye småhusbebyggelse, hvor flere av husene er vernet. Viljen til å fortette i området er veldig lav. Dette borettslaget var også veldig omdiskutert da det ble bygget fordi det hadde en relativt sett høy utnyttelse. Særlig i dette området på den tiden. Det er ikke spesielt høyt i forhold til utnyttelsesgraden i byens nye sentrumsbebyggelse, men der er det bomiljøer som er så dårlige at det ikke er levelig.

Styreleder trekker frem relativt høy utnyttelse på tomten og hensyn til nabobebyggelse og området for øvrig som faktorer som gjør at fortetting i borettslaget vurderes som lite aktuelt. Figur 13 viser at reisetiden fra borettslag F til sentrum er den samme som borettslag A (bydel Grünerløkka). Med andre ord ligger borettslag F sentralt. Sentral beliggenhet kombinert med at borettslaget er bygget i en periode der modernistiske planidealer hadde mindre innflytelse, har ført til en relativt tett bebygd tomt.

4.2.3 Oppsummering

Beliggenhet og kjennetegn ved nabolaget påvirker arealutnyttelse og eiendomspriser, og dermed potensialet for fortetting med sikte på å finansiere oppgradering. Den overordnede analysen for alle bydelene i Oslo kommune viser at eiendomsprisene og arealutnyttelsen er høyere i bydelene som grenser til sentrum, og at begge disse parameterne synker med avstand fra sentrum.

I tillegg er det til dels store forskjeller i eiendomspriser på tvers av bydelene. Økt avstand til sentrum slår for eksempel mindre ut i eiendomsprisene i bydelene som ligger i ytre vest. Forskjeller i eiendomspriser gjenspeiler til en viss grad sosioøkonomiske forskjeller,

egenskaper ved nabolaget og omkringliggende områder. Borettslagene i casestudien følger i stor grad det samme mønstret i eiendomspris som kommunen som helhet.

Forutsatt at byggekostnadene er de samme i Oslo kommune, vil borettslagene med høyere boligpriser få et større bidrag til finansiering av oppgradering per salgbare kvadratmeter.

Fem av seks borettslag, hvorav to i indre øst, oppgir at de har arealer som egner seg til fortetting. At borettslag i indre by har arealer som egner seg til fortetting kan være litt overraskende i lys av monosentrisk byteori. Sentral beliggenhet tilsier høy arealutnyttelse, noe som indikerer at borettslag i indre by har mindre tilgjengelig areal for fortetting. Noe av forklaringen på dette funnet kan være at arealutnyttelsen gjenspeiler modernistiske planidealer og at ett av kriteriene for å velge case til studien var at tomten skulle være over ti mål. Så store tomter er ikke representative i de mest sentrale bydelene. Samtlige av borettslagene trekker frem parkeringsarealer i utkanten av tomten som arealer som egner seg for fortetting, mens fortetting på grøntarealene er uaktuelt.

Med andre ord har majoriteten av borettslagene i casestudien de fysiske forutsetningene for å gjennomføre et fortettingsprosjekt. Forskjeller i boligpriser vil imidlertid påvirke mulighetsrommet til borettslagene som inngår i studien.

Samtidig er det viktig å understreke at endringer i boligmarkedet eller økte kommunale eller private investeringer kan føre til at finansiering av oppgraderinger gjennom fortetting kan bli aktuelt på et senere tidspunkt i områder som ikke er «modne» for denne type utvikling i dag.

4.3 Hvordan påvirker byggeår og tilstand holdninger til finansiering ved fortetting?

Som diskutert i delkapittel [2.3](#) vil behovet for oppgradering avhenge av tilstanden på eksisterende bebyggelse. Standard og funksjonalitet avhenger av byggeår og hvilke strategier borettslaget har hatt når det gjelder forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU) av bygningsmassen og utearealene.

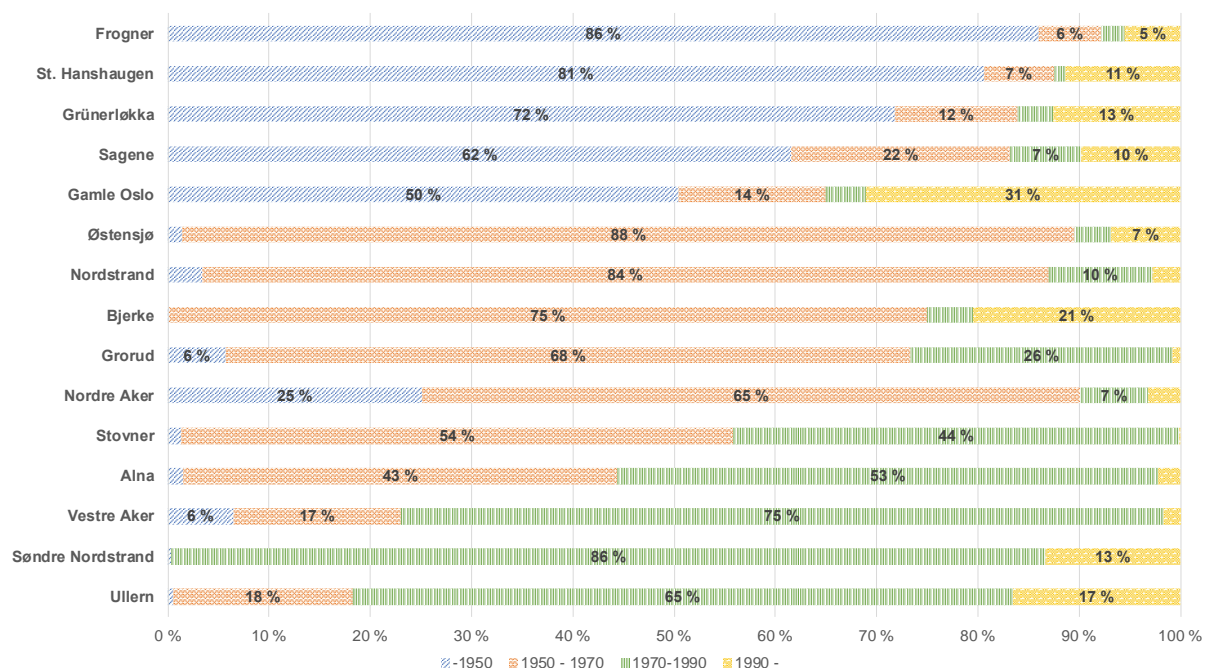
Ifølge monosentrisk byteori vil byggeår i stor grad sammenfalle med beliggenhet, i den forstand at byen vokser innenfra og ut. Det indikerer at boligene nærmest sentrum gjennomgående er eldst, og at boligene i randsonen av byen er de nyeste.

Borettslag som har stort vedlikeholdsetterslep og relativt dårlig økonomi har større insentiver til å vurdere finansiering av bærekraftig oppgradering gjennom fortetting, gitt at det er tilstrekkelig høye eiendomspriser og tilgjengelig areal.

Delkapittel [4.3.1](#) gir oversikt over hvilke perioder boligmassen er bygget i på bydelsnivå. I delkapittel [4.3.2](#) presenteres byggeår og tilstand for borettslagene som inngår i casestudien. Borettslagenes holdninger til finansiering av nødvendig oppgradering gjennom fortetting følger i [4.3.3](#). Avslutningsvis gir [4.3.4](#) en oppsummering.

4.3.1 Byggeår på bydelsnivå

Dette delkapitlet presenterer salgsstatistikk som gir en indikasjon på hvilke tidsperioder majoriteten av boligene i de enkelte bydelene er bygget i.



Figur 17: Byggeår for solgte andelsleiligheter med selveiertomt (2016-2021). Kilde: Eiendomsverdi (2021). Egen fremstilling.

Figur 17 viser hvordan salg av andelsleiligheter med selveiertomt fordeles på byggeperiode. For å øke figurens lesbarhet er andeler under 5 prosent fjernet som dataetikett. Figur 17 viser tydelig at bydelene skiller seg fra hverandre når det gjelder i hvilken tidsperiode de solgte borettslagene er bygget. Bydelene som grenser til sentrum, det vil si indre by, preges i stor grad av eldre bebyggelse fra tiden før 1950. Majoriteten av de solgte andelsleilighetene i bydel Østensjø, Nordstrand, Bjerke, Grorud, Nordre Aker og Stovner er bygget i perioden mellom 1950 – 1970 i forbindelse med utbyggingen av drabantbyområdene. I bydel Alna er 96 prosent av andelsleilighetene bygget i 40-årsperioden mellom 1950 – 1990. Borettslagsleilighetene i bydel Søndre Nordstrand har hovedsakelig blitt bygget i perioden 1970 – 1990.

Borettslag en mindre vanlig eierform i bydelene på vestkanten. Borettslagsandelen i bydel Vestre Aker og Ullern er henholdsvis 15 og 17 prosent (Oslo kommune, 2019b), og hovedvekten at disse ble bygget mellom 1970 - 1990.

Figur 17 viser at de eldste borettslagene finnes i indre by, mens alderen «synker» med avstand til sentrum. Det er med andre ord en klar tendens til at byggeår sammenfaller med beliggenhet. Dette er i tråd med monosentrisk byteori presentert i delkapittel [2.2](#).

Figur 17 kan i tillegg gi indikasjoner på hvilke områder hvor det både er eiendomspriser og tilgjengelig areal som gjør boligutvikling lønnsomt. Borettslag bygget i 1990 eller senere, det vil si de «nyeste» borettslagene, utgjør en større andel av den totale boligmassen i bydel Gamle Oslo (31 prosent), Bjerke (21 prosent) og Ullern (17 prosent). Historisk er dette ganske forskjellige bydeler. I bydel Gamle Oslo og Bjerke er det rimelig å tenke at flere av de nye boligene er et resultat av fornyelse av eldre boliger eller transformasjon, mens i bydel Ullern er det ikke usannsynlig at det har skjedd gjennom såkalt eplehagefortetting.

4.3.2 Byggeår og tilstand

Dette delkapitlet presenterer byggeår og tilstand for borettslagene som inngår i casestudien. Byggeår analyseres i lys av lokaliseringsteori. Vurderingene av tilstand tar utgangspunkt i informasjonen fra de kvalitative intervjuene og informasjon fra årsberetningene som er offentlig tilgjengelige. Tilstanden til borettslagene analyseres i lys av livssyklussteori.

Tabell 7 viser henholdsvis byggeår, bygningstype og gjennomsnittlig kvadratmeterpris for borettslagene som inngår i casestudien.

Tabell 7: Byggeår, bygningstype og eiendomspriser.

Borettslag	Bydel	Byggeår	Bygningstype	Boligpris (kr/m ²)
A 	Grünerløkka	1949	Lavblokker	78 025
B 	Gamle Oslo	1954	Lav- og høyblokker	74 858
C 	Østensjø	1960	Lav- og høyblokker	71 461 (62 636)
D 	Nordstrand	1963	Lav- og høyblokker	63 801
E 	Alna	1972	Lav- og høyblokker	50 096
F 	Ullern	1983	Lav- og høyblokker	81 427

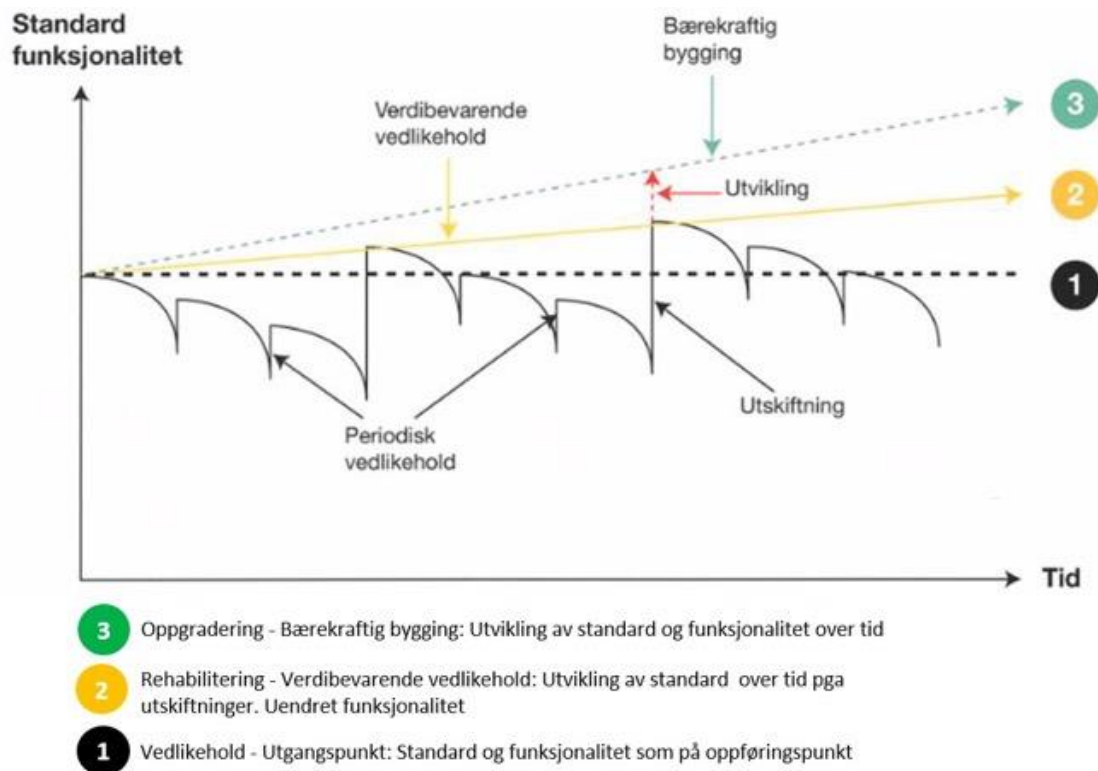
Borettslagene er representative for bydelen de ligger i (se Figur 17), i den forstand at de er bygget i den perioden hvor majoriteten av boligmassen er bygget. Borettslag A og B, som ligger i indre by, er de eldste borettslagene, mens borettslagene i ytre sør og øst er bygget senere. Alderen på borettslagene varierer fra 38 til 72 år.

Monosentrisk byteori er en overordnet og statisk modell som kun forklarer hvordan avstand til sentrum påvirker eiendomspriser og arealutnyttelse i en by er på et gitt tidspunkt. I virkeligheten er byer i stadig endring både gjennom byutvidelse og -fornyelse.

Transformasjon, fortetting og endringer i planidealer gjør boligmassen i Oslo mer sammensatt enn det som kan forklares ved hjelp av monosentrisk byteori. Borettslag F, som både ligger relativt sentralt og er det nyeste borettslaget i casestudien, er ett eksempel på avvik mellom modellen og virkeligheten.

Som presentert i delkapittel [2.3](#) er eiendomsverdien summen av tomteverdien og strukturverdien. Strukturverdien gjenspeiler verdien av bygningene som står på eiendommen, som igjen kan si noe om tilstanden på de ulike borettslagene. Det er imidlertid krevende å dekomponere eiendomsverdi i tomte- og strukturverdi. Som diskutert i delkapittel [4.2.1](#) avtar eiendomsprisene med avstand fra sentrum. Tabell 7 viser at de meste sentrale borettslagene (A, B og F) har de høyeste boligprisene, samtidig som borettslag A og B er de eldste borettslagene i casestudien. Det er sannsynlig at de høye boligprisene i stor grad kan tilskrives beliggenheten til borettslagene, og den underliggende tomteverdien. Siden borettslagene i casestudien er bygget i ulike perioder og har ulik beliggenhet, er ikke nødvendigvis eiendomspris en egnet indikator for å vurdere tilstanden på bygningsmassen.

Oslos byggesone er begrenset både av fjorden og den lovfestede «markagrensen» (Markaloven, 2009). Arealknapphet kan delvis forklare hvorfor eiendomsprisene i mindre grad blir påvirket av avskrivninger, i tråd med funnene til Bokhari og Geltner (2018).



Figur 18: FDVU-modell. Kilde: Mathisen (2020).

Samtlige styreledere rapporterer at tilstanden på bygningsmassen er god, men at den bærer preg av tiden den ble bygget i. De forteller også at uteoppholdsarealene har høy kvalitet, da det er gjort større rehabilitering og oppgradering av disse de seneste årene.

Styrelederne opplyser at det gjøres jevnlig vedlikehold. Det er rimelig å anta at mye av dette vedlikeholdet er av typen som ikke fører til vesentlige endringer i verken standard eller funksjonalitet sammenlignet med oppføringstidspunktet. Slike tiltak finansieres primært over det vanlige drifts- og vedlikeholdsbudsjettet og kan klassifiseres som tiltak på forvaltningsnivå 1 i Figur 18.

I flere av borettslagene er det gjort større rehabiliteringer som blant annet utskiftning av rør og utbedring av tak og fasader. Dette er eksempler på tiltak på forvaltningsnivå 2 ved at standarden økes, mens funksjonaliteten i stor grad er uendret.

Tiltak på forvaltningsnivå 1 og 2 er trolig med på å minimere borettslagenes fysiske avskrivninger, det vil si vedvarende verdireduksjon som følge av at bygningsmassen slites. I samtlige årsberetninger for borettslagene som er undersøkt står det følgende: «Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.»

Funksjonelle avskrivninger er verdireduksjon som skyldes at bygningsmassen blir utdatert. Slike avskrivninger medfører et behov for oppgradering, det vil si tiltak som tilfører bygningsmassen nye og økte kvaliteter. Siden uteoppholdsareal er en viktig del av borettslagenes bomiljø, blir disse også inkludert i vurderingen av bærekraftig oppgradering.

Tiltak som tilfører bygningsmassen og/eller uteoppholdsarealene nye og økte kvaliteter tilsvarer forvaltning på nivå 3 i Figur 18. Flere av borettslagene har oppgradert lekeplasser og uteoppholdsareal slik at de får nye og økte kvaliteter som bidrar til økt trivsel og trygghet. Borettslag C (bydel Østensjø) og D (bydel Nordstrand) har totalrehabilitert baderom i nyere tid, noe som fører til økt bruksverdi og trivsel, samtidig som det er rimelig å anta at det har hatt en positiv effekt på boligprisene. Utskiftning av vinduer, fasaderehabilitering og etterisolering er andre eksempler på tiltak som både har positiv effekt på miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft ved at det reduserer energiforbruk, øker kvaliteten på inn klima og trolig kan føre til økt verdi på boligene.

Med unntak av borettslag F (bydel Ullern), er det ingen av styrelederne som oppgir at de vurderer tiltak i et bærekraftperspektiv. Likevel er tiltakene over eksempler på oppgraderinger som trolig har hatt positiv effekt på borettslagets bærekraft. Det er ingen av styrelederne som opplyser om at de har vurdert mer ambisiøse, helhetlige oppgraderinger. Dette kan for eksempel være at energieffektiviserende tiltak kombineres med tiltak for universell utforming for eksempel etterinstallering av heis.

Verken borettslag A (bydel Grünerløkka) eller borettslag B (bydel Gamle Oslo) har heiser i bygningene. I de øvrige borettslagene er det kun heiser i høyblokkene, definert som blokker med fem eller flere etasjer (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014, s. 12). Etterinstallering av heis er et eksempel på en oppgradering som øker tilgjengelighet og trygghet, samtidig som det gjør det mulig for eldre å bo hjemme når helsen blir dårligere. I tillegg er det utarbeidet en rapport som viser at heistilgang har en signifikant og klar positiv effekt på kvadratmeterprisen (Medby, 2009). Det er likevel få av styrelederne som har vurdert dette. Styrelederne som er inne på dette temaet stiller seg negative til heis på grunn av at kostnaden vurderes å overstige nytten og/eller at det er tekniske utfordringer som gjør etterinstallering av heis utfordrende.

Flere av styrelederne forteller at større vedlikeholdsoppgaver og rehabilitering som regel er akutte, og at det i liten grad gjennomføres forebyggende tiltak. Videre opplyser de at tiltak som ikke går over det vanlige drifts- og vedlikeholdsbudsjettet, hovedsakelig er lånefinansiert og at det ofte fører til økte felleskostnader for beboerne. Salgsannonser fra Eiendomsverdi

viser at borettslag B (bydel Gamle Oslo) og borettslag D (bydel Nordstrand) har fellesgjeld som ligger i det øvre sjiktet i utvalget. Styrelederne i disse borettslagene oppgir at de ser seg nødt til å sette oppgradering og eventuelle moderniseringer på vent på grunn av begrenset økonomisk kapasitet.

Basert på informasjonen om vedlikehold og oppgraderinger i de ulike intervjuene er inntrykket at borettslagene i stor grad har fokus på forvaltning på nivå 1 og 2 i Figur 18. Det er utenfor min kompetanse og rammen av denne oppgaven å vurdere tilstanden til de ulike borettslagene. Likevel er det rimelig å anta at gapet mellom dagens byggetekniske krav/standard og faktisk tilstand er større for de eldste borettslagene i casestudien.

4.3.3 Holdninger til fortetting for å finansiere oppgradering

Som presentert i delkapittel [4.2.2](#) mener fem av seks styreledere at borettslaget har arealer som egner seg for fortetting. Imidlertid er fortetningsviljen relativt lav hos flere av borettslagene, og de færreste har tenkt på fortetting som en mulig finansieringskilde til oppgradering og modernisering i forkant av intervjuet.

Borettslag B (bydel Gamle Oslo) og borettslag D (bydel Nordstrand) er de eneste som har vurdert fortetningsprosjekter. Disse vurderingene har vært i forbindelse med at utbyggere har tatt kontakt med ønske om å kjøpe en del av tomten for å bygge boliger, men forespørslene ble enten avslått i styret eller på generalforsamlingen.

Styret i borettslag D hadde tidligere snakket om fortetting som en mulighet for å få mer kapital i stedet for å øke felleskostnadene. Motivasjonen for dette var å lage en langsiktig forvaltningsplan for borettslaget. Da de ble kontaktet av en seriøs aktør, var de derfor positive. Styret lot utbyggeren gjennomføre et forprosjekt som ble presentert for generalforsamlingen for et par år siden. I årsberetningen kommer det frem at styret i borettslag D stilte seg negativt til forslaget:

Styret mener at borettslagets grøntarealer er verdifulle, og ønsker ikke at borettslaget skal selge eiendom. Dette vil ikke bare medføre fortetting på egen eiendom, men også medføre at parkeringsproblemer i veiene og plassproblemer på kollektivtransport (...) vil øke. Summen utgjør ikke nok til at felleskostnadene vil synke betraktelig over tid, og oppføring av ytterligere boliger vil derfor heller forringe verdien på borettslagets boliger fremfor å heve den. Styret fraråder slikt salg.

Styrets vurdering gjenspeiler en vanlig holdning hos borettslagene. I den grad de mener at de har arealer som egner seg til fortetting, er det primært parkeringsarealer, mens de oppgir at det er uaktuelt å bygge ned grøntområder. Dette er i tråd med funnene til Simonsen (2019, s. 59).

Til tross for at fortetningsviljen er lav i dag, er det flere av styrelederne som sier at fortetting kan bli aktuelt på noe lengre sikt. Videre sier de at hovedmotivasjonen for å vurdere et slikt prosjekt er behov for inntekter/kapital for å bedre økonomien i borettslaget eller for å finansiere omfattende og nødvendig oppgradering av bygningsmassen. Dette er i tråd med funnene til Simonsen (2019, s. 58).

Styreleder i ett av borettslagene svarer følgende på spørsmålet om fortetting kan være aktuelt på lengre sikt:

Jeg mener at det nesten ville være dumt av borettslaget å ikke i det hele tatt vurdere det på plassene nede ved garasjen. For jeg mener at det kan gjøres uten å forringe kvaliteten i borettslaget. Etter hvert vil det være mindre og mindre behov for parkeringsplasser. Jeg mener at garasjene tar opp uforholdsmessig mye plass per bil i forhold til det jeg mener at man kan ta seg råd til når man bor i indre by.

På spørsmål om hva som ville være hovedmotivasjonen bak et slikt prosjekt, svarer styreleder:

Det hadde vært så mye penger i det. 3-romsene går for nesten 6 millioner her. (...) Men hva vi skulle hatt alle de pengene til vet jeg ikke helt. Og jo, en annen ting – la oss si at man fikk bygd rekkehus – da hadde man hatt større boliger å tilby hvis vi hadde beholdt det innad i borettslaget. Da ville folk fått en mulighet til å kjøpe seg større plass og bli i området. Så det tenker jeg ville vært hovedmotivasjonen.

I forbindelse med gjennomgangen av det transkriberte intervjuet kunne styreleder fortelle at borettslaget hadde mottatt en vedlikeholdsplan der de estimerte vedlikeholdskostnadene var på drøyt 30 millioner de neste ti årene. Styreleder kommenterte følgende: «Så da jeg sa at jeg ikke helt vet hva vi skulle brukt millioninntekt fra fortetting på, så har jeg fått svaret på det nå.»

Det er ikke usannsynlig at de økonomiske realitetene kan føre til at flere eldre borettslag vurderer fortetting nettopp for å finansiere nødvendig oppgradering av boligmassen i fremtiden. Eksempelvis sa to av styrelederne at fortetting i borettslaget ikke hadde vært diskutert tidligere, men at dette var blitt tatt videre i styret i etterkant av intervjuet, og at det var mulig at de kom til å vurdere dette nærmere.

4.3.4 Oppsummering

Det er en klar tendens til at borettslagene i bydelene som grenser til sentrum, gjennomgående er eldre enn majoriteten av borettslagene som ligger i ytre by. Dette bekreftes både av den overordnede analysen av alle bydelene i Oslo kommune og oversikten over byggeår for borettslagene i casestudien.

Styrelederne informerer om at bygningsmassen bærer preg av tiden den ble bygget i. Informasjon fra intervjuene og tilgjengelige årsberetninger tyder på at gjennomførte tiltak hovedsakelig kan kategoriseres som «vedlikehold» og «rehabilitering». Det er få eksempler på at borettslagene har gjennomført oppgradering som både hever standarden og funksjonaliteten til bebyggelsen. De fleste tiltak kjennetegnes av å være akutte. Videre opplyser flesteparten av styrelederne at det har vært lite bevissthet om hvordan tiltak kan øke borettslagets miljømessige, økonomiske og sosiale bærekraft.

På bakgrunn av at borettslagene tilsynelatende har relativt like strategier når det gjelder forvaltning, drift og vedlikehold, er det rimelig å anta at gapet mellom dagens byggetekniske krav/standard og faktisk tilstand er større for de eldste borettslagene i casestudien.

De eldste borettslagene har den mest sentrale beliggenheten og de høyeste boligprisene. Det kan tyde på at forskjeller i boligpriser mellom borettslagene i casestudien i stor grad gjenspeiler forskjeller i tomteverdi og ikke strukturverdi.

Borettslagene i studien har store tomter, og flesteparten av styrelederne mener at de har arealer som egner seg for fortetting. Flere av styrelederne utelukker ikke at fortetting kan være aktuelt på lengre sikt. Det er derfor rimelig å anta at flere fortettingsprosjekter kan realiseres dersom oppgraderingsbehov melder seg og den økonomiske kapasiteten ikke gjør det mulig å finansiere nødvendige tiltak på mer tradisjonelle måter.

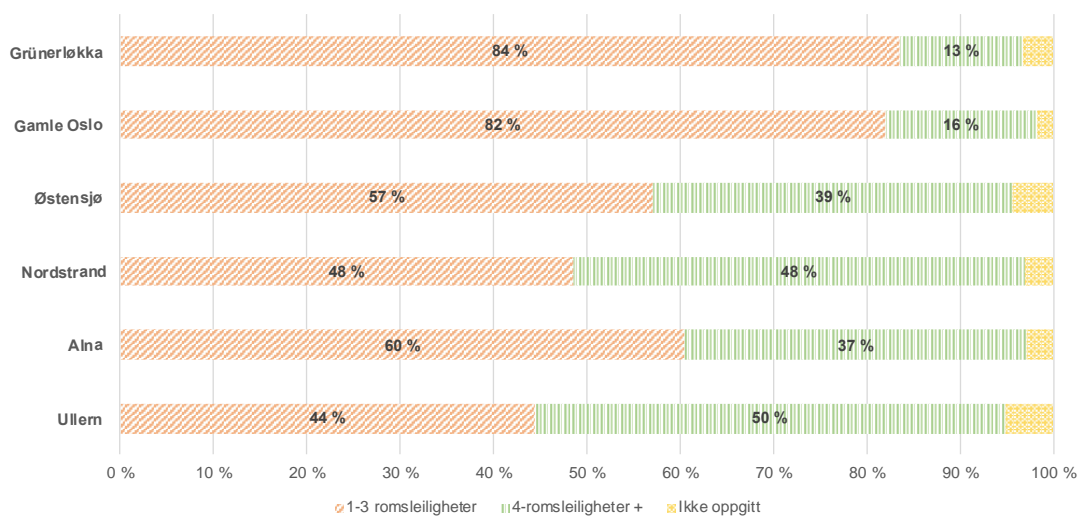
4.4 Hvilken type fortettingsprosjekt vil være mest aktuelt?

Dette forskningsspørsmålet tar utgangspunkt i en situasjon der det legges til grunn at borettslaget vurderer å se på muligheten for å finansiere oppgradering gjennom fortetting på egen grunn. I [4.4.1](#) presenteres refleksjoner om hva slags type prosjekt styrelederne tror ville blitt tatt best imot av beboerne. En kort oppsummering følger i [4.4.2](#).

4.4.1 Prosjekttype

Borettslagene som opplyser at de har arealer tilgjengelig for fortetting, understreker at det forutsetter at et prosjekt tilpasses eksisterende bebyggelse på en slik at de negative konsekvensene for eksisterende bo- og stedskvaliteter minimeres. Dette gjenspeiles også i svarene på spørsmålet om hva slags type fortettingsprosjekt de vurderer som mest aktuelt.

Felles for samtlige borettslag er at de mener at det er mest aktuelt med et rent boligprosjekt. Borettslagene ligger i etablerte områder med et godt lokalt tilbud av en rekke dagligfunksjoner. Styrelederne mener at det er større behov for og etterspørsel etter boliger enn annen type eiendom, for eksempel næring eller barnehage.



Figur 19: Antall rom i den totale boligmengden. Kilde: (Oslo kommune, 2020b). Egen fremstilling.

Figur 19 viser at borettslag A (bydel Grünerløkka) og B (bydel Gamle Oslo) ligger i bydeler med relativt få store boliger og høy blokkandel (se Figur 15). Styrelederne i disse borettslagene oppgir at mange beboere trives i borettslaget og nærområdet, men at mange ser seg nødt til å flytte på grunn av plasshensyn, blant annet i forbindelse med familieforøkelse. Det er med andre ord lite rom for å gjøre boligkarriere internt i bydelen. Styrelederne i disse borettslagene trekker frem familieboliger i form av større leiligheter eller tett-lav bebyggelse som et positivt supplement til eksisterende boligmasse. De peker på at dette kan bidra til en mer variert beboersammensetning og mer stabilt bomiljø.

Dette bekreftes i rapporten, *Bo- og flyttemotiver blant barnefamilier i Oslo*. Mange barnefamilier oppgir at de har sett seg nødt til å flytte fra indre by fordi leilighetene er for små og at de ikke har råd til å kjøpe en større leilighet i samme område. Lavt tilbud av større boliger og høye boligpriser er med på at barnefamilier flytter ut av sentrale deler av Oslo, til tross for at mange oppgir at de trives (Barlindhaug et al., 2019, s. 133).



Figur 20: Tiedemannsjordet sameie. Foto: Scala Arkitekter AS.

Figur 20 viser et relativt nytt boligprosjekt på Hasle/Ensjø i bydel Grünerløkka. Sameiet tilbyr varierte boligtyper, i form av leiligheter og rekkehus/«townhouses», og boligstørrelser (37 – 132 m²). Plan- og bygningsetaten (2013, s. 10-11) trekker frem dette prosjektet som ett eksempel på god boligfortetting².

De øvrige borettslagene ligger i områder som har en mer variert boligstruktur og større variasjon i boligstørrelser. Styreleder i borettslag C (bydel Østensjø) ser for seg at det ville ha vært mest aktuelt med lavblokker på tre-fire etasjer eller rekkehus, tilsvarende det som er i området i dag. Styreleder i borettslag D (bydel Nordstrand) forteller at fortettingsprosjektet som ble presentert på generalforsamlingen var en 5-etasjers boligblokk med garasjekjeller. Borettslaget består av lavblokker på 4 etasjer, og styreleder mener at et nybygg bør stå i stil med eksisterende bygninger når det gjelder byggehøyde og -form. Styreleder i borettslag E (bydel Alna) tror det er noen klare begrensninger på byggehøyder siden de tilgjengelige arealene (nåværende garasjeanlegg) ligger ut mot veien, og tror derfor at lavblokker vil være mest aktuelt.

Både styreleder i borettslag A (bydel Grünerløkka) og E (bydel Alna) nevner muligheten for å legge inn en «gulrot» i form av at eksisterende andelseiere i borettslaget har forkjøpsrett til de nye boenhetene. De tror dette kan være et grep som gjør flere beboere mer positivt innstilt til forslaget. Styreleder i borettslag A er tydelig på at fordelene ved et fortettingsprosjekt, både i form av inntekter til oppgradering og nye boenheter, i størst mulig grad må tilfalle det eksisterende borettslaget.

² Selv om prosjektet i utgangspunktet er et eksempel på et transformasjonsprosjekt som er bygd ut under ett, er bygningsstrukturen her en god illustrasjon på hvordan man kan få til et relativt tett bomiljø med variasjon og kvalitet.

4.4.2 Oppsummering

Samtlige borettslag mener at det først og fremst vil være aktuelt å fortette med et rent boligprosjekt. Borettslagene i indre øst ligger i bydeler kjennetegnet av høy blokkandel og en stor andel mindre leiligheter (3-roms eller mindre). Familieboliger i form av større blokkleiligheter eller tett-lav bebyggelse trekkes frem som et særlig attraktivt bidrag til borettslaget og nærområdet ved et eventuelt fortettingsprosjekt.

Borettslagene i ytre by ligger i områder der det er større variasjon i boligtyper og -størrelser. Styrelederne i disse borettslagene mener at det vil være mest aktuelt med et boligprosjekt som gjenspeiler eksisterende bebyggelse i borettslaget og nærområdet, primært lavblokker. Dette underbygges av at flere av styrelederne nevner at det er en forutsetning at et eventuelt fortettingsprosjekt stedstilpasses slik at ulempene for eksisterende bo- og steds kvaliteter minimeres.

4.5 Hva anser borettslagene som de største utfordringene med å få flertall og gjennomføre et fortettingsprosjekt?

På samme måte som det forrige forskningsspørsmålet, tar dette utgangspunkt i en situasjon der det legges til grunn at borettslaget vurderer muligheten for å finansiere oppgradering gjennom fortetting.

De største utfordringene med å få nødvendig flertall for et fortettingsprosjekt presenteres i [4.5.1](#). Delkapittel [4.5.2](#) presenteres utfordringer ved å gjennomføre et fortettingsprosjekt, herunder borettslagenes foretrukne organiseringsform. I [4.5.3](#) presenteres erfaringer fra to borettslag, der det ene har vurdert og den andre er i ferd med å gjennomføre et fortettingsprosjekt for å finansiere oppgradering. Avslutningsvis følger en oppsummering i [4.5.4](#).

4.5.1 Utfordringer knyttet til å få nødvendig flertall

Ingen av borettslagene har vedtekter som stiller strengere krav til flertall enn det som gjelder i Borettslagslova (2003) § 8-9. Det innebærer at det kreves to tredjedels flertall i generalforsamlingen for en rekke vedtak. Rehabilitering, oppgradering, fortetting på borettslagets grunn og eventuelt salg av deler av tomten er vedtak som omfattes av bestemmelsen.

Samtlige av styrelederne mener at hovedutfordringen med å få flertall for et fortettingsprosjekt i generalforsamlingen er liten endringsvilje blant beboerne. De tror mange beboere vil være negative til et slikt forslag fordi de frykter at et tettere bomiljø vil forringe eksisterende bo- og stedskvaliteter. Et nybygg kan føre til at de nærmeste beboerne vil miste utsikt/utsyn og sol og få gjenboere de tidligere ikke hadde. Samtidig er flere av styrelederne klare på at dette er forståelig. Det er en forutsetning at det ligger et godt og stedstilpasset forslag på bordet for at et fortettingsprosjekt skal tenkes å kunne få flertall i generalforsamlingen.

Stort spenn i beboersammensetningen når det gjelder alder og økonomisk situasjon trekkes også frem som en barriere for å få flertall både for et potensielt fortettingsprosjekt og bærekraftig oppgradering generelt. Flere av styrelederne mener at beboernes innstilling til forslaget trolig vil påvirkes av hva slags oppgradering et eventuelt fortettingsprosjekt skal finansiere. Dersom enkelte beboere ikke ser oppgraderingene som et ønske eller behov, vil det være vanskelig å få de til å stemme for.

Styrelederne i borettslag B (bydel Gamle Oslo), D (bydel Nordstrand) og E (bydel Alna) understreker viktigheten av god informasjon tidlig i fasen. Erfaringene deres er at det er enklere å få gjennom større vedtak når styret involverer beboerne tidlig i prosessen og legger frem forslaget på en oversiktlig og overbevisende måte. Som styreleder i borettslag E presiserer:

Det er viktig å spørre beboerne om det lenge før man begynner å vurdere et fortettingsprosjekt. For å lodde stemningen og finne ut om det er noen som synes det er en god idé i det hele tatt. Hvis alle er negative i det du begynner, så er det ikke noe vits å gjøre det. Det koster mye penger å prosjektere også.

Utsagnet understreker viktigheten av god informasjon, beboerinvolvering og lokal forankring fra start. Dette er noe flere av styrelederne nevner som en suksessfaktor for å få gjennom større tiltak i generalforsamlingen generelt. De mener at det er viktig med et godt innsalg for å få flertall for et tiltak som er utenom det vanlige. Fortettingsprosjektet må bunne i et reelt behov, for eksempel et omfattende vedlikeholdsetterslep eller behov for oppgradering. Videre må alle sider av tiltaket belyses og legges frem på en forståelig måte. Det innebærer blant annet å kommunisere fordeler og ulemper ved tiltaket og hva de økonomiske konsekvensene vil bli for borettslaget og den enkelte beboer.

Utfordringene presentert ovenfor er i tråd med funn fra tidligere studier (Hauge et al., 2011, s. 34-37; Aamodt, 2015, s. 88), som ser på barrierer som gjør det vanskelig å få flertall for oppgradering. Til tross for at denne studien går et steg videre ved å se på fortetting som en mulig finansieringskilde til bærekraftige oppgraderinger, er det rimelig å anta at funnene i Hauge et al. (2011) og Aamodt (2015) har overføringsverdi til denne studien.


En annen problemstilling styrelederne trekker frem er parkeringsutfordringer. Flere av styrelederne nevner at det er en utfordring at det er begrenset med parkeringsplasser i området. Dette er et tilbakevendende tema fra beboere. De poengterer derfor at mange beboere vil stille seg negative til fortetting på eksisterende parkeringsareal. Dersom er slikt forslag skal få flertall, mener flere av styrelederne at det er en forutsetning at tapte parkeringsplasser og det nye parkeringsbehovet som følger av nye boenheter sikres på andre måter, for eksempel i underjordiske parkeringsanlegg.

4.5.2 Utfordringer ved gjennomføring

Styrelederne trekker frem flere utfordringer ved gjennomføring av et fortettingsprosjekt. I byggeperioden vil omfattende anleggsarbeid som medfører bråk, støy og støv være en utfordring. Økt trafikk og begrenset teknisk infrastruktur som smale veier og få parkeringsplasser trekkes også frem som en utfordring ved å gjennomføre et fortettingsprosjekt.

To av styrelederne tar opp utfordringer med finansiering, ettersom det kan være nødvendig å øke felleskostnadene for eksisterende beboere i forkant av prosjektet. Et fortettingsprosjekt er ressurskrevende og komplekst, og innebærer betydelig risiko. Flere av styrelederne nevner også manglende kompetanse som en betydelig hemsko. Disse utfordringene kan gjøre det vanskelig for et borettslagsstyre å sette i gang med et så omfattende prosjekt.

Tabell 8: Organiseringsform ved realisering av et fortetningsprosjekt.

Borettslag	Bydel	Organisering
A 	Grünerløkka	Egen regi
B 	Gamle Oslo	Selge areal
C 	Østensjø	Selge areal
D 	Nordstrand	Egen regi
E 	Alna	Egen regi
F 	Ullern	-

Tabell 8 viser at halvparten av styrelederne oppgir at de ville ha organisert et fortetningsprosjekt i egen regi. Styreleder i borettslag A og D sier at de ville ha ønsket å stå som byggherre, men at de ville ha satt bort arbeidet i størst mulig grad. Styreleder i borettslag E begrunner ønsket om å gjennomføre et fortetningsprosjekt i egen regi med at borettslaget har mange andeler og «økonomiske muskler», som gjør det mulig å gjennomføre store prosjekter. Ved å være byggherre har borettslaget større grad av kontroll over prosjektet, noe som betyr at de kan påvirke det endelige utbyggingsprosjektet og sikre at gevinstene tilfaller borettslaget i form av oppgradering av eksisterende bygningsmasse. Imidlertid innebærer det at borettslaget tar på seg større utbyggings- og markedsrisiko.

Styrelederne i borettslag B og D har i liten grad gjort seg noen tanker om hvordan de ville ha organisert et slikt prosjekt, men de tror at det ville ha vært mest aktuelt å selge areal til en utbygger på grunn av risiko og manglende kompetanse. En slik organiseringsform vil redusere utbyggings- og markedsrisiko, men vil samtidig begrense hvor mye borettslaget kan påvirke det endelige prosjektet. Imidlertid har borettslaget anledning til å sette vilkår ved salg som setter føringer for prosjektet som kan realiseres. Det krever at borettslaget får planfaglig og juridisk rådgivning i salgsfasen.

Det er med andre ord ikke noe entydig funn på hvordan borettslag ønsker å organisere et fortetningsprosjekt. Dette er i tråd med funnene til Simonsen (2019, s. 60). Siden styreleder i borettslag F var den eneste informanten som mente at de ikke hadde arealer tilgjengelig for fortetting, kom vi ikke inn på dette temaet i intervjuet.

4.5.3 Eksempler - borettslag som har vurdert eller gjennomført et fortettingsprosjekt

Vurdering av fortettingsprosjekt

Styret i borettslag G har vurdert muligheten for å finansiere oppgraderinger gjennom fortetting og salg av nye boenheter. Borettslaget består av rekkehus, og er derfor utenfor avgrensningen i delkapittel [1.3](#). Likevel vil borettslaget inngå som et eksempel, fordi erfaringene styret gjorde seg i forkant, underveis og i etterkant av prosessen kan bidra til å belyse oppgavens problemstilling ytterligere. Tabell 9 gir enkelte nøkkelopplysninger for borettslag G.

Tabell 9: Nøkkelopplysninger for borettslag som inngår som eksempel.

Borettslag	Bydel	Byggeår	Bygningstype	Andeler	Tomt (m ²)	Boligpris (kr/m ²)
G	Nordstrand	1975	Rekkehus	125	ca. 89 900	66 635

I innkallingen til generalforsamlingen med tilhørende årsberetning og regnskap fra 2018 står følgende:

Borettslaget står foran utbedringsoppgaver med hensyn til tilleggisolering. Rekkehusene er oppført i 1975 og det medregnes utbedringskostnader i forbindelse med vedlikehold og fornyelse av fasadene.

I den forbindelse ønsker styret en vurdering av muligheter for nybygg for et salg som kan dekke opp de forventede kostnadene uten at husleia økes. I tillegg kan det utvikles nye boenheter og boformer som kan tilfredsstille eksisterende og fremtidige behov.

I 2017 bestilte et arkitektkontor et oppstartsmøte hos Plan- og bygningsetaten på vegne av borettslaget. Borettslaget eier en tomt som er ubebygget, sterkt skrånende og sydvendt. På denne tomten ble lagt frem et forslag om oppføring av en terrasseblokk med rundt 24 relativt store (95-125 m²) leiligheter. Styreleder opplyser at hovedmotivasjonen for å se på muligheten for utvikling av nye boenheter på borettslagets grunn, var muligheten for å frigjøre kapital som kunne finansiere oppgradering av fasadene:

Vi fikk OBOS Prosjekt til å regne på estimer på hva det ville koste å bytte kledning. (...) Det er en betydelig kostnad, så vi har sett etter måter å finansiere det på – og et nybygg på den ubebygde tomten hadde vært en måte å finansiere det på. Hvis man hadde kunnet etablere et prosjekt som det var mulig å skape økonomi ut av. Vi ligger sånn til på Nordstrand at det helt sikkert hadde vært et kjempeattraktivt prosjekt.

Tomten styreleder refererer til er en tilgrensende tomt på snaut 6 mål som borettslaget kjøpte av OBOS i 2011. I tillegg til areal som egner seg til fortetting, trekker styreleder frem attraktiv beliggenhet på Nordstrand som en faktor som øker sannsynligheten for at et slikt prosjekt vil ha god lønnsomhet. Tomten er skrånende og sydvendt med gode lys- og solforhold. Videre er det gangavstand til kollektivtransport, barnehage, skole og dagligvarebutikk. Borettslaget ligger i et barnevennlig område, og 43 prosent av befolkningen i grunnkretsen er barnefamilier. Kvaliteter ved borettslaget og nærområdet gjenspeiler seg i relativt høye kvadratmeterpriser. Eksempelvis ligger gjennomsnittlig kvadratmeterpris for borettslag G over prisene i borettslag D i samme bydel, til tross for at de solgte rekkehusene er større enn de solgte leilighetene i borettslag D.

Forslaget om terrasseblokk ble lagt frem for Plan- og bygningsetaten sammen med en rekke andre tiltak, som muligheter for påbygg på eksisterende rekkehus, utvidelse av bodere og etablering av et felleshus. På et møte tidlig i prosessen ble det imidlertid enighet om at forslaget om oppføring av nye boenheter på den ubebygde tomten skulle trekkes ut av forslaget. Dersom det er aktuelt å utvikle tomten, skal det eventuelt fremmes som egen regulerings sak.

Tomten er regulert til boligformål/fellesareal, og et fortettingsprosjekt forutsetter omregulering. Styreleder informerer om at de ikke har fremmet noe eget prosjektforslag for den ubebygde tomten. Reguleringsrisikoen vurderes å være for høy til at de ønsker å gå videre med det. Styreleder fremhever at Plan- og bygningsetaten er mindre åpne for å vurdere høyere utnyttelse, og i større grad vektlegger bevaring av grøntområder i dag enn de har gjort tidligere. I tillegg er forslaget om nye boenheter avhengig av veiadkomst fra tilgrensende eiendommer. De privatrettslige forholdene rundt dette bør derfor avklares før de eventuelt går videre med forslaget.

Forslaget ble derfor ikke lagt frem for generalforsamlingen. På spørsmål om hva styreleder mener er hovedutfordringen med å få flertall for et fortettingsprosjekt svarer vedkommende «penger og risiko». Styreleder mener at dette hovedsakelig bunner i at beboerne har forskjellige behov og er i ulike faser i livet. Noen av beboerne ga uttrykk for at de synes at styrets forslag var en interessant og innovativ måte å skaffe kapital til oppgradering. Andre, særlig eldre som nærmet seg pensjonsalder, stilte seg negative på bakgrunn av at de ikke ønsker å ha høye boutgifter og risiko i bolig. Oppsummert mener styreleder at det ville vært vanskelig å få to tredjedels flertall for et fortettingsprosjekt i generalforsamlingen. Videre forteller vedkommende at fasadene ikke har blitt

etterisolert eller fornyet på andre måter, og at de kun driver løpende vedlikehold ved å reparere ødelagt kledning og bytte bord der det er nødvendig.

Styreleder er klar på at borettslaget ikke ville ha gjennomført et fortettingsprosjekt i egen regi, gitt at forslaget fikk flertall i generalforsamlingen. I stedet mener vedkommende at borettslaget ville ha utviklet et konsept, som de deretter selger til en profesjonell eiendomsaktør som kan ta hånd om resten. I prosjektutviklingsfasen må borettslaget forsøke å øke verdien på konseptet, slik at de sitter igjen med en god avkastning. Styreleder avslutter med: «Men utover det, synes jeg det er altfor risikabelt å sette folks hus og hjem på spill».

På spørsmål om hva styret tok med seg som de viktigste erfaringene fra prosessen svarer styreleder:

Vi skulle nok startet med en større grad av involvering tidligere og fått aksept for å gjøre det. Vi fikk for så vidt støtte fra OBOS' forvaltningskonsulenter at styret har et selvstendig ansvar til å tenke fremover og tenke utvikling av tomt og eiendom.

Styreleder forteller at reaksjonene fra beboerne var «fra A til Å». Noen reagerte svært negativt, mens andre synes det var innovativt og engasjerte seg i muligheten for utvikling på borettslagets eiendom. I tillegg var det «de vanlige naboprotestene» fra beboerne som ligger nærmest den aktuelle tomten. I etterkant sier styreleder at de burde forankret forslaget i felleskap før de «angrep så bredt som vi gjorde».

Avslutningsvis sier styreleder:

Jeg synes by per definisjon er endring. (...) Jeg er positiv til fortetting. Det er kort vei til byen og det er landlig her ute. Skolene er fine, og miljøet er bra. Flere skal få del i det. For meg er det veldig fremmed at man skal fryse den situasjonen som oppstod på 60- og 70-tallet.

Til tross for at styreleder i borettslag G stiller seg positivt til fortetting, har styret førstehåndserfaring med at det er en tung prosess å dra – både innad i borettslaget og i dialog med Plan- og bygningsetaten.

Gjennomføring

JBS borettslag på Tøyen i bydel Gamle Oslo er ett av få eksempler på et borettslag som har gjennomført et fortetningsprosjekt med formål om å finansiere nødvendig oppgradering. JBS borettslag er bygd i 1933 og ligger ved sørspissen av Botanisk hage. Med andre ord har borettslaget en svært sentral beliggenhet. Fortetningsprosjektet ble behandlet som en byggesak direkte fra kommuneplans arealdel (Plan- og bygningsetaten, 2016). Søknaden om rammetillatelse viser at motivasjonen for å oppføre et leilighetsbygg var at et garasjeanlegg under gårdsplassen var i ferd med å falle sammen og at utbedringskostnadene ville påføre borettslaget «uholdbare kostnader» (Arkitektkontoret GASA, 2017). På borettslagets hjemmeside står det videre at styret «har jobbet mot oppgradering av bakgården og et nybygg for å bedre borettslagets økonomi» (JBS borettslag, 2019).



Figur 21: Nybyggprosjekt i borettslag. Kilde: Aktiv Eiendomsmegling (u.å.) og Norgeskart

Figur 21 viser et utklipp fra prosjektsiden til nybygget, kalt Sørlihagen, og et kartutsnitt som viser nybygget markert i rosa. Prosjektet består av 18 leilighetene og ca. 1 070 salgbare kvadratmeter BRA. Prosjektet ble solgt på én uke og er planlagt ferdigstilt i første kvartal 2022.

JBS borettslag skiller seg betydelig fra borettslagene i casestudien når det gjelder tomtestørrelse og antall andeler. Likevel er det et interessant eksempel i lys av denne oppgavens problemstilling.

4.5.4 Oppsummering

Liten endringsvilje blant beboerne, stort spenn i beboersammensetningen og parkeringsutfordringer trekkes frem som hovedutfordringer med å få flertall på generalforsamlingen. Anleggsarbeid, tettere bomiljø, økt trafikk og begrenset teknisk infrastruktur trekkes frem som utfordringer med å gjennomføre et fortettingsprosjekt. Enkelte av styrelederne nevner også risiko og finansiering til utbygging som barrierer.

Foretrukket organisering av et fortettingsprosjekt varierer betydelig mellom borettslagene i casestudien. Tre av seks styreledere sier de ville ha organisert det i egen regi, men at de ville ha satt bort arbeidet i mer eller mindre grad. Resten av borettslagene, inkludert borettslag G (eksempel), ville ha solgt arealet til en profesjonell aktør på grunn av risiko og manglende kompetanse. Styreleder i borettslag G mener at strategien må være å utvikle et mest mulig lønnsomt konsept, som deretter selges til en profesjonell eiendomsaktør som kan ta hånd om resten.

4.6 I hvilken grad tilrettelegger vedtatte planer og pågående planprosesser for fortetting i eksisterende borettslag?

Som diskutert i delkapittel [2.1](#) er egenskaper ved borettslagets eiendom, markedsbetingelser og offentlige reguleringer med på å definere mulighetene for et utviklingsprosjekt på et gitt tidspunkt. Flere av styrelederne mener at de har arealer som egner seg til fortetting, og at eiendomsprisene og etterspørselen i området kan gjøre et fortettingsprosjekt lønnsomt. Offentlige reguleringer og planprosesser er også en faktor som har stor betydning for hva som faktisk kan realiseres.

De færreste styrelederne har oversikt over om gjeldende regulering gir rom for høyere utnyttelse enn det som er tilfellet på borettslagets eiendom i dag. Unntaket er borettslag D (bydel Nordstrand), der deler av eiendommen er omfattet av en detaljregulering (vedtatt 2005) som gir mulighet for å bygge boliger.

Flertallet av borettslagene er omfattet av eldre reguleringsplaner som ble vedtatt i samme tidsperiode som borettslaget ble bygget. Det er utenfor omfanget av denne oppgaven å vurdere hvorvidt det er fortettingsmuligheter innenfor gjeldende regulering. Tolkning av eldre reguleringsplaner innebærer at man må legge til grunn byggeforskriften, den norske standarden og veiledningen som gjaldt da reguleringsplanen ble vedtatt (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014, s. 53). Likevel er det grunn til å anta at Plan- og

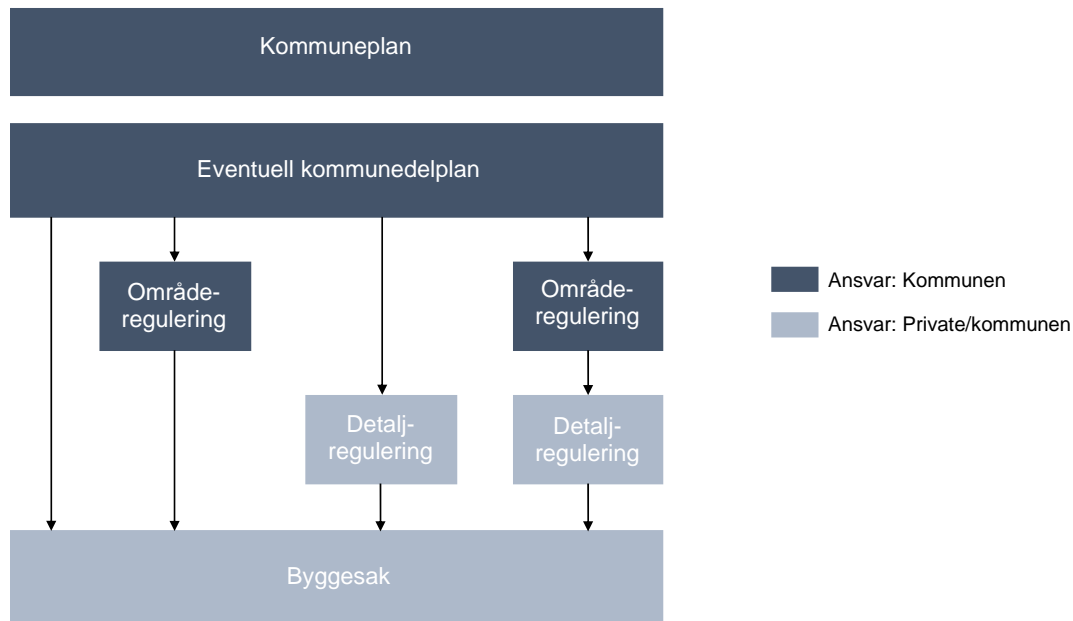
bygningsetaten har andre vurderinger av passende utnyttelsesgrad i dag enn de for eksempel hadde i 1960, som er vedtaksåret for reguleringsplanen som gjelder for borettslag C (bydel Østensjø).

Mange borettslag som er bygget i Oslo kommune i etterkrigstiden er kjennetegnet av relativt lav arealutnyttelse og rause grøntområder. Figur 22 viser to borettslag som er bygget på 60-tallet. Disse utgjør riktignok «ekstremtilfeller», men er likevel illustrerende for en del av egenskapene til borettslagene som ble bygget i perioden etter 2. verdenskrig.



Figur 22: T.v. Manglerudvangen borettslag. Foto: PBE. T.h. Haugenstua borettslag. Foto: Rune Nylund Larsen.

I likhet med mange andre borettslag i Oslo kommune, ligger borettslagene i Figur 22 i områder definert som «prioriterte stasjonsnære områder» i arealstrategikartet i gjeldende byutviklingsstrategi (Oslo kommune, 2019c, s. 53). Dette er områder som har et godt utviklet kollektivtilbud, senterfunksjoner og arealpotensial som gjør de egnet for fortetting.



Figur 23: Plansystemet. Kilde: Ness og Øyasæter (2018, s. 130).

Figur 23 viser at en byggesak både kan ha utgangspunkt i kommuneplan/kommunedelplan, områderegulering og detaljregulering. For å få et helhetlig bilde av hvordan vedtatte planer og pågående planprosesser tilrettelegger for fortetting i eksisterende borettslag, har jeg intervjuet to ansatte i Plan- og bygningsetaten som jobber med henholdsvis kommuneplanen og områdereguleringer.

I delkapittel [4.5.1](#) gjengis hovedpoenger fra intervjuet med informanten som har deltatt i arbeidet med revisjonen av kommuneplanens arealdel. Funn fra intervjuet med informanten som jobber med områdereguleringer, gjengis i delkapittel [4.5.2](#). Avslutningsvis følger en oppsummering i [4.5.3](#).

4.6.1 Kommuneplanen

Informanten opplyser at det ikke er gjort analyser av fortettingspotensialet i områder preget av borettslag/eldre blokkbebyggelse i forbindelse med revisjonen av kommuneplanens arealdel. Planarbeidet tar utgangspunkt i politiske bestillinger og overordnede mål i kommuneplanens samfunnsdel, som skal følges opp i arealdelen. Den politiske bestillingen ser i hovedsak på hvordan arealdelen kan sikre mer variasjon i de nye utviklingsområdene og ved generell stasjonsnær fortetting. Informanten beskriver utviklingsområdene som viktigst, fordi det er der hovedvekten av nye boliger vil komme.

Samtidig forteller informanten at etaten fra tid til annen diskuterer om det er mulig å legge til rette for fortetting i eksisterende boligområder, særlig i drabantbyene som er preget av lav utnyttelsesgrad. Informanten mener det i første omgang vil være nødvendig å kartlegge hvilke områder det er behov for større variasjon i bygningstypologier og hvor det i tillegg er potensial for fortetting.

Informanten mener det ikke vil være hensiktsmessig å gi konkrete føringer for slik fortetting i kommuneplanen. Kommuneplanen er en relativt overordnet og grovmasket plan, og det kan være vanskelig å få ivaretatt nødvendige hensyn uten å gå veien om en område- eller detaljregulering.

Informanten trekker frem områdereguleringer som et mer relevant planverktøy. Planer på dette nivået tar utgangspunkt i en mer detaljert områdeforståelse, herunder forståelse for de sosiokulturelle aspektene ved området. I dag er det kun områdereguleringen på Furuset som legger til rette for en viss fortetting i borettslag. Denne reguleringsplanen presenteres nærmere i neste delkapittel.

Informanten har erfaring med områdeplanlegging. Det var derfor relevant å få vedkommendes planfaglige vurderinger av hvilke muligheter og utfordringer som finnes med tanke på fortetting i eksisterende borettslag.

På spørsmål om det kan være aktuelt å lage tilsvarende områdereguleringer som den på Furuset, svarer informanten følgende:

Områdereguleringer er krevende planer å jobbe med og de er ofte ment å være overordnede. (...) Det er en betydelig planinnsats man legger inn i å jobbe med slike planer, og da bør man også se et utbytte. Det vi ofte måles etter er antall boliger. Er boligforsyningen nok til å svare for en sånn innsats eller bør man heller prioritere innsats andre steder av byen for å sikre nødvendig boligforsyning? (...) På Furuset så var dette gjort sammen med andre transformasjonsområder hvor det var et større potensial. Muligheten for en viss fortetting i eksisterende borettslag var noe man så sammen med de overordnede målene for utvikling på Furuset, som igjen kunne være med å forsvare ressursbruken på en annen måte.

Videre påpeker informanten at områdereguleringer som legger til rette for fortetting bør ta utgangspunkt i et lokalt ønske blant borettslagene.

På spørsmål om hvilke områder som kan tåle høyere utnyttelse enn det gjeldende regulering legger opp til, viser informanten til byutviklingsstrategien i kommuneplanen:

Kommuneplanen har både en byutviklingsstrategi og et arealkart. Byutviklingsstrategien er ganske tydelig på at vekst skal skje innenfra og ut, og at utvikling i områder med sentral beliggenhet og godt kollektivtilbud skal prioriteres. Kommuneplanen har blant annet fastsatt prioriterte stasjonsnære områder. Det lager et slags hierarki over hvor fortetting bør

skje ut ifra hvor attraktive stasjonene er, hvilke tjenester som finnes rundt stasjonen allerede eller hvilket potensiale det er for å utvikle tjenestetilbud, kryssende busslinjer eller andre ting som øker sentraliteten for enkelte stasjoner. (...)

Tabell 5 viser at borettslag C, D og E ligger i kort gangavstand til T-bane. Disse borettslagene ligger i områder som er definert som «prioriterte stasjonsnære områder» i arealstrategikartet i gjeldende byutviklingsstrategi (Oslo kommune, 2019c, s. 53). Fortetting her som ivaretar viktige lokale hensyn, grønnstruktur og nødvendig teknisk infrastruktur fremstår å være i tråd med byutviklingsstrategien.

Det er et politisk mål om at det skal legges til rette for økt boligbygging og en mer variert boligstruktur i Oslo. I forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel står det at kommunen skal vurdere om det er aktuelt å tilrettelegge for tett-lav bebyggelse eller andre boligtyper som barnefamilier etterspør i utviklingsområder og områder som har stor andel blokkbebyggelse. Videre presiseres det at slike vurderinger er særlig aktuelt i utviklingsområder i Oslo øst og sør. I utredningsarbeidet skal kommunen i tillegg vurdere om det er mest hensiktsmessig med generelle eller områdetilpassede bestemmelser som blant annet tar hensyn til egenskaper ved området, eksisterende boligstruktur og befolkningssammensetning (Oslo kommune, 2020d, s. 14-15).

Informanten mener at fortetting i borettslag kan være et viktig bidrag for å sikre en mer variert boligstruktur. Mangfold av boligtyper og -størrelser kan bidra til en mer variert beboersammensetning og mer stabilt bomiljø ved at beboerne kan flytte internt ved endringer i livssituasjon og boligbehov. Dette er vektlagt i forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel, der det står:

I planarbeidet skal det også vurderes om det trengs andre føringer for å sikre en variert befolkningssammensetning. Særlig gjelder dette muligheten for barnefamilier til å bli boende i samme område, også når barna blir større. Det er også viktig med et variert boligtilbud som gjør at den økende andelen eldre kan bli boende i nærområdet sitt, selv om de får hjelpebehov eller funksjonsnedsettelse. (Oslo kommune, 2020d, s. 15)

Generelt er det et politisk ønske å sikre større variasjon i boligstørrelser og -typer, som gjør det mulig å gjøre boligkarriere i den samme bydelen (Oslo kommune, 2019c, s. 36).

På spørsmål om hva som skal til for at fortetting i borettslaget skal bli et lite, men reelt bidrag til boligforsyningen i Oslo, trekker informanten frem flere faktorer som bør være på plass, sett fra et planfaglig ståsted. For det første bør borettslagene få gjennom et intensjonsvedtak på generalforsamlingen som viser at dette er noe de faktisk ønsker. For det andre vil det ofte vil være behov for planleggingshjelp. Borettslag har ikke de samme forutsetningene som en

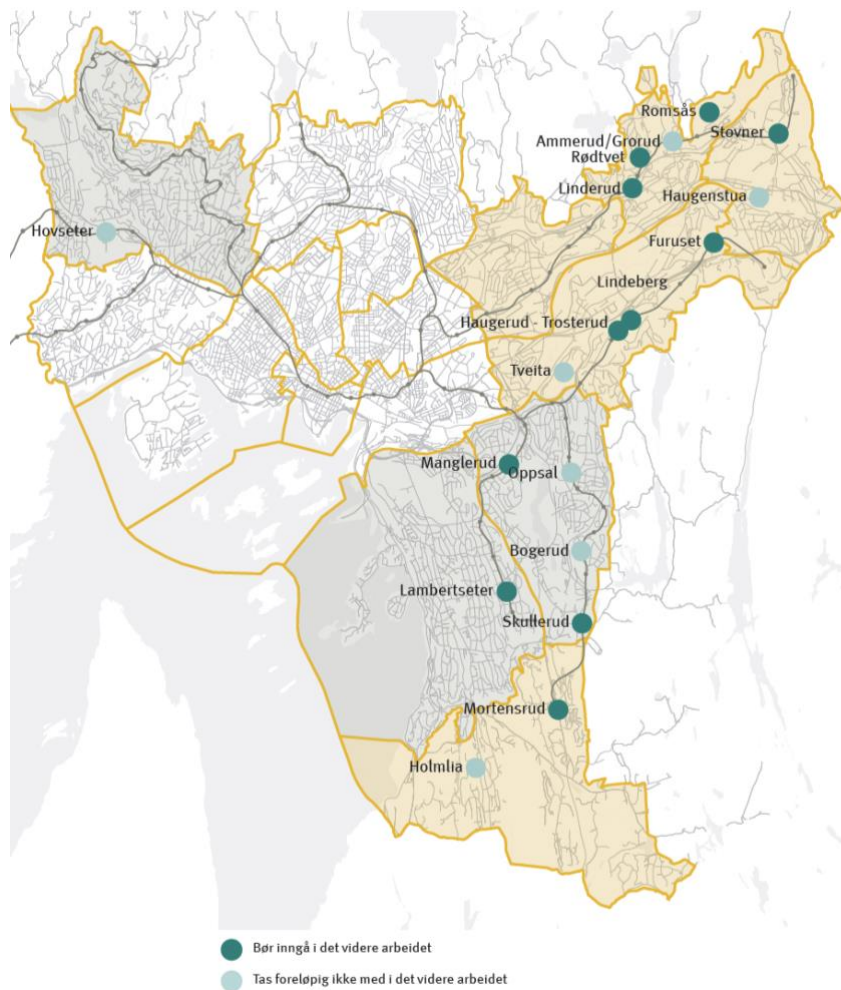
profesjonell utbygger til å sette seg inn i relevante plandokumenter, gjøre vurderinger av risiko og så videre.

Informanten nevner muligheten for at større boligbyggelag som OBOS kan tenkes å ha en rolle der de bistår borettslagene med rådgiving og planleggingshjelp. På den måten kan de lettere orientere seg og få oversikt over hva det faktiske mulighetsrommet er. Informanten mener også det kan være behov for insentiver, men understreker at planleggingshjelp trolig er et mer effektivt virkemiddel.

Videre poengterer informanten at fortetting i borettslag reiser en «alle bekker små»-diskusjon. Dersom det er flere borettslag som tenker at fortetting kan være aktuelt, kan det bidra med relativt mange boliger. Samtidig bør etaten vurdere sumvirkningene av slike fortettingsprosjekter. Fortetting i noe få borettslag er ikke nødvendigvis problematisk, men dersom det skjer i mange borettslag i samme området kan det få negative konsekvenser for området som helhet.

4.6.2 Områdeplaner

Informanten nevner at fortetningspotensialet i eldre borettslagsområder er en problemstilling som har vært diskutert i Plan- og bygningsetaten i flere år. Vedkommende mener at det trolig er et betydelig potensial for å håndtere en del av Oslos byvekst gjennom fortetting i borettslag. Plan- og bygningsetaten har forsøkt å kartlegge og gjøre vurderinger av denne form for fortetting tidligere, blant annet i rapporten, *Muligheter for ny byutvikling i Oslos drabantbyer*.



Figur 24: Anbefalingskart –fortetnings- og byutviklingspotensial i drabantbyer. Kilde: Plan- og bygningsetaten (2015, s. 45).

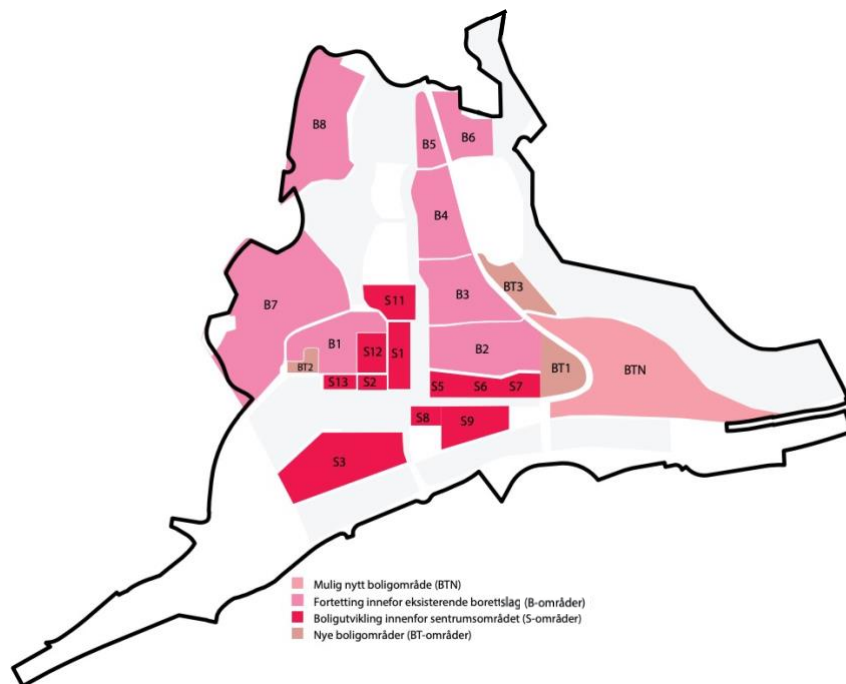
Figur 24 viser et anbefalingskart fra rapporten, som viser hvilke områder som bør vurderes å inngå i videre arbeid med å kartlegge fortetnings- og byutviklingspotensial.

I rapporten fremgår det at Plan- og bygningsetaten mener at flere borettslag kan ha fellesarealer som egner seg for fortetting. Dette kan for eksempel være fordi borettslaget har fellesarealer som er relativt store i forhold til antall beboere eller at enkelte deler sjeldent blir brukt og/eller har lav bruksverdi (Plan- og bygningsetaten, 2015, s. 26). Plan- og bygningsetaten vurderer at potensialet for fortetting i eksisterende borettslag er størst i bydelene i ytre øst og bydel Østensjø i ytre sør (Plan- og bygningsetaten, 2015, s. 40).

Plan- og bygningsetaten påpeker at fortetting i eksisterende borettslag kan ha flere fordeler. Fortetting kan bidra til å få en mer definert bystruktur med gater, offentlige byrom og større grad av skjerming mot borettslagenes private utearealer. Andre boligtyper og nye funksjoner, for eksempel næring på gateplan, kan bidra til en mer variert beboersammensetning og mer liv mellom husene. Samtidig understreker etaten at det er flere faktorer som gjør denne type

fortetting krevende. For det første må borettslagene selv ønske det, for det andre kan det ofte være nødvendig med en omregulering, og for det tredje må det sikres tilstrekkelig uteoppholdsarealer for både eksisterende og ny bebyggelse (Plan- og bygningsetaten, 2015, s. 26).

Informanten forteller at områdereguleringen på Furuset er den eneste vedtatte planen på overordnet nivå som åpner for fortetting i eksisterende borettslag. Figur 25 gir oversikt over områder regulert til boligbebyggelse i planen.



Figur 25: Boligbebyggelse i områdereguleringen for Furuset. Kilde: (Plan- og bygningsetaten, 2014a, s. 126)

Områdene som er definert som B1-B8 er etablerte borettslag. Planen legger opp til en viss fortetting innenfor disse feltene, på opptil 250 nye boenheter (Plan- og bygningsetaten, 2014a, s. 210). I planbeskrivelsen fremgår det at Plan- og bygningsetatens begrunnelse for slik fortetting er at det kan bidra til å skape bedre fysiske omgivelser, bidra til en mer variert befolkningssammensetning gjennom å bygge andre boligtyper og et større kundegrunnlag for handel og annen næring (Plan- og bygningsetaten, 2014a, s. 57). Videre presiseres det at fortetting er en mulighet for borettslagene, men ikke noe de behøver å følge opp.

Informanten har vært delaktig i arbeidet med områdereguleringen. I arbeidet kom de frem til at det både var rom for å bygge mer i eksisterende borettslag og at fortetting er et naturlig grep for å skille mellom offentlige og private utearealer. Hovedgrepet i Furuset-reguleringen er to kryssende byrom, en øst-vestgående bygata og et nord-sørgående parkdrag. Disse

byrommene møtes ved Trygve Lies plass, som er torget der nærsenteret og T-bane- og busstasjonen ligger (Plan- og bygningsetaten, 2014a, s. 120-121).

Informanten forteller at det er naturlig at det bygges ny bebyggelse som henvender seg mot de nye offentlige rommene. Dette er både med på å definere det offentlige rommet og skjerme eksisterende private og halvprivate fellesarealer i de enkelte borettslagene. Dette er i tråd med analysene i rapporten, *Muligheter for ny byutvikling i Oslos drabantbyer*.

Videre forteller informanten at det ble gjort analyser som sikrer at eksisterende kvaliteter ivaretas. Områdene markert som B2-B6 grenser til den planlagte allmenningen i vest, noe som påvirker hvor høyt det kan bygges uten at man mister kveldssol og utsyn. Slike hensyn taler for rekkehus eller andre former for flermannsbebyggelse. Informanten mener at dette vil være et positivt supplement til borettslagene på Furuset som hovedsakelig består av blokkbebyggelse i dag.

I reguleringsbestemmelsene er det definert bestemmelser knyttet til arealbruk, plassering og høyder, utforming og fortettingsgrep og dokumentasjonskrav (Plan- og bygningsetaten, 2014b, s. 7-8).

Felt	Fortettingsgrep
B1, B2	Innenfor felt B1 og B2 kan bebyggelse tillates påbygd tilsvarende inntil 1-2 normaletasjer. Volumkomposisjon med gradvis nedtrapping av bebyggelse mot vest skal ivaretas.
B3,B4	Innenfor feltene B3 og B4 tillates ny bebyggelse i 2-3 normaletasjer langs Furustien (P3). Det tillates også ny bebyggelse i 3-4 normaletasjer innenfor bestemmelsesgrense innenfor felt B3.
B5, B6	Innenfor feltene B5 og B6 opprettholdes dagens byggehøyder og struktur.
B7	Innenfor felt B7 tillates ny bebyggelse i 3-4 normaletasjer langs Jerikoveien. Innenfor bestemmelsesgrense i feltet skal strukturen med rekkehus i 2 etasjer opprettholdes.
B8	Innenfor felt B8 tillates ny bebyggelse i 3-4 normaletasjer langs Grorudveien. Innenfor bestemmelsesgrense i feltet skal strukturen med rekkehus i 2 etasjer opprettholdes.

Figur 26: Bestemmelser for fortetting i borettslag i områdereguleringen for Furuset.

Figur 26 viser at Plan- og bygningsetaten har vurdert at enkelte felt ikke egner seg for fortetting (B5 og B6), mens andre felt egner seg for fortetting enten i form av påbygg av etasjer eller ny bebyggelse eller en kombinasjon av disse strategiene. Det er satt en grense på mellom 2-4 etasjer for feltene hvor det tillates nybygg, avhengig av hva slags bebyggelse som allerede finnes innenfor bestemmelsesområdet. Dette bekrefter informantens utsagn om at det har vært fokus på fortetting som ivaretar eksisterende kvaliteter.

I *Handlingsplan for økt boligbygging* nevnes forenklaede områdereguleringer som et planverktøy som kan bidra til at det utvikles flere boliger i Oslo (Plan- og bygningsetaten & Eiendoms- og byfornyelsesetaten, 2015, s. 13). Informanten mener personlig at det ville ha vært en god idé å vurdere å lage enkle områdereguleringer med bestemmelser som tilrettelegger for en viss fortetting i andre deler av byen. Samtidig er vedkommende klar på at etaten må bruke ressursene i henhold til konkrete bestillinger fra politisk hold, og prioritere planarbeid som gir flest mulig boliger. Informanten utdyper:

Borettslagsmodellen er det mest konserverende for fysisk form i byen som er å finne. Det skal mye til for å få til fysisk endring. Rett og slett fordi folk vet hva de har og ikke hva de får. (...) Vi bruker ofte begrepene internt med «utviklingsområder» og «konsolideringsområder». Borettslagene er definitivt konsolideringsområder. Også en del ganger ut fra kulturminnehensyn. Byantikvaren begynner å bli ganske bevisst på at man skal være forsiktig med å gjøre for mye i etterkrigsområdene. Så det vil være motstand å finne der også.

Informanten trekker frem manglende fortetningsvilje i borettslagene, motstand fra lokale interesser og verneverdier som utfordringer som gjør det vanskelig å tilrettelegge for fortetting i borettslag. I likhet med informanten som jobber med revisjon av kommuneplanen, mener vedkommende at det ikke er mulig å forsvare ressursbruken ved å utarbeide områdereguleringer tilsvarende den på Furuset fordi utbyttet i form av antall realiserte boliger er så usikkert og relativt lite sammenlignet med potensialet i utviklingsområder.

Informanten mener at borettslag i etterkrigstidens boligområder tåler høyere utnyttelse enn det de har i dag. På 50- og 60-tallet planla man med lys, luft og grønt som kvaliteter for å gjøre dramatiske endringer i folks bo- og livskvalitet. Informanten sier at det har det vært betydelige endringer i byplanleggingsidealer og hva som vurderes som kriterier for god bokvalitet.

Byens areal anses nå i høy grad som et knapphetsgode, som må utnyttes godt i tråd med bærekraftig byutvikling. Det er for så vidt ganske nye tanker. Med våre kriterier nå, når man ser tilbake på etterkrigstidens boligområder, så er en del av det å kategorisere som arealsløsning.

Informanten mener at fortetting i eksisterende borettslag kan bidra til å øke kvaliteten i området hvis det gjøres på riktig måte. Det gjelder særlig hvis utbyggingen supplerer den eksisterende boligmassen, både typologisk og i boligstørrelser. På samme måte som informanten som jobber med kommuneplanen, mener vedkommende at det kan være et viktig bidrag for å gi folk mulighet for å gjøre boligkarriere lokalt.

Informanten sier at planmyndighetene har endret syn når det gjelder hva som kjennetegner gode grøntområder. Tidligere handlet det hovedsakelig om kvantitet, men nå vektlegger de i større grad kvalitet. Vedkommende trekker frem drabantbebyggelsen som ble bygget ut på 50-60-tallet på Manglerud som et eksempel. Boligområdene kjennetegnes av udefinerte «plenørkner» med lav bruksverdi. Ifølge informanten kan det i slike områder være riktig å krympe mengden grønt mot at det som blir igjen blir bedre opparbeidet med høyere kvalitet for mennesker og det biologiske mangfoldet.

Videre trekker vedkommende frem at fortetting kan gi tekniske og sosiale fordeler. Informanten bruker situasjonen med at store deler av etterkrigstidens boligmasse er uten heis som eksempel. Fortetting kan både finansiere nødvendig oppgradering, eksempelvis etterinstallering av heis, og bidra med nye boliger som møter skjerpede krav til universell utforming. Dette vil ikke bli noe mindre relevant med en stadig aldrende befolkning.

Informanten har forsøkt å være «fødselshjelper» for et par prosjekter der borettslag/sameier tok kontakt med Plan- og bygningsetaten for å se på muligheten for å fortette på egen grunn. Erfaringene er at dette er tunge planprosesser å dra, særlig for borettslagene/sameiene som må få flertall i generalforsamlingen.

Avslutningsvis kommer informanten med interessante refleksjoner om hva som må være på plass for at fortetting i etablerte borettslag faktisk skal realiseres:

Noen må få oppgaven med å se på det og jobbe aktivt med både grunneierne, altså borettslagene selv, og opp mot det kommunale apparatet. (...) Noen som har kompetansen og profesjonalitet for å få det til. Det er vel egentlig det som mangler. Det er både stedvis vilje og jeg er sikker på at hvis det kommer gode forbildeprosjekter så vil flere ønske å være med på dette. (...) Jeg tror at gevinstene vil være såpass åpenbare i kvalitetsheving på både bebyggelse og uteområder og når det gjelder supplering av boligtyper.

I rapporten, *Muligheter for byutvikling i Oslos drabantbyer*, kommer Plan- og bygningsetaten med flere anbefalinger til Byrådet (Plan- og bygningsetaten, 2015, s. 44). Blant annet at det bør undersøkes hvilke type insentiver, samarbeidsformer og prosesser som kan bidra til at borettslag og sameier vurderer fortetting på egen grunn som mer attraktivt.

Det anbefales at omfattende og komplekse fortettings- og byutviklingsprosjekt bør ta utgangspunkt i bred involvering av andre etater og medvirkning fra berørte parter (Plan- og bygningsetaten, 2015, s. 42). Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Byantikvaren, Bymiljøetaten og bydelene sammen med Plan- og bygningsetaten trekkes frem som viktige kommunale aktører, mens Husbanken er en viktig statlig aktør. I tillegg kommer andre aktører som de

store boligbyggelagene som OBOS og USBL, store boligutviklingsselskap som Selvaag, borettslag/sameier, beboere, lokale næringsaktører og interesseforeninger.

Plan- og bygningsetaten mener at en bred samarbeidsplattform kan være med på å legge til rette for at potensialet i eksisterende borettslag/sameier realiseres. Videre poengteres det at mangel på informasjon i forbindelse med fortetting i eksisterende boligområder kan være en utløsende faktor for motstand fra lokale interesser og protester. Plan- og bygningsetaten har erfaringer med at tidlig involvering i prosessen og høringer underveis er viktig for å øke sannsynligheten for at planene blir forankret godt lokalt (Plan- og bygningsetaten, 2015, s. 42-44).

4.6.3 Oppsummering

Med unntak av den vedtatte områdereguleringen på Furuset er det ingen planer på overordnet nivå som legger til rette for fortetting i eksisterende borettslag. Det er heller ingen politiske bestillinger om å undersøke potensialet og eventuelt vedta reguleringsbestemmelser for denne type fortetting. Problemstillingen om fortetting i borettslag har vært diskutert i Plan- og bygningsetaten i flere år. Informantene mener at det trolig er et potensial for å håndtere en del av Oslos byvekst gjennom denne type fortetting.

Bakgrunnen for at det ikke vurderes som hensiktsmessig å lage overordnede planer som tilrettelegger for fortetting i borettslag, er at kostnaden antas å overstige nytten. Utarbeidelse av overordnede planer er ressurskrevende og nytten måles gjerne i antall boliger som kan realiseres med utgangspunkt i planen. Fortetting i borettslag krever at borettslagene selv ønsker det. Erfaringene til Plan- og bygningsetaten er at det skal mye til for å få endring i fysisk form i eksisterende borettslag. Det skyldes blant annet liten endringsvilje blant beboerne, lokal motstand og til en viss grad kulturminnehensyn.

Informantene mener at fortetting i borettslag kan ha flere fordeler ut fra et planfaglig ståsted. Fortetting kan bidra til å skape bedre fysiske omgivelser ved å skjerme halvprivate/private fellesarealer i borettslagene fra offentlige områder og opparbeide gjenværende grøntområder med høyere kvalitet og bruksverdi. Det kan også bidra til en mer stabil og variert befolkningssammensetning gjennom å bygge andre boligtyper. Flere beboere vil i tillegg føre til et større kundegrunnlag for handel og annen næring.

For at fortetting i borettslaget skal bli et lite, men reelt bidrag til boligforsyningen i Oslo, trekker informantene frem flere faktorer som bør være på plass. Det er en forutsetning at det er et ønske fra borettslagenes side. Dette kan for eksempel skje gjennom en bred

samarbeidsplattform der ulike aktører, slik som store boligbyggelag og kommunale etater, jobber aktivt med borettslagene. Mangel på kompetanse og risiko er faktorer som flere borettslag trekker frem som barrierer for å vurdere et fortettingsprosjekt på egen grunn. Boligbyggelagene kan blant annet bistå med planleggingshjelp slik at borettslagene lettere kan orientere seg og få oversikt over hva det faktiske mulighetsrommet er. En slik samarbeidsplattform kan derfor tenkes å senke terskelen for at borettslag vurderer et fortettingsprosjekt.

5. DISKUSJON

Det er behov for oppgradering av eldre blokker i borettslag, men slik oppgradering blir ofte ikke gjennomført fordi det ikke er mulig å få tilslutning på grunn av at de økonomiske konsekvensene for beboerne er høye. Fortetting på ubebygde arealer kan være en mulig finansieringskilde som reduserer denne barrieren for oppgradering. Casestudien viser imidlertid at denne muligheten i liten grad er vurdert av borettslagene. For at flere borettslag skal vurdere en slik finansieringsmodell, er det viktig å spille på mulighetene og møte utfordringene en slik modell medfører. Det er viktig å vise at fortetting, i tillegg til finansiering, kan gi mulighet for å øke kvaliteten i borettslagets uteområder og gi et mer variert boligtilbud.

Diskusjonen tar utgangspunkt i funnene i kapittel 4. I [5.1](#) presenteres noen generelle betraktninger om behov for oppgradering og potensialet for å finansiere dette ved fortetting. Deretter følger en diskusjon av muligheter og utfordringer knyttet til en slik modell i henholdsvis delkapittel [5.2](#) og [5.3](#). I delkapittel [5.4](#) drøftes ulike tiltak som kan senke terskelen for å ta i bruk en slik finansieringsmodell.

5.1 Behov for oppgradering av eldre blokker i borettslag

Rundt to tredjedeler av blokkleilighetene i Oslo kommune er bygd for mer enn 40 år siden (SSB, 2021b). Oppgradering av eksisterende boligmasse er nødvendig både for å sikre gode boliger for fremtiden og redusere klimagassutslipp.

Standard og funksjonalitet i bygningsmassen i borettslagene i casestudien bærer preg av tiden den ble bygget i. De fleste borettslagene opplyser at omfattende oppgradering utsettes av økonomiske hensyn. Borettslagene har hovedsakelig gjennomført løpende vedlikehold og i enkelte tilfeller helt nødvendige rehabiliteringstiltak, som takteking og utskiftning av rør, vinduer og elektrisk anlegg. Til tross for at det kan være lønnsomt å foreta en helhetlig rehabilitering/oppgradering i form av tiltakspakker (Hauge et al., 2011, s. 25), ses tiltak sjelden i sammenheng. Enkelttiltak utløses ofte av akutte behov for utbedring, og styret forsøker å fordele tiltak over flere år for å unngå store økninger i felleskostnadene.

Dersom nødvendig oppgradering blir satt på vent i eldre borettslag, vil det føre til et stadig større gap mellom boligstandarden og det som er dagens krav. Hauge et al. (2011, s. 35) trekker frem personlig økonomi som en av de viktigste barrierene for «ambisiøse,

bærekraftige oppgraderingsprosjekter». Denne barrieren kan reduseres gjennom inntekter fra fortetting.

To forutsetninger må være oppfylt for at fortetting i det hele tatt skal være aktuelt. For det første må borettslaget eie areal som egner seg til fortetting. For det andre må boligprisene i området være så høye at fortetting kan gi et vesentlig bidrag til oppgradering som veier opp for ulempene som noen av beboerne vil kunne oppleve.

5.2 Muligheter

Fortetting i eksisterende borettslag kan være en mulighet for å «slå to fluer i en smekk». For det første kan det bidra med inntekter som gjør det mulig å oppgradere og modernisere eksisterende borettslag uten at det får store økonomiske konsekvenser for den enkelte beboer og borettslaget som helhet. For det andre kan fortetting bidra til økte kvaliteter i området – både innad i borettslag og i nærområdet. Fortetting kan blant annet bidra med nye boliger som gir et mer variert boligtilbud og øke verdien på utearealer som har relativt lav bruksverdi, for eksempel ved å tilrettelegge for nye møteplasser. For å sikre nødvendig støtte til fortetting er det viktig å fremheve alle mulighetene som ligger i et slikt prosjekt.

Mange borettslag har areal som kan egne seg for fortetting

Borettslagene i studien har relativt store tomter, og de fleste mener at de har arealer som egner seg for fortetting. Store tomter gjør det mulig å realisere fortettingsprosjekter med kvalitet for dagens og fremtidige beboere, samtidig som det tilrettelegger for volumer som gir god økonomi i prosjektet.

Boligprosjektet Sørlihagen på Tøyen er ett av få eksempler på at et borettslag har realisert et fortettingsprosjekt for å finansiere nødvendig oppgradering (Aktiv EiendomsMegling, u.å.; JBS borettslag, 2019). Når et borettslag i indre by med relativt høy arealutnyttelse ser muligheter for fortetting, tilsier det at en slik finansieringsmodell bør være mulig å gjennomføre andre steder i Oslo. Fortettingsmulighetene er mer åpenbare i ytre by, der mange av etterkrigstidens borettslagsområder er preget av omfattende grøntområder med varierende bruksverdi. Samtidig gir slike arealer lys og luft mellom blokkene, noe mange beboere ser på som en verdi i seg selv. Dette bekreftes gjennom at borettslagene i casestudien mener at det er helt uaktuelt å fortette på grøntområder.

Begge informantene fra Plan- og bygningsetaten mener imidlertid at det i enkelte tilfeller kan være riktig å bygge ned noen grøntarealer hvis det som blir igjen blir bedre opparbeidet. De nevner blant annet potensialet i å endre utflytende «plenørkner» til mer definerte uteområder med kvaliteter som både mennesker og det biologiske mangfoldet verdsetter. For å realisere det fulle mulighetsrommet til en slik finansieringsmodell er det nødvendig å jobbe med borettslagene slik at de skjønner at en viss reduksjon av grøntarealer både kan bidra til høyere finansieringsbidrag til oppgradering og økte kvaliteter på uteområdene.

Fortetting kan gi et betydelig finansieringsbidrag til oppgradering

Som begrunnet i [4.3.4](#) er det grunn til å anta at forskjeller i boligpriser mellom borettslag med ulik beliggenhet hovedsakelig gjenspeiler forskjeller i tomteverdi. Det er betydelige forskjeller i gjennomsnittlig kvadratmeterpris i ulike deler av Oslo. Samtidig er det rimelig å anta at prosjektutviklings- og byggekostnader er relativt like uavhengig av beliggenhet i kommunen. Det innebærer at bidraget til oppgradering vil være høyere per salgbare kvadratmeter for borettslag som ligger i områder med høye boligpriser, alt annet likt.

For eksempel mener både styreleder i borettslag A (bydel Grünerløkka) og borettslag E (bydel Alna) at de har arealer som egner seg til fortetting. Forskjellen i gjennomsnittlig boligpris for de to borettslagene er imidlertid mer enn 30 000 kroner per kvadratmeter. Da sier det seg selv at et fortettingsprosjekt i borettslag A vil kunne bidra med betydelig mer inntekter til finansiering av oppgradering. Størrelsen på finansieringsbidraget vil trolig ha stor betydning for hvilke områder slike prosjekter kan tenkes å realiseres i – på kort og mellomlang sikt.

Fortetting kan gi et mer variert boligtilbud

Casestudien viser at borettslagene vurderer det som mest aktuelt med et rent boligprosjekt dersom de skulle fortettet på ubebygde arealer. Et slikt prosjekt kan bidra med større variasjon i boligbebyggelsen. Eksempelvis trekker borettslagene i indre øst frem familieboliger som en mangelvare. Styrelederne mener derfor at større leiligheter og tett-lav bebyggelse vil være et positivt supplement til borettslaget og nærområdet.

Plan- og bygningsetaten mener også at fortetting i eksisterende bomiljøer kan være et viktig bidrag for å gjøre det mulig med boligkarriere lokalt (Oslo kommune, 2020d, s. 14-15; Plan- og bygningsetaten, 2015, s. 25).

Dersom et fortettingsprosjekt omfatter boligtyper og -størrelser som det er lite av i området i dag, kan det bidra til en mer variert beboersammensetning og et mer stabilt bomiljø. For eksempel kan rekkehus eller store familieboliger på bakkeplan gjøre det mulig for barnefamilier å bli boende i bydeler hvor det er et lite tilbud av slike boliger i dag. Samtidig vil valgt konsept, herunder boligtype, ha betydning for lønnsomheten. Generelt gir små leiligheter størst fortjeneste per kvadratmeter (Leikvam & Olsson, 2014, s. 38). Et eventuelt ønske om varierte boligtyper må derfor veies opp mot behovet for finansieringsbidrag til oppgradering.

Fortetting kan dessuten tilby nye boliger som møter etterspørselen etter boliger som er universelt utformet i områder hvor dette er mangelvare. Store deler av etterkrigstidens boligmasse er uten heis. I dag stilles det andre krav til universell utforming for nye boliger. For eksempel er hovedregelen i gjeldende byggetekniske forskrift at bygninger med tre eller flere etasjer skal ha heis (Byggeteknisk forskrift (TEK17), 2017, § 12-3 andre ledd). I tillegg kan fortetting bidra med inntekter til etterinstallering av heis, som vil bedre tilgjengeligheten og potensielt bidra til høyere boligpriser (Medby, 2009).

Grunneierrollen gir borettslag muligheter for å styre prosjektet

Borettslagets posisjon som grunneier gir dem mulighet til å sikre et prosjekt som gir økt bokvalitet både for eksisterende og nye beboere. Hvis borettslaget velger å organisere et prosjekt i egen regi, har de i utgangspunktet full kontroll på det endelige resultatet. Som byggherre og fremtidig beboer/nabo vil borettslaget sannsynligvis vektlegge andre hensyn enn en kommersiell utbygger. Det kan øke sannsynligheten for å få nødvendig flertall i generalforsamlingen og samtidig realisere et vellykket prosjekt.

Dersom borettslaget gjennomfører et prosjekt i egen regi, kan de nye boligene inngå i borettslaget. En direkte konsekvens av dette er at beboerne i borettslaget vil ha forkjøpsrett på boligene, gitt at dette er fastsatt i vedtektene. Denne muligheten kan fungere som en gulrot for eksisterende beboere.

Samtidig vil en slik organiseringsform innebære betydelige kostnader og risiko.

Utviklingsprosjekter er kompliserte prosesser, og borettslag vil i de fleste tilfeller være avhengig av å leie inn ekstern kompetanse til prosjektutvikling og -gjennomføring. Ved å stå som byggherre, vil borettslaget dessuten påta seg betydelig risiko knyttet til utbygging og salg av boligene.

Dersom et borettslag ønsker å selge en del av tomten til en ekstern aktør, kan (og bør) de stille vilkår/klausuler ved salget som legger føringer for prosjektet som kan realiseres. Denne løsningen medfører i de fleste tilfeller behov for planfaglig og juridisk rådgivning i salgsfasen.

Det er med andre ord mange muligheter i en modell der borettslag finansierer nødvendig oppgradering gjennom fortetting på egen grunn. På den annen side er det flere utfordringer som kan gjøre det vanskelig å realisere denne løsningen i praksis.

5.3 Utfordringer

Ingen av borettslagene i casestudien har vurdert fortetting på egen grunn som finansieringskilde til bærekraftig oppgradering av eksisterende bygningsmasse. Inntrykket er at det generelt er lite bevissthet rundt denne muligheten blant borettslagene, og at motforestillingene er mange. Det understreker hvor viktig det er å legge frem et godt og stedstilpasset forslag og ha en åpen prosess som gir beboerne anledning til å medvirke.

Fortetting er kontroversielt

Fortetting vekker ofte sterke følelser og engasjement hos de som kan bli berørt. Samtlige av styrelederne i casestudien tror at mange beboere vil stille seg negative til fortetting i borettslaget. Sterk motstand fra start kan føre til at forslaget blir skrinlagt før styret har fått lagt frem sine argumenter. Utfordringen blir å selge inn behovet for og nytten av oppgradering og få forståelse for at det kan være mulig å finne en løsning med fortetting som ivaretar interessene til beboerne.

Flere av styrelederne i casestudien påpeker at det er viktig med god informasjon for å få flertall for et fortettingsprosjekt. Erfaringene deres er at det er enklere å få gjennom kostbare vedtak når styret involverer beboerne tidlig i prosessen og legger frem forslaget på en oversiktlig og overbevisende måte. Det er nødvendig for at beboerne skal kunne føle seg trygge på at de tar et informert valg.

Kompliserte prosesser stiller høye krav til kompetanse

I mange tilfeller vil fortetting være en komplisert prosess, som blant annet omfatter mulighetsstudie, omregulering og prosjektering. Det er en utfordring at de færreste borettslag har tilstrekkelig planfaglig, byggeteknisk og økonomisk kompetanse til å gjennomføre et slikt prosjekt (Hauge et al., 2011, s. 34-35).

Det er naturlig å forutsette at fortettingsprosjekter vil medføre betydelige kostnader til rådgivning helt fra start. Disse kostnadene kan bety at styret ikke vurderer det som realistisk å sette i gang med et fortettingsprosjekt. Dersom styret faktisk fremmer et forslag, kan det være en utfordring at beboerne ikke klarer å forstå betydningen og omfanget av prosjektet og derfor stemmer imot.

Beboere har ulike interesser og preferanser

Forskjeller i alder, livsfase og hvor lenge man har tenkt å bo i borettslaget har stor innvirkning på hva slags holdninger beboere har til oppgradering av boligene og fortetting på borettslagets tomt. Negative holdninger til finansiering gjennom fortetting kan skyldes at beboere ikke ønsker endring i bomiljøet og/eller at de ikke ser nytten av den foreslåtte oppgraderingen.

Dette er i tråd med funnene til Hauge et al. (2011, s. 36-37) og Aamodt (2015, s. 66) når det gjelder barrierer for å få flertall for bærekraftig oppgradering. Det antas at disse funnene i hovedsak er overførbare til utfordringer med å få flertall og gjennomføre et fortettingsprosjekt for å finansiere oppgradering.

Omregulering innebærer betydelig risiko

Behov for omregulering vil trolig være en annen hindring for å fortette i borettslag. Reguleringsprosesser er gjerne tunge og ressurskrevende, og innebærer en betydelig risiko for borettslagene, ikke minst i tidligfase.

Dagens lovverk med tilhørende forskrift stiller strenge krav til avklaringer før kommunen vil behandle planforslaget i et oppstartsmøte. Det innebærer at borettslaget i mange tilfeller må investere betydelige ressurser i prosjektutvikling før de i hele tatt får startet dialogen med kommunen (Børrud, 2018, s. 277-278). Når planforslaget er «komplett», er det heller ingen garantier for at forslaget kan gjennomføres.

Høye kostnader knyttet til utvikling av et relativt detaljert prosjektforslag og usikkerhet om forslaget kan gjennomføres, utgjør en hemsko for borettslag som vurderer muligheten for å finansiere oppgradering ved fortetting.

Én av informantene fra Plan- og bygningsetaten har erfaringer med enkelte borettslag/sameier som har kontaktet etaten for å se på muligheten for å fortette på egen grunn. Disse erfaringene bekrefter at det er krevende for borettslagene å både skulle håndtere store og tunge planprosesser opp mot kommunen og samtidig jobbe med å få aksept for fortetting internt i borettslaget.

5.4 Nedbygging av barrierer

I dette delkapitlet presenteres noen grep som kan bidra til å redusere utfordringene slik at flere borettslag kan finne det interessant å vurdere en slik finansieringsmodell. De foreslåtte grepene tar utgangspunkt i funnene fra studien supplert med egne refleksjoner.

Markedsføre mulighetene som ligger i fortetting

Casestudien avslører at få borettslag har vurdert muligheten for å bruke tomten som «bank» for å finansiere omfattende oppgradering. Det taler for at denne muligheten bør markedsføres bedre. Det er ikke primært en oppgave for det enkelte borettslag. Myndigheter eller organisasjoner som NBBL og boligbyggelag kan spille en rolle for å gjøre borettslag oppmerksomme på hvilke muligheter som ligger i fortetting, hvilke rammebetingelser som gjelder og hva som skal til for å få et vellykket prosjekt.

Trolig vil det være virkningsfullt å presentere forbildeprosjekter som viser vellykkede eksempler på borettslag som har fortettet for å finansiere omfattende oppgradering. I dag er det imidlertid svært få eksempler å vise til, og noen må bidra med å få frem gode forbildeprosjekter. Dette kan det tenkes å ha «smitteeffekt» ved at flere borettslag blir bevisst på hvilke muligheter som ligger i en slik modell. For eksempel bekrefter studien til Hauge et al. (2011, s. 33) at det er større sannsynlighet for å få flertall for oppgradering dersom det er boligselskaper i nærheten som har gjennomgått vellykket oppgradering. Beboerne ønsker samme kvalitet som naboene sine, og de frykter at boligprisene og omsetteligheten vil synke hvis kjøpere sammenligner deres borettslag med boliger i oppgraderte naboborettslag. Det er rimelig å anta at dette funnet kan være overførbart til oppgradering gjennom fortetting.

Beboerinvolvering fra start

God informasjon er ikke nok. Det er viktig med god kommunikasjon og beboermedvirkning fra start. Det må legges vekt på toveis kommunikasjon mellom styret og beboerne, noe som innebærer at det må skapes (fortrinnsvis fysiske) møteplasser for diskusjon og aktiv medvirkning. Medvirkning fra beboerne og forankring i borettslaget er en forutsetning for å lykkes med et fortettingsprosjekt. Fortetting vil bety en vesentlig endring i borettslaget, og det er derfor viktig at beboerne blir involvert tidlig i prosessen slik at de kan komme med innspill og få eierskap til prosjektet.

Det bør legges til rette for medvirkning i flere trinn. Det første som må på plass, er en felles forståelse av behovet for og nytten av oppgradering. Formålet med prosessen må videre være å komme fram til et godt og stedstilpasset forslag, som ivaretar hensynet til bo- og steds kvalitet og minimerer eventuelle ulemper for eksisterende bebyggelse. Det er viktig å ta på alvor at løsningsforslag vil kunne ha ulike virkninger for de ulike boenhetene avhengig av plassering og etasjehøyde på fortettingsprosjektet.

Både positive og negative konsekvenser av oppgradering og fortetting må synliggjøres på en balansert måte – både for borettslaget som helhet og den enkelte beboer. Det kan være fornuftig å diskutere alternative konsepter både for oppgradering og fortetting.

Rådgivning og finansiell støtte

En mulighet for å møte utfordringen med manglende kapasitet og kompetanse i styret er at myndighetene eller store boligbyggelag bidrar med rådgiving. Boligbyggelagene kan bistå med planleggingshjelp slik at borettslagene lettere kan orientere seg og få oversikt over hva det faktiske mulighetsrommet er. På den måten kan borettslagene ta mer informerte valg om de i det hele tatt bør gå videre med et fortettingsprosjekt.

Mulighetsstudier og forprosjektering er kostnadskreven, og er trolig en av grunnene til at få borettslag undersøker muligheten for fortetting på egen grunn. Finansielle støtteordninger kan bidra til å redusere denne barrieren.

Hvis boligbyggelagene tar en mer aktiv rolle i denne sammenheng, kan det være et godt svar på det å ta samfunnsansvar og styrke sitt omdømme. Det er rimelig å anta at boligbyggelagene har interesse av at borettslag som er bygget i deres regi holder en god standard. Hvis

vellykkede fortetningsprosjekter kan bidra til å bedre standarden i eksisterende bygningsmasse og kvalitetene i området, kan det ha positive omdømmeeffekter for boligbyggelagene.

Boligbyggelag (eventuelt NBBL) kan videre legge til rette for fortetting og oppgradering ved å gå i dialog med planmyndighetene for å få på plass rammer for denne type fortetting uten at det reduserer bo- og boligkvalitetene i området.

Områdereguleringer som tilrettelegger for fortetting i borettslag

Områdereguleringer som tillater høyere utnyttelsesgrad på steder der det ut fra en helhetsvurdering ligger godt til rette for det, vil være et målrettet grep for å stimulere til fortetting i borettslag. I rapporten, *Muligheter for ny byutvikling i Oslos drabantbyer*, vurderes det at *borettslagsområder* i bydelene i ytre øst og bydel Østensjø i ytre sør har potensial for å fortette på egen grunn (Plan- og bygningsetaten, 2015, s. 40). I forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel står det i tillegg at kommunen skal vurdere om det er aktuelt å tilrettelegge for andre boligtyper og -størrelse i *utviklingsområder* i ytre øst og sør.

Ved å se på fortetting i eksisterende boligområder sammen med de overordnede målene for utviklingsområdene i disse bydelene, kan Plan- og bygningsetaten i større grad forsvare ressursbruken som er nødvendig for å lage en områderegulering. Det var dette som ble gjort i forbindelse med områdereguleringen på Furuset.

På den ene siden vil områderegulering redusere risiko og kostnader knyttet til regulering for borettslag som ønsker å fortette. På den annen side vil planmyndighetene ha bedre styring på de samlede virkningene av høyere arealutnyttelse i områder der flere borettslag kan være interessert i å fortette. Områdereguleringer kan avklare viktige interesseavveininger, slik som behov for teknisk infrastruktur og sumvirkninger av nedbygging av grøntareal.

6. KONKLUSJON

Hensikten med oppgaven er å svare på problemstillingen: *Hvilke muligheter og utfordringer er knyttet til finansiering av bærekraftig oppgradering gjennom fortetting i eksisterende borettslag?*

Oppgaven er utarbeidet som en casestudie som undersøker seks borettslag bestående av blokkleiligheter med ulik beliggenhet og byggeår i Oslo kommune. Studien tar i bruk kvalitative og kvantitative metoder, herunder litteraturstudie, dokumentanalyse, semistrukturerte intervjuer og bruk av statistikk.

Hovedproblemstillingen besvares med utgangspunkt i fem forskningsspørsmål som oppsummeres kort nedenfor.

Forskningsspørsmål 1: Hvordan påvirker beliggenhet potensialet for finansiering ved fortetting?

For å finansiere oppgradering ved fortetting må det være tilgjengelig areal og boligpriser som gjør et slikt prosjekt fysisk og økonomisk gjennomførbart.

Fem av seks borettslag, hvorav to i indre by, mener de har arealer som egner seg for fortetting. Disse arealene begrenser seg i all hovedsak til parkeringsarealer, og flere av styrelederne mener at fortetting på grøntarealer er uaktuelt.

Innhentet statistikk bekrefter sammenhengen mellom boligpris og sentralitet i monosentrisk byteori. Borettslag med sentral beliggenhet har høyere boligpriser enn borettslag som ligger lenger unna sentrum. Høyere boligpriser innebærer at bidraget til oppgradering er høyere per salgbare kvadratmeter, alt annet likt.

Forskningsspørsmål 2: Hvordan påvirker bebyggelsens tilstand og byggeår borettslagenes holdning til finansiering ved fortetting?

Standard og funksjonalitet på bygningsmassen avhenger av byggeår og hvilke strategier borettslagene har hatt når det gjelder forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU).

Alderen på borettslagene i casestudien varierer fra ca. 40 til 70 år, og bygningsmassen bærer preg av tiden den ble bygget i. Borettslagene har stort sett bare gjennomført løpende vedlikehold og helt nødvendig rehabilitering. Flere opplyser at oppgradering og modernisering har blitt satt på vent av økonomiske årsaker.

Ingen av borettslagene i casestudien har vurdert fortetting som finansieringskilde til oppgradering. På dette punktet avdekker ikke intervjuene noen forskjell mellom borettslag med forskjellig byggeår. Flere av styrelederne utelukker imidlertid ikke at finansieringsmodellen kan være aktuell på noe sikt.

Forskningsspørsmål 3: Hvilken type fortetningsprosjekt er mest aktuelt?

Borettslagene i studien mener at det først og fremst vil være aktuelt med et rent boligprosjekt dersom de skulle ha fortettet på egen grunn. Den foretrukne boligtypen avhenger av dagens boligmasse i nærområdet/bydelen. Borettslagene i indre by trekker frem familieboliger i form av større leiligheter eller tett-lav bebyggelse som et positivt tilskudd fordi det kan bidra til et mer variert boligtilbud. Borettslagene i ytre by ligger i områder der det er større variasjon i boligstørrelser og -typer. Styrelederne i disse borettslagene mener at det vil være mest aktuelt å fortette med samme boligtype som i borettslaget og nærområdet, primært lavblokker.

Forskningsspørsmål 4: Hva anser borettslagene som de største utfordringene med å få flertall og gjennomføre et fortetningsprosjekt?

De fleste styrelederne nevner en generell negativ holdning til fortetting som hovedutfordringen for å få flertall. Det er krevende å utforme løsninger tilpasset beboernes holdninger til oppgradering og fortetting. Behov og preferanser varierer med alder, økonomi og med hvor lenge de ser for seg å bo i borettslaget. Samtidig som flere trekker frem at borettslaget har parkeringsareal som egner seg for fortetting, oppfattes parkeringskapasitet som en utfordring allerede før fortetting.

Når det gjelder gjennomføring, nevner flere av borettslagene at de mangler nødvendig kompetanse for en så krevende prosess.

Forskningsspørsmål 5: I hvilken grad tilrettelegger vedtatte planer og pågående planprosesser for fortetting i eksisterende borettslag?

Områdereguleringen på Furuset er det eneste eksemplet på en overordnet plan som har konkrete bestemmelser som omhandler fortetting i eksisterende borettslag. Det er i dag ingen politiske bestillinger om å undersøke potensialet og eventuelt vedta regulerings-bestemmelser som tilrettelegger for denne type fortetting.

Problemstillingen har vært diskutert i Plan- og bygningsetaten i flere år. Informantene i studien mener at det trolig er et betydelig potensial for å håndtere en del av Oslos byvekst gjennom denne type fortetting, og at det kan bidra til å heve kvaliteten på eksisterende boligmasse og nærområdet.

Hvilke muligheter og utfordringer er knyttet til finansiering av bærekraftig oppgradering gjennom fortetting i eksisterende borettslag?

Eldre blokkbebyggelse utgjør en betydelig andel av boligmassen i Oslo. Oppgradering av eksisterende boligmasse er nødvendig både for å sikre gode boliger for fremtiden og redusere klimagassutslipp. Det har imidlertid vist seg å være utfordrende å få to tredjedels flertall for oppgradering som innebærer store investeringer og betydelige økninger i fellesgjelden.

Inntekter fra fortetting kan være en finansieringskilde som reduserer den økonomiske barrieren. Ingen av borettslagene i casestudien har vurdert denne muligheten, og motforestillingene er mange. Imidlertid utelukker ikke styrelederne at det kan være en aktuell modell på lengre sikt.

Studien indikerer at det er et urealisert potensial for å finansiere oppgradering av eksisterende bygningsmasse gjennom fortetting. Flere av borettslagene ligger i bydeler med relativt høye boligpriser, noe som innebærer at finansieringsbidraget ved fortetting kan være betydelig. Fortetting kan dessuten gi økte kvaliteter i området. Blant annet kan det bidra med nye boliger som gir et mer variert boligtilbud og øke bruksverdien på utearealer, for eksempel ved å tilrettelegge for nye møteplasser.

Utfordringene ved å få realisert en modell der oppgradering finansieres ved fortetting, er først og fremst knyttet til beboernes holdninger, kompleksiteten i et fortettingsprosjekt og tid- og kostnadskrevende prosesser knyttet til omregulering.

Praktiske implikasjoner

En del av de kartlagte utfordringene knyttet til denne modellen kan styret selv ta tak i ved måten de organiserer og gjennomfører prosessen på. Blant annet er det viktig med omfattende medvirkning fra beboerne og forankring i borettslaget fra start.

I lys av fortettingsprosjekters kompleksitet er borettslagene antakelig avhengig av hjelp og støtte fra eksterne aktører.

Myndigheter og organisasjoner som NBBL og boligbyggelag kan spille en rolle for at denne finansieringsmodellen tas i bruk. For det første kan de markedsføre mulighetene som ligger i en slik modell, herunder klargjøre hvilke rammebetingelser som gjelder for fortetting og hva som skal til for å få et vellykket prosjekt. Forbildeprosjekter kan være virkningsfullt. I dag er det svært få borettslag som har finansiert oppgradering ved fortetting, og de nevnte aktørene kan bidra med å få frem gode eksempler.

I mange tilfeller vil fortetting kreve tid- og kostnadskrevende omregulering. Ulike former for bistand til faglig rådgivning og reguleringsarbeid, i form av økonomisk tilskudd og/eller konsulentbistand, kan bidra til at flere borettslag vurderer denne muligheten. I forkant av generalforsamlingen i juni 2021 foreslår styret i OBOS å sette av 250 millioner kroner til satsing på bomiljø og klima- og miljøtiltak i eksisterende OBOS-tilknyttede borettslag de neste fem årene. Det er en femdobling sammenlignet med de fem foregående årene (Aarhus, 2021). Dersom noe av disse midlene blir øremerket for å dekke kostnader knyttet til planarbeid, kan det tenkes at flere borettslag ville ha vurdert fortetting for å finansiere oppgradering.

NBBL og boligbyggelagene kan videre, gjennom sin kontakt med myndighetene, argumentere for virkemidler som kan senke terskelen for å ta i bruk fortetting for å finansiere oppgradering.

Områdereguleringer som tillater høyere utnyttelsesgrad der det ligger godt til rette for det, kan senke terskelen for fortetting i borettslag betraktelig. Det kan ha flere fordeler. For det første vil det redusere risiko og kostnader knyttet til regulering for borettslag som ønsker å fortette. For det andre vil planmyndighetene ha mulighet til å legge rammer for utvikling og ivareta viktig samfunnshensyn i områder der det er aktuelt med fortetting i flere borettslag.

7. AVSLUTTENDE REFLEKSJONER

7.1 Kritikk av oppgaven

Litteratursøk viser at det er lite eksisterende forskning som undersøker muligheten for å finansiere bærekraftig oppgradering gjennom fortetting. Ulempen med at problemstillingen tar utgangspunkt i det som kan beskrives som et «hull» i forskningen, er at det er lite relevant forskning som kan nyansere funnene i oppgaven.

Casestudien inkluderer et lite utvalg borettslag i Oslo kommune, noe som innebærer at funnene ikke uten videre kan overføres til andre områder. Et alternativ forskningsdesign kunne vært å ta i bruk et flercasesdesign der man undersøker problemstillingen i ulike geografiske kontekster, for eksempel to eller flere norske storbyer. En slik studie kunne bidratt med interessante funn om hvordan borettslag og planmyndigheter i ulike byer vurderer en slik finansieringsmodell.

Det er en svakhet at casestudien bare omfatter borettslag som ikke har vurdert fortetting som en finansieringskilde til bærekraftig oppgradering. Fortetting er et kontroversielt tema, og det kan medføre at informantenes holdninger og refleksjoner rundt problemstillingen er mer negativ fordi de tidligere ikke har tenkt på en slik finansieringsmodell. Det er ikke usannsynlig at dette har påvirket forskningsmaterialet i betydelig grad.

Studien kunne med fordel inkludert borettslag som enten har vurdert eller gjennomført et fortettingsprosjekt for å finansiere oppgradering. Det kan tenkes at disse informantene ville hatt en mer mulighetsorientert holdning til problemstillingen og bidratt med mer balanserte svar og refleksjoner.

Før jeg valgte borettslag som skulle inngå i casestudien, hadde jeg ikke funnet eksempler på borettslag som hadde vurdert eller gjennomført fortetting for å finansiere oppgradering. Jeg definerte derfor noen utvalgs-kriterier som tok utgangspunkt i noen antakelser om egenskaper ved borettslag som kan gjøre at det ligger til rette for fortetting. I etterkant av intervjuene viste det seg at ingen av borettslagene hadde vurdert en slik modell. Underveis i arbeidet fant jeg eksempler på to borettslag som henholdsvis har vurdert og er i ferd med å gjennomføre fortetting for å finansiere nødvendig oppgradering. Informasjon fra disse borettslagene er tatt med for å redusere denne svakheten ved oppgaven.

7.2 Forslag til videre forskning

Denne oppgaven bygger på perspektivene til et utvalg borettslag og ansatte fra Plan- og bygningssetaten. Det hadde vært interessant å se nærmere på hvordan andre aktører stiller seg til en slik finansieringsmodell, og hvilke rammebetingelser de mener må være på plass for at fortetting kan bli en aktuell finansieringskilde for oppgradering og et betydelig bidrag til boligforsyningen. En mulighet kan være å undersøke hva slags rolle aktører som Eiendoms- og byfornyelsesetaten, NBBL og store boligbyggelag som OBOS og USBL kan tenkes å ha i denne sammenheng.

Videre kan det være aktuelt å undersøke problemstillingen i en annen eller flere geografiske kontekster i Norge. Det er mulig at borettslag og planmyndigheter i ulike deler av landet vurderer potensialet for en slik finansieringsmodell på en annen måte enn funnene fra Oslo. I mange norske byer er det lokale boligbyggelag, og det hadde vært interessant å høre deres tanker om en slik finansieringsmodell ved å inkludere dem som én av undersøkelsesenheter i studien.

8. Referanser

- Aktiv Eiendomsmegling. (u.å.). Sørlihagen. <https://sorlihagen.no/>
- Alonso, W. (1964). *Location and Land Use. Toward a General Theory of Land Rent*. Harvard University Press.
- Arkitektkontoret GASA. (2017). *Søknad om rammetillatelse. Sørligata 10, Jens Bjelkes gate 43*.
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2017071676&fileid=7190741>
- Barlindhaug, R., Langset, B., Nygaard, M. & Ruud, M. E. (2019). *Bo- og flyttemotiver blant barnefamilier i Oslo* (NIBR-rapport 2018:14). By- og regionforskningsinstituttet NIBR. <https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/20.500.12199/1294/2018-14.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Bokhari, S. & Geltner, D. (2018). Characteristics of Depreciation in Commercial and Multifamily Property: An Investment Perspective. *Real Estate Economics*, 46(4), 745-782. <https://doi.org/https://doi.org/10.1111/1540-6229.12156>
- Burettslagslova. (2003). *Lov om burettslag (LOV-2003-06-06-39)* (§ 8-9). Lovdata. <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39>
- Byggordboka. (2017a, 06.11.2017). *Funksjonalitet*.
<https://www.byggordboka.no/artikkel/les/funksjonalitet>
- Byggordboka. (2017b, 23.11.2017). *Rehabilitering*.
<https://www.byggordboka.no/artikkel/les/rehabilitering>
- Byggordboka. (2020, 10.08.2020). *Vedlikehold*.
<https://www.byggordboka.no/artikkel/les/vedlikehold>
- Byggteknisk forskrift (TEK17). (2017). *Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift)* Lovdata. <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-19-840>
- Børrud, E. (2018). Detaljregulering - planlegging i spagaten. I G. S. Hanssen & N. Aarsæther (Red.), *Plan- og bygningsloven 2008 : fungerer loven etter intensjonene?* (s. 267-283). Universitetsforlaget.
- Børrud, E. & Røsnes, A. E. (2016). *Prosjektbasert byutvikling - mot en kvalitativ, prosjektrettet byplanlegging*. Fagbokforlaget.
- Capozza, D. & Li, Y. (1994). The Intensity and Timing of Investment: The Case of Land. *The American economic review*, 84(4), 889-904.
- Carmona, M., Tiesdell, S., Heath, T. & Oc, T. (2010). *Public Places - Urban Spaces. The Dimensions of Urban Design* (2. utg.). Architectural Press.
- Eiendomsverdi. (2021). <https://portal.eiendomsverdi.no/ManualValuation/Home#/frontpage>
- Everett, E. L. & Furseth, I. (2012). *Masteroppgaven. Hvordan begynne - og fullføre* (2. utg.). Universitetsforlaget.
- Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven. (2018). (§ 1). Lovdata. <https://lovdata.no/pro/#document/SF/forskrift/2017-12-08-1950?from=NL/lov/2008-06-27-71/%C2%A712-1>
- Fufa, S. M., Flyen, C. & Venås, C. (2020). *Grønt er ikke bare en farge: Bærekraftige bygninger eksisterer allerede* (1894-2466978-82-536-1669-8). SINTEF akademisk forlag.
- Gehl, J. (2003). *Livet mellom husene. Udeaktiviteter og udemiljøer*. (6. utg.). Arkitektens Forlag.
- Geltner, D. M., Miller, N. G., Clayton, J. & Eichholtz, P. (2014). *Commercial real estate: analysis and investments* (3. utg.). OnCourse Learning.
- Gerring, J. (2004). What Is a Case Study and What Is It Good for? *American Political Science Review*, 98(2), 341-354. <https://doi.org/10.1017/S0003055404001182>

- Google Maps. (u.å.). *Veibeskrivelse*.
<https://www.google.com/maps/@64.55875,17.7099499,5z>
- Grønmo, S. (2016). *Samfunnsvitenskapelige metoder* (2. utg.). Fagbokforlaget.
- Guttu, J. & Thorén, A.-K. H. (1998). *Fortetting med kvalitet* (T-1267). Miljøverndepartementet.
<https://www.regjeringen.no/contentassets/4ca3568a7fc143049f6809e70fe34bab/6107-fortet.pdf>
- Hanssen, G. S. & Hofstad, H. (2015). Styring av kompakt byutvikling - hvordan brukes overordnede planer til å balansere motstridende hensyn? I G. S. Hanssen, H. Hofstad & I.-L. Saglie (Red.), *Kompakt byutvikling: muligheter og utfordringer* (s. 232-245). Universitetsforlaget.
- Hauge, Å. L. (2015). *Få oppslutning om oppgradering! Veileder for styrer i borettslag og sameier* (978-82-536-1445-8). SINTEF akademisk forlag/ NBBL.
https://sintef.brage.unit.no/sintef-xmlui/bitstream/handle/11250/2378592/Veileder_oppgradering_i_borettslag_BESLU_TT.pdf?sequence=3&isAllowed=y
- Hauge, Å. L., Mellegård, S. E. & Amundsen, K. H. (2011). *Beslutningsprosesser i borettslag og sameiere. Hva fører til bærekraftige oppgraderingsprosjekter?* (978-82-536-1233-1). SINTEF akademisk forlag. <https://sintef.brage.unit.no/sintef-xmlui/bitstream/handle/11250/2424973/SB%2bprprapp%2b82.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- JBS borettslag. (2019, 14. april). *Velkommen til beboermøte om bakgårdsprosjektet!*
<http://jbsborettslag.no/5272/nybygget/velkommen-til-beboermote-om-bakgardeprosjektet>
- Johannessen, A., Christoffersen, L. & Tufte, P. A. (2016). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode* (5. utg.). Abstrakt.
- Kartverket. (u.å.). *Se eiendom*. <https://seeiendom.kartverket.no/>
- Knutsen, H. A. (2016). *Fortetting i Oslo: En analyse og redegjørelse av kommunens fortettingsstrategier* [Masteroppgave]. Norwegian University of Life Sciences, Ås.
<https://nmbu.brage.unit.no/nmbu-xmlui/handle/11250/2401497>
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2014). *Veiledning - Grad av utnyttning. Beregnings- og måleregler*.
https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/grad_av_utnyttning.pdf
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2021, 24. februar). *Kommunale planoppgaver*.
<https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/plansystem-prosess/kommunale-planoppgaver/id2836162/?expand=factbox2842021>
- Leikvam, G. & Olsson, N. (2014). *Eiendomsutvikling*. Fagbokforlaget.
- Markaloven. (2009). *Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (LOV-2009-06-05-35)* Lovdata. <https://lovdata.no/NL/lov/2009-06-05-35>
- Mathisen, C. F. (2020). *Bærekraftstrategi for eksisterende boligbygg*.
https://www.nbbl.no/media/ofmhbpxm/25_-_26_juni_2020_presentasjon_ferdig_b%C3%A6rekrafts_strategi.pdf
- Medby, P. (2009). *Husholdningenes verdsetting av heis i boligblokker* (1502-97949788270717934,8270717932). Norsk institutt for by- og regionforskning.
http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/3447/husholdn_heis.pdf
- Meld. St. 13 (2020–2021). *Klimaplan for 2021–2030*. Klima- og miljødepartementet.
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-13-20202021/id2827405/>

- Munneke, H. J. & Womack, K. S. (2020). Valuing the Redevelopment Option Component of Urban Land Values. *Real Estate Economics*, 48(1), 294-338.
<https://doi.org/10.1111/1540-6229.12192>
- NBBL. (2021, 8. januar). *Regjeringen tar ikke i bruk mulighetene i ny klimaplan*. Hentet 1. februar fra <https://www.nbbl.no/aktuelt/08-01-2021-regjeringen-tar-ikke-i-bruk-mulighetene-i-ny-klimaplan/>
- NBBL. (u.å.-a). *Boligsamvirkets historie*. Hentet 4. januar fra <https://www.nbbl.no/om-oss/boligsamvirkets-historie/>
- NBBL. (u.å.-b). *Oppgradering av borettslag og sameier*. Hentet 15. desember fra <https://www.nbbl.no/for-borettslag-og-sameier/oppgradering-av-borettslag-og-sameier/>
- Ness, S. & Øyasæter, A. S. (2018). *Eiendomsutvikling. Fra planlegging til ferdigstillelse*. Universitetsforlaget.
- Norsk Eiendom. (2021, 14. januar). *E24: Kritisk til regjeringens klimaplan «Dette har vi ikke tid til!»*. Hentet 1. februar fra <https://www.norskeiendom.org/e24-kritiske-til-klimaplan-dette-har-vi-ikke-tid-til/>
- O'Sullivan, A. (2012). *Urban Economics* (8. utg.). McGraw-Hill/Irwin.
- Oslo kommune. (2018). *Reisemiddelfordeling - daglige reiser i Oslo*. Statistikkbanken.
<https://statistikkbanken.oslo.kommune.no/webview/>
- Oslo kommune. (2018/2019). *Levekårsindikatorer*. Bydelsfakta.
<https://bydelsfakta.oslo.kommune.no/bydel/alle/levekaar>
- Oslo kommune. (2019a). *Boligpriser*. Bydelsfakta.
<https://bydelsfakta.oslo.kommune.no/bydel/alle/boligpriser>
- Oslo kommune. (2019b). *Eierform*. Bydelsfakta.
<https://bydelsfakta.oslo.kommune.no/bydel/alle/eierform>
- Oslo kommune. (2019c). *Kommuneplan for Oslo 2018. Vår by, vår framtid. Samfunnsdel med byutviklingsstrategi. Visjon, mål og strategier mot 2040*. Vedtatt av Oslo bystyre 30.01.19. <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13324093-1572596131/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Vedtatt%20kommuneplan%202018/Kommuneplan%20Oslo%20%E2%80%93%20Utskriftvennlig.pdf>
- Oslo kommune. (2019d). *Oslo-trender 2019*. Byrådsavdeling for finans.
<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13346363-1572856400/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Oslotrender%202019.pdf>
- Oslo kommune. (2020a). *Befolkningsutvikling*. Bydelsfakta.
<https://bydelsfakta.oslo.kommune.no/bydel/alle/befolkningsutvikling>
- Oslo kommune. (2020b). *Boligmengden i Oslo etter antall rom i boligen*. Statistikkbanken.
<https://statistikkbanken.oslo.kommune.no/webview/>
- Oslo kommune. (2020c). *Bygningstyper*. Bydelsfakta.
<https://bydelsfakta.oslo.kommune.no/bydel/alle/bygningstyper>
- Oslo kommune. (2020d, 26. oktober). *Forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel. Vår by, vår fremtid. En grønnere, varmere og mer skapende by med plass til alle. Oslo mot 2040*. Sendt på offentlig ettersyn av Byrådet.
https://tjenester.oslo.kommune.no/ekstern/einnsyn-fillager/filtjeneste/fil?virksomhet=976819837&filnavn=0ffb4e9ea5254930975162ee0cbc35ed_ea8ff115411a79452093fe52dbefc930.pdf
- Plan- og bygningsetaten. (2013). *God boligfortetting i Oslo - eksempelsamling*. Oslo kommune.

- Plan- og bygningsetaten. (2014a). *Områderegulering for klimaeffektiv byutvikling på Furuset. Planbeskrivelse*. Vedtatt av Oslo bystyre 16.11.2016.
- Plan- og bygningsetaten. (2014b). *Områderegulering for klimaeffektiv byutvikling på Furuset. Planbestemmelser*. Vedtatt av Oslo bystyre 16.11.2016.
- Plan- og bygningsetaten. (2015). *Muligheter for ny byutvikling i Oslos drabantbyer*. Oslo kommune.
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015067999&fileid=5656346>
- Plan- og bygningsetaten. (2016). Jens Bjelkes gate 43 og Sørligata 10, Tøyen. Plansak avsluttes.
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2016164474&fileid=6798949>
- Plan- og bygningsetaten & Eiendoms- og byfornyelsesetaten. (2015). *Handlingsplan for økt boligbygging*. Vedtatt av Oslo bystyre 11.05.2016.
https://tjenester.oslo.kommune.no/ekstern/einnsyn-fillager/filtjeneste/fil?virkksomhet=976819853&filnavn=vedlegg%2F2015_10%2F1117243_1_1.pdf
- Plan- og bygningsloven. (2008). *Lov om planlegging og byggesaksbehandling (LOV-2008-06-27-71) (§ 12-8 andre ledd)*. Lovdata. <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/2008-06-27-71>
- Ruter. (u.å.). *Reiseplanlegger*. <https://ruter.no/reiseplanlegger/>
- Seawright, J. & Gerring, J. (2008). Case Selection Techniques in Case Study Research: A Menu of Qualitative and Quantitative Options. *Political research quarterly*, 61(2), 294-308. <https://doi.org/10.1177/1065912907313077>
- Simonsen, L. (2019). *Fortetting i boligselskaper: Muligheter og utfordringer sett fra boligselskapenes side* [Masteroppgave]. NTNU - Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet. <https://ntnuopen.ntnu.no/ntnu-xmllui/bitstream/handle/11250/2621272/no.ntnu%3ainspera%3a2524215.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- SSB. (2020a). *Arealbruk og arealressurser*. Statistisk sentralbyrå.
<https://www.ssb.no/statbank/table/09594/>
- SSB. (2020b). *Kommunefakta - Oslo*. Statistisk sentralbyrå.
<https://www.ssb.no/kommunefakta/oslo>
- SSB. (2021a). *Boliger, etter bygningstype*. Statistisk sentralbyrå.
<https://www.ssb.no/statbank/table/06265/>
- SSB. (2021b). *Boliger, etter bygningstype og byggeår*. Statistisk sentralbyrå.
<https://www.ssb.no/statbank/table/06266/>
- SSB. (2021c). *Boliger, etter bygningstype og eieform*. Statistisk sentralbyrå.
<https://www.ssb.no/statbank/table/10149/>
- Stugu, O. S. (2006). Del IV: Mot et urbanisert land? 1920-2000. I K. Helle, J. E. Myhre, F.-E. Eliassen & O. S. Stugu (Red.), *Norsk byhistorie: urbanisering gjennom 1300 år*. Pax Forlag.
- Tiesdell, S. & Adams, D. (2004). Design matters: major house builders and the design challenge of brownfield development contexts. *Journal of urban design*, 9(1), 23-45.
<https://doi.org/10.1080/1357480042000187695>
- Tjora, A. H. (2012). *Kvalitative forskningsmetoder i praksis* (2. utg.). Gyldendal akademisk.
- Tvedt, K. A. (2018, 20. desember). *Oslo - byutvikling og areal*. Store norske leksikon.
https://snl.no/Oslo_-_byutvikling_og_areal

- Wrålsen, B., O'Born, R. & Skaar, C. (2018). Life cycle assessment of an ambitious renovation of a Norwegian apartment building to nZEB standard. *Energy and buildings*, 177, 197-206. <https://doi.org/10.1016/j.enbuild.2018.07.036>
- Yin, R. K. (2003). *Case Study Research. Design and Methods* (3. utg.). Sage.
- Aamodt, C. (2015). *Bærekraftig oppgradering av borettslag - Hvordan kan man motivere borettslag til å gjennomføre en ambisiøs oppgradering av bygningsmassen?* [Masteroppgave]. NTNU - Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet. https://ntnuopen.ntnu.no/ntnu-xmlui/bitstream/handle/11250/2357703/2015_ORD_Masteroppgave_Christian%20Aamodt.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Aarhus, C. (2021, 20. mai). *Slik vil OBOS-styret styrke medlemsdemokratiet*. Hentet 21. mai fra <https://www.bygg.no/slik-vil-obos-styret-styrke-medlemsdemokratiet/1467627/>

9. Vedlegg

Vedlegg 1: Intervjuguide – borettslagene

Generelt om borettslaget og nabolaget

1. Har du inntrykk av at beboerne trives i borettslaget?
2. Hvordan vil du beskrive beboersammensetningen?
3. Hvem flytter ut og inn i borettslaget? Hvor lenge blir folk boende? Vet du om det er mye intern flytting i borettslaget?
4. Hvordan vil du beskrive naboskapet og grad av sosial kontakt mellom beboerne?

Har du noen tanker om hvordan borettslaget kan tilrettelegge for mer sosial kontakt mellom beboerne?

5. Hvordan vil du beskrive bruken av utendørsarealene?
6. Vet du om det er noen som har flyttet fra borettslaget fordi bebyggelsen ikke er tilpasset deres funksjons- eller mobilitetsnivå?
7. Er det noe du vil trekke frem som særlig gode kvaliteter ved nabolaget/bydelen?

Er det noe som er mindre bra eller som du eller andre beboere savner?

Bærekraftige oppgraderinger

8. Hvordan vurderer du, som representant for beboerne, tilstanden på bygningsmassen og kvaliteten på uteområdene?
9. Har borettslaget fått konsulenter eller liknende til å kartlegge behovet for vedlikehold og oppgraderinger i løpet av de siste årene?
 - **Hvis ja:**
 - Fikk dere en vedlikeholdsplan og en detaljert tilstandsrapport som en del av leveransen?
 - Hvilke tiltak ble foreslått og hvordan prioriteres disse av henholdsvis dem som utarbeidet planen/rapporten og beslutningstakere i borettslaget?
 - Har de foreslåtte tiltakene blitt presentert og stemt over på en generalforsamling?
 - **Hvis nei,** hva er årsaken til dette og hvordan vurderer dere behovet for en slik kartlegging?

10. Har dere gjennomført eller vurdert tiltak for å gjøre bebyggelsen mer bærekraftig?
11. Hva kjennetegner beslutninger knyttet til vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget?
- Kan du nevne noen tiltak som har fått flertall de siste årene, og hva som kjennetegner disse (lite/stort, kostnad, vedlikehold/oppgradering, forebyggende/akutt, mv.)?
 - Kan du nevne noen tiltak som *ikke* har fått flertall de siste årene, og hva som kjennetegner disse (lite/stort, kostnad, vedlikehold/oppgradering, forebyggende/akutt, mv.)? Hva var forklaringen på at det ikke ble flertall?
 - Som representant for borettslaget, hva mener du er hovedutfordringene knyttet til å få flertall for omfattende oppgraderinger? Dvs. tiltak som tilfører bygningsmassen eller utearealer i borettslaget nye og økte kvaliteter.

Fortetting som finansieringskilde til oppgraderinger

12. Hvordan stiller du deg, som representant for beboerne, til fortetting i i) borettslaget og ii) området generelt?

Hvilke fordeler og ulemper ser du ved fortetting?

13. Har dere utendørsarealer som du mener kan egne seg til fortetting? Hva slags type arealer vurderer du som mest aktuelle for eventuell fortetting?
14. Har dere tidligere vurdert et fortettingsprosjekt?
- **Hvis ja:**
 - Hva var hovedmotivasjonen bak denne vurderingen?
 - Har dere fått konsulenter eller liknende til å kartlegge muligheten for fortettingsprosjekter i borettslaget?
 - Vurderer dere fortsatt fortetting som aktuelt, eller har prosessen stoppet opp? Hvis sistnevnte, hva var årsaken(e) til dette?
 - **Hvis nei:**
 - Tror du fortetting kan være aktuelt i fremtiden, og hva tror du i så fall kan være hovedmotivasjonen for et fremtidig fortettingsprosjekt?
15. Har dere sjekket kommunalt planverk eller tatt kontakt med kommunen for å se om det finnes muligheter eller hindringer når det gjelder høyere utnyttelse på tomten? Har dere blitt kontaktet av andre som har vist interesse for fortetting, som for eksempel utbyggere?

Tenk deg en situasjon der styret foreslår et fortettingsprosjekt for å finansiere bærekraftige oppgraderinger i borettslaget.

16. Hva vurderer du som hovedutfordringene med å få flertall på generalforsamling for et fortettingsprosjekt?
17. Hva vurderer du som hovedutfordringene ved å faktisk gjennomføre et fortettingsprosjekt?
18. På hvilke måter tror du et fortettingsprosjekt kan påvirke bomiljøet? Trekk gjerne frem både positive og negative sider.
19. Hva slags type fortettingsprosjekt tror du beboerne ville stilt seg mest positive til? Det kan for eksempel være bolig, næring, barnehage, osv.
20. Hvis bolig er det mest aktuelle – hvilken boligtype tror du beboerne ville stilt seg mest positive til? Samme boligtype som borettslaget eller andre typer som for eksempel rekkehus, flermannsboliger og andre former for tett-lav bebyggelse?
21. Hvordan tror du dere ville ha organisert et fortettingsprosjekt - i egen regi eller ved å selge areal til en utbygger?

Avslutningsvis:

22. Er det noe jeg ikke har spurt om som du ønsker å tilføye?

Vedlegg 2: Intervjuguide – eksempelcasen

1. Hva var hovedmotivasjonen bak å se på muligheten for utvikling av nye boenheter innad i borettslaget?
2. Hvem presenterte først muligheten for å få inntekter gjennom utvikling?
3. Ble beboerne involvert på noen måte for dere hyret inn arkitekt og bestilte oppstartsmøte hos Plan- og bygningsetaten?
 - **Hvis ja** – på hvilken måte?
 - **Hvis nei** – hvordan reagerte de?
4. Kan du fortelle litt mer om hva slags type prosjekt dere så for dere på tomten? Hva slags type leiligheter og målgrupper?
5. Hvorfor ble forslaget trukket?
6. Hvordan opplevde dere dialogen med Plan- og bygningsetaten?
7. Hva var de viktigste erfaringene dere som styret tok med dere fra prosessen med å se på muligheten for fortetting innad i borettslaget?
8. Har styret hatt fokus på oppgraderinger som kan øke borettslagets bærekraft? For eksempel energieffektiviserende tiltak, tiltak for universell utforming, tiltak for økt trygghet og trivsel, osv.
9. Har dere gjennomført tiltakene som ble vurdert finansiert gjennom salgsinntekter fra nybyggprosjektet?
 - **Hvis ja** – hvordan ble disse finansiert?
10. Har dere eksempler på oppgraderinger som ikke blir gjennomført på grunn av at beboerne mener at den økonomiske byrden ikke kan forsvares?
11. Tror du det kan være aktuelt å se på utvikling av tomten på et senere tidspunkt?
12. Hva vurderer du som hovedutfordringene med å få flertall på generalforsamling for et fortettingsprosjekt?
13. Hva vurderer du som hovedutfordringene ved å faktisk gjennomføre et fortettingsprosjekt?
14. På hvilke måter tror du et fortettingsprosjekt kan påvirke bomiljøet? Trekk gjerne frem både positive og negative sider.

15. Hvilken boligtype tror du beboerne ville stilt seg mest positive til? Samme boligtype som borettslaget eller andre typer som for eksempel rekkehus, flermannsboliger og andre former for tett-lav bebyggelse?

16. Hvordan tror du dere ville ha organisert et fortettingsprosjekt - i egen regi eller ved å selge areal til en utbygger?

Avslutningsvis:

17. Er det noe jeg ikke har spurt om som du ønsker å tilføye?

Vedlegg 3: Intervjuguide – planmyndighetene

Kommuneplanen

Innledende spørsmål

1. Vil du si litt om utdanningen og yrkeserfaringen din? Hva slags type jobber har du hatt, og hvilken rolle har du i jobben din i dag?

Analyse

2. Har dere gjort analyser av fortetningspotensialet i områder preget av eksisterende borettslag/eldre blokkbebyggelse i forbindelse med revisjonen av kommuneplanens arealdel?
 - **Hvis ja** – Hva har dere kommet frem til?
 - **Hvis nei**
 - o Har dere planer om å gjøre slike analyser?
 - o Hva er årsaken til at det ikke har blitt gjennomført slike analyser?
3. Har dere gjort noen vurdering av fordeler og ulemper med fortettingstiltak i eksisterende borettslag?
 - **Hvis nei** – hva tenker du, med din kunnskap og erfaring, er fordeler og ulemper ved fortetting i eksisterende borettslag?

Strategi og plan

4. I hvilken grad tilrettelegger vedtatte planer og pågående planprosesser for fortetting i eksisterende borettslag?
 - **Hvis ikke** – hva med fremtidige planer, jf. planprogrammet for ny kommuneplan/arealdel?
5. Tenker du at det kan være aktuelt å lage områdereguleringer som legger til rette for fortetting i eksisterende borettslag, tilsvarende områdereguleringen for Furuset?

Spørsmål i lys av funn i casestudien og/eller tidligere studier

Flertallet av borettslagene er omfattet av eldre reguleringsplaner som ble vedtatt i samme tidsperiode som borettslaget ble bygget. Samtidig opplyser de at de har arealer som egner seg til fortetting.

6. Er det bestemte deler av byen du tenker er mer relevante for slike prosjekter? Er det noen egenskaper som kjennetegner borettslagsområder som vurderes som særlig egnet for fortetting?

Flere av borettslagene jeg har snakket med trekker frem fortettingsprosjekter som tilbyr familieboliger i form av større leiligheter eller tett-lav bebyggelse som et potensielt positivt bidrag til nærområdet. I forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel står det at kommunen skal vurdere om det er aktuelt å legge til rette for tett-lav bebyggelse eller boligtyper som er attraktive for barnefamilier i utviklingsområder eller områder som har stor andel blokkbebyggelse.

7. Kan fortetting i eksisterende borettslag være en egnet strategi for å få en mer variert bolig- og beboersammensetning?

En tidligere studie viser av boligselskaper fremhever ressurskrevende reguleringsprosesser som en hemsko/hovedutfordring ved å vurdere/gjennomføre et fortettingsprosjekt (Simonsen, 2019, s. 43). Dette bekreftes også av noen informanter i denne studien. I forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel kommer det frem at det er et mål å øke boligbyggingen blant annet gjennom mer effektive planprosesser og saksbehandling.

8. Finnes det planverktøy på kommuneplannivå som kan forenkle fortettingsprosjekter i borettslag? For eksempel ved at det kan gå rett fra kommuneplanens arealdel til byggesak.
9. Har du noen tanker om hvordan andre aktører kan gjøre terskelen for denne type prosjekter lavere? For eksempel NBBL, store boligbyggelag som OBOS, osv.

Avslutningsvis:

10. Er det andre refleksjoner rundt problemstillingen som du vil dele med meg? Har du for eksempel tanker om hvilke forutsetninger som må komme på plass f r fortetting i borettslag skal være et lite, men reelt bidrag til boligforsyningen i Oslo?

Områdeplaner

Innledende spørsmål

1. Vil du si litt om yrkeserfaringen din? Hva slags type jobber har du hatt, og hvilken rolle har du i jobben din i dag?

Analyse

2. Har PBE gjort analyser av fortetningspotensialet i eksisterende borettslag/eldre blokkbebyggelse i Oslo? Eller er det kun gjort for enkelte områder, sånn som på Furuset?
 - **Hvis ja** – Hva har dere kommet frem til?
 - **Hvis nei**
 - o Har dere planer om å gjøre slike analyser?
 - o Hva er årsaken til at det ikke har blitt gjennomført slike analyser når Oslo kommune skal vokse innenfor byggesonen og fortetting og transformasjon er en av Oslo kommunes hovedstrategier?
3. Har PBE gjort noen vurdering av fordeler og ulemper med slike fortettingstiltak?
 - **Hvis ikke** – hva tenker du, med din kunnskap og erfaring, er fordeler og ulemper ved fortetting i eksisterende borettslag?
4. Vet du hva slags analyser som ligger til grunn for at den vedtatte områderegulering på Furuset legger til rette for en viss grad av fortetting i eksisterende borettslag?

Strategi og plan

5. I hvilken grad tilrettelegger vedtatte planer og pågående planprosesser for fortetting i eksisterende borettslag?
 - a. **Hvis ikke** – hva med fremtidige planer, jf. planprogrammet for ny kommuneplan/arealdel?
6. Er det andre dokumenter som legger føringer for mulighetsrommet til fortettingsprosjekter i eksisterende bomiljøer/borettslag?

Spørsmål i lys av funn i casestudien og/eller tidligere studier

Flertallet av borettslagene er omfattet av eldre reguleringsplaner som ble vedtatt i samme tidsperiode som borettslaget ble bygget. Samtidig opplyser de at de har arealer som egner seg til fortetting.

7. Er det bestemte deler av byen du tenker er mer relevante for slike prosjekter? Er det noen egenskaper som kjennetegner borettslagsområder som vurderes som særlig egnet for fortetting?

Flere av borettslagene jeg har snakket med trekker frem fortettingsprosjekter som tilbyr familieboliger i form av større leiligheter eller tett-lav bebyggelse som et potensielt positivt bidrag til nrområdet. I forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel står det at kommunen skal vurdere om det er aktuelt å legge til rette for tett-lav bebyggelse eller boligtyper som er attraktive for barnefamilier i utviklingsområder eller områder som har stor andel blokkbebyggelse.

8. Kan fortetting i eksisterende borettslag være en egnet strategi for å få en mer variert bolig- og beboersammensetning?

En tidligere studie viser av boligselskaper fremhever ressurskrevende reguleringsprosesser som en hemske/hovedutfordring ved å vurdere/gjennomføre et fortettingsprosjekt (Simonsen, 2019, s. 43). Dette bekreftes også av noen informanter i denne studien. I forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel kommer det frem at det er et mål å øke boligbyggingen blant annet gjennom mer effektive planprosesser og saksbehandling.

9. Har dere vurdert å gjøre planprosessen enklere for fortetting i eksisterende bomiljøer? For eksempel gjennom en områderegulering for områder med eldre borettslag (og eldre reguleringsplaner) og lav utnyttelse.
10. Har du noen tanker om hvordan andre aktører kan gjøre terskelen for denne type prosjekter lavere? For eksempel NBBL, store boligbyggelag som OBOS, osv.

Erfaringer

11. Du nevnte at erfaringsgrunnlaget er tynt, men at PBE har gjort noen forsøk på å bidra i slike saker. Kan du nevnte noen av bidragene og/eller erfaringene dere har gjort?

Avslutningsvis:

12. Er det andre refleksjoner rundt problemstillingen som du vil dele med meg? Har du for eksempel tanker om hvilke forutsetninger som må komme på plass før fortetting i borettslag skal være et lite, men reelt bidrag til boligforsyningen i Oslo?

NSD NORSK SENTER FOR FORSKNINGSDATA

NSD sin vurdering

Prosjekttittel

Finansiering av bærekraftige oppgraderinger i boligselskaper gjennom fortettingsprosjekter

Referansenummer

847190

Registrert

11.01.2021 av Inga Salvesvold - inga.salvesvold@nmbu.no

Behandlingsansvarlig institusjon

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet - NMBU / Fakultet for landskap og samfunn / Institutt for eiendom og juss

Prosjektansvarlig (vitenskapelig ansatt/veileder eller stipendiat)

Knut Boge, knut.boge@nmbu.no, tlf: +4767231262

Type prosjekt

Studentprosjekt, masterstudium

Kontaktinformasjon, student

Inga Salvesvold, inga.salvesvold@nmbu.no, tlf: 93018870

Prosjektperiode

18.12.2020 - 30.06.2021

Status

12.02.2021 - Vurdert

Vurdering (1)

12.02.2021 - Vurdert

Det er vår vurdering at behandlingen av personopplysninger i prosjektet vil være i samsvar med personvernlovgivningen så fremt den gjennomføres i tråd med det som er dokumentert i meldeskjemaet med vedlegg den 12.02.2021, samt i meldingsdialogen mellom innmelder og NSD. Behandlingen kan starte.

MELD VESENTLIGE ENDRINGER

Dersom det skjer vesentlige endringer i behandlingen av personopplysninger, kan det være nødvendig å melde dette til NSD ved å oppdatere meldeskjemaet. Før du melder inn en endring, oppfordrer vi deg til å lese om hvilke type endringer det er nødvendig å melde: <https://www.nsd.no/personverntjenester/fylle-utmeldeskjema-for-personopplysninger/melde-enderinger-imeldeskjema>

TYPE OPPLYSNINGER OG VARIGHET

Prosjektet vil behandle alminnelige kategorier av personopplysninger frem til 30.06.2021, data med personopplysninger skal lagres frem til 30.06.2026 internt ved behandlingsansvarlig institusjon til forskningsformål.

LOVLIG GRUNNLAG

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

PERSONVERNPRINSIPPER

NSD vurderer at den planlagte behandlingen av personopplysninger vil følge prinsippene i personvernforordningen om:

lovlighet, rettferdighet og åpenhet (art. 5.1 a), ved at de registrerte får tilfredsstillende informasjon om og samtykker til behandlingen

formålsbegrensning (art. 5.1 b), ved at personopplysninger samles inn for spesifikke, uttrykkelig angitte og

berettigede formål, og ikke behandles til nye, uforenlige formål

dataminimering (art. 5.1 c), ved at det kun behandles opplysninger som er adekvate, relevante og nødvendige for formålet med prosjektet

lagringsbegrensning (art. 5.1 e), ved at personopplysningene ikke lagres lengre enn nødvendig for å oppfylle formålet

DE REGISTRERTES RETTIGHETER

Så lenge de registrerte kan identifiseres i datamaterialet vil de ha følgende rettigheter: åpenhet (art. 12), informasjon (art. 13), innsyn (art. 15), retting (art. 16), sletting (art. 17), begrensning (art. 18), underretning (art. 19), dataportabilitet (art. 20).

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

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

FØLG DIN INSTITUSJONS RETNINGSLINJER

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

Zoom er databehandler i prosjektet. NSD legger til grunn at behandlingen oppfyller kravene til bruk av databehandler, jf. art 28 og 29.

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

OPPFØLGING AV PROSJEKTET

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

Lykke til med prosjektet!

Kontaktperson hos NSD: Henrik Netland Svensen
Tlf. Personverntjenester: 55 58 21 17 (tast 1)

Vedlegg 5: Informasjonsskriv og samtykkeskjema

Informasjonsskriv til borettslag

Vil du delta i forskningsprosjektet

«Finansiering av bærekraftige oppgraderinger i borettslag gjennom fortettingsprosjekter»?

Informasjonsskriv til representanter for borettslag

Jeg heter Inga Salvesvold og dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt i forbindelse med min avsluttende masteroppgave i eiendomsutvikling ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU). I dette skrevet finner du informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

Formål

Eldre blokkbebyggelse utgjør en betydelig andel av den norske boligmassen og oppgradering av eksisterende boligmasse er nødvendig for å redusere klimagassutslipp og sikre gode boliger for fremtiden. Det kan imidlertid være utfordrende å få 2/3 flertall for oppgraderingstiltak som innebærer store investeringer og ofte betydelige økninger i fellesgjelden. Dette har ført til at eldre borettslag jevnt over har lavere standard enn eneboliger bygget i samme periode.

Masteroppgaven skal undersøke muligheten for borettslag til å finansiere bærekraftige oppgraderinger gjennom økt utnyttelse i form av fortettingsprosjekter. Med bærekraftige oppgraderinger menes tiltak som tilfører borettslaget nye og økte kvaliteter og som kan bidra til økt økonomisk, miljømessig og sosial bærekraft. Det er flere eksempler på eldre borettslag som har relativt store utearealer i felleseie, og i slike områder vil det være mulig å fortette i form av nybygg. Slike fortettingsprosjekter kan bidra med inntekter som muliggjør standardheving av eldre blokkbebyggelse uten at det får store økonomiske konsekvenser for borettslaget og den enkelte beboer. *(Det er selvfølgelig en forutsetning at slike fortettingsprosjekter gis en utforming som ikke forringer bokkvalitetene for dagens beboere.)* Det er lite eksisterende forskning på potensialet for borettslag til å bruke utearealer i felleseie som «tomtebank» for å finansiere oppgraderinger. Ambisjonen er derfor at oppgaven skal bidra med innsikt i hvilke muligheter og utfordringer som ligger i en slik finansieringsmodell.

Foreløpig problemstilling:

Hvilke muligheter og utfordringer er knyttet til finansiering av bærekraftige oppgraderinger i borettslag gjennom fortettingsprosjekter?

Forskningsspørsmål som bidrar til å besvare problemstillingen:

- Hvordan påvirker bebyggelsens tilstand og byggeår beboernes holdning til finansiering ved fortetting?
- Hvordan påvirker beliggenhet potensialet for finansiering ved fortetting? (Tilgjengelig areal, eiendomspriser i området, kjennetegn ved nabolaget, osv.)
- Hvilken type fortettingsprosjekt vil være mest aktuelt?
- Hva anser borettslagene som de største utfordringene med å få flertall og gjennomføre et fortettingsprosjekt?
- I hvilken grad tilrettelegger vedtatte planer og pågående planprosesser for fortetting i eksisterende borettslag?

Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU) er ansvarlig for prosjektet.

Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Omfattende oppgraderinger krever minst 2/3 flertall på generalforsamlingen, jf. borettslagslova § 8-9. Det hadde derfor vært verdifullt om du, som representant for borettslaget, ønsker å bidra med innsikt og erfaringer når det gjelder:

- behovet for bærekraftige oppgraderinger, og
- muligheter og utfordringer knyttet til det å finansiere slike tiltak gjennom fortettingsprosjekter

Ved å delta i forskningsprosjektet kan du bidra til mer solid kunnskap om hvordan borettslag vurderer en finansieringsmodell der bærekraftige oppgraderinger helt eller delvis finansieres gjennom fortettingsprosjekter.

Hva innebærer det for deg å delta?

Jeg har valgt case-studie som forskningsdesign for å besvare problemstillingen. Derfor er det ønskelig å gjøre følgende:

- **Intervjue representanter for utvalgte borettslag** om deres og borettslagets holdninger til finansiering av bærekraftige oppgraderinger gjennom fortettingsprosjekter. Intervjuet vil ta ca. 45-60 minutter og tar utgangspunkt i en intervjuguide. Spørsmålene kommer til å fokusere på kjennetegn ved borettslaget og nabolaget, behovet for bærekraftige oppgraderinger, erfaringer fra styremøter med å få flertall for kostnadskrevende tiltak, om det er enkelte arealer som er mer aktuelle å utvikle enn andre, opplevde fordeler og ulemper ved fortetting og litt om organisering og prosess ved et eventuelt fortettingsprosjekt. Jeg tar lydopptak (gitt at du tillater det) og notater fra intervjuet.
- **Innsamle data om borettslaget gjennom offentlige kilder og registre**, blant annet gjennomgang av årsberetning og -regnskap, informasjon fra hjemmesider, eiendomsregistre og kommunale tjenester som Planinnsyn.

Det er frivillig å delta

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

All informasjon som kommer frem i intervjuene er konfidensiell, og personer kommer ikke til å navngis i prosjektrapporten. Informantene står fritt til å la være å svare på spørsmål uten begrunnelse og får tilsendt utskrift fra intervjuene i etterkant for gjennomlesing, korrigerings og godkjenning.

Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger

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

- Personer som vil ha tilgang til innsamlet datamateriale og dine opplysninger ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU) vil være Inga Salvesvold (student) og Knut Boge (veileder).
- For å sikre at ingen uvedkommende får tilgang til dine personopplysninger, vil alle dokumenter som inneholder navn og kontaktopplysninger lagres separat fra resten av materialet i oppgaven. Videre vil dokumentene krypteres med kode slik at det kun er de som har rett til å behandle opplysningene har tilgang til dem.
- Intervjuene vil tas opp, gitt at du gir samtykke til dette, ved hjelp av smarttelefon-appen, Nettskjema-diktafon, som er utviklet ved Universitetet i Oslo. Dette sikrer at data ikke kommer på avveie ved at lydfilen lagres og krypteres på Nettskjemas server, der det kun er mulig å logge inn med studentens FEIDE-profil.

Følgende opplysninger vil publiseres i masteroppgaven:

- Bebyggelsens tilstand og byggeår
- Beliggenhet på bydelsnivå, inkl. tilgjengelig uteareal i felleseie, eiendomspriser i området, osv.
- Kjennetegn ved nabolaget, bl.a. nærhet til kollektivtransport, butikk- og tjenestetilbud, mv.

Deltakelsen i prosjektet blir anonymisert og ingen personer vil navngis eller kunne gjenkjennes hverken i masteroppgaven eller i presentasjonen av den. Vi vurderer faren for gjenkjenning som lav siden det er mange borettslag i Oslo kommune.

Hva skjer med opplysningene dine når vi avslutter forskningsprosjektet?

Prosjektet skal etter planen avsluttes juni 2021. Dersom du tillater det, vil data (lydopptak og eventuelle dokumenter) bli lagret på NMBUs server slik at data kan brukes til videre forskning i inntil 5 år. Dersom du ikke tillater lagring av data for bruk i videre forskning, vil alle lydopptak og eventuelle dokumenter som inneholder personopplysninger bli slettet. Det er kun min veileder, Knut Boge, som vil ha tilgang på datamaterialet. Alt datamateriale vil slettes innen 30.06.2026.

Dine rettigheter

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

- innsyn i hvilke personopplysninger som er registrert om deg, og å få utlevert en kopi av opplysningene,
- å få rettet personopplysninger om deg,
- å få slettet personopplysninger om deg, og
- å sende klage til Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger.

Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

På oppdrag fra Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU) har NSD – Norsk senter for forskningsdata AS vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

Hvor kan jeg finne ut mer?

Hvis du har spørsmål til studien, eller ønsker å benytte deg av dine rettigheter beskrevet over, ta kontakt med:

- NMBU - Institutt for eiendom og juss v/ Inga Salvesvold, masterstudent i eiendomsutvikling, tlf. 93018870 eller inga.salvesvold@nmbu.no eller veileder og førsteamanuensis, Knut Boge, knut.boge@nmbu.no.
- Vårt personvernombud: Hanne Pernille Gulbrandsen, personvernombud@nmbu.no.

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

- NSD – Norsk senter for forskningsdata AS på epost (personverntjenester@nsd.no) eller på telefon: 55 58 21 17.

Med vennlig hilsen

Knut Boge (sign.)
Forsker/veileder

Inga Salvesvold (sign.)
Student

Vil du delta i forskningsprosjektet

«Finansiering av bærekraftige oppgraderinger i borettslag gjennom fortettingsprosjekter»?

Informasjonsskriv til representanter fra planmyndighetene i Oslo kommune

Jeg heter Inga Salvesvold og dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt i forbindelse med min avsluttende masteroppgave i eiendomsutvikling ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU). I dette skrivet finner du informasjon om formålet med prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

Formål

Eldre blokkbebyggelse utgjør en betydelig andel av den norske boligmassen og oppgradering av eksisterende boligmasse er nødvendig for å redusere klimagassutslipp og sikre gode boliger for fremtiden. Det kan imidlertid være utfordrende å få 2/3 flertall for oppgraderingstiltak som innebærer store investeringer og ofte betydelige økninger i fellesgjelden. Dette har ført til at eldre borettslag jevnt over har lavere standard enn eneboliger bygget i samme periode.

Masteroppgaven skal undersøke muligheten for borettslag til å finansiere bærekraftige oppgraderinger gjennom økt utnyttelse i form av fortettingsprosjekter. Med bærekraftige oppgraderinger menes tiltak som tilfører borettslaget nye og økte kvaliteter og som bidrar til økt økonomisk, miljømessig og sosial bærekraft. Det er flere eksempler på eldre borettslag som har store utearealer i felleseie, og i slike områder vil det være mulig å fortette i form av nybygg. Slike fortettingsprosjekter kan bidra med inntekter som muliggjør standardheving av eldre blokkbebyggelse uten at det får store økonomiske konsekvenser for borettslaget og den enkelte beboer. *(Det er selvfølgelig en forutsetning at slike fortettingsprosjekter gis en utforming som ikke forringer bokvalitetene for dagens beboere.)* Det er lite eksisterende forskning på potensialet for borettslag til å bruke utearealer i felleseie som «tomtebank» for å finansiere oppgraderinger. Ambisjonen er derfor at oppgaven skal bidra med innsikt i hvilke muligheter og utfordringer som ligger i en slik finansieringsmodell.

Foreløpig problemstilling:

Hvilke muligheter og utfordringer er knyttet til finansiering av bærekraftige oppgraderinger i borettslag gjennom fortettingsprosjekter?

Forskningsspørsmål som bidrar til å besvare problemstillingen:

- Hvordan påvirker bebyggelsens tilstand og byggeår beboernes holdning til finansiering ved fortetting?
- Hvordan påvirker beliggenhet potensialet for finansiering ved fortetting? (Tilgjengelig areal, eiendomspriser i området, kjennetegn ved nabolaget, osv.)
- Hvilken type fortettingsprosjekt vil være mest aktuelt?
- Hva anser borettslagene som de største utfordringene med å få flertall og gjennomføre et fortettingsprosjekt?
- I hvilken grad tilrettelegger vedtatte planer og pågående planprosesser for fortetting i eksisterende borettslag?

Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU) er ansvarlig for prosjektet.

Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Fortettingsprosjekter (og bærekraftige oppgraderinger) i eksisterende borettslag krever offentlig tillatelse. Det hadde derfor vært verdifullt om du, som representant for planmyndighetene, ønsker å bidra med innsikt om hvordan planmyndighetene vurderer potensialet for en slik fortettingsstrategi og i hvilken grad kommunalt planverk legger til rette for slike fortettingsprosjekter. Ved å delta i forskningsprosjektet kan du bidra til mer solid kunnskap om hvordan planmyndighetene stiller seg til fortetting i eksisterende borettslagsområder.

Hva innebærer det for deg å delta?

Jeg har valgt case-studie som forskningsdesign for å besvare problemstillingen. Derfor er det ønskelig å gjøre følgende:

- **Intervjue representanter fra planmyndighetene** om deres syn på fortettingsprosjekter i form av nybygg i eksisterende borettslag. Intervjuet vil ta ca. 45-60 minutter. Spørsmålene kommer til å fokusere på:
 - Vurderinger av potensialet for fortetting i eksisterende borettslag, samt fordeler og ulemper med slik fortetting
 - I hvilken grad kommuneplanen og eventuelle områdereguleringer/KDP tilrettelegger for slike prosjekter
 - (Fremtidig) bruk av forenklet områderegulering for å stimulere til økt boligbygging, jf. *Handlingsplan for økt boligbygging* utarbeidet av PBE og EBY

Det vil også være interessant å få innsikt i hvilke områder og boligtyper som planmyndighetene mener egner seg for slike fortettingsprosjekter. Jeg tar lydopptak (gitt at du tillater det) og notater fra intervjuet.

- **Innsamle data om borettslaget og kommunal planlegging gjennom offentlige kilder og registre**, blant annet gjennomgang av årsberetning og -regnskap, informasjon fra borettslagets hjemmeside, eiendomsregistre og kommunale tjenester som Planinnsyn.

Det er frivillig å delta

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

All informasjon som kommer frem i intervjuene er konfidensiell, og personer kommer ikke til å navngis i prosjektrapporten. Informantene står fritt til å la være å svare på spørsmål uten begrunnelse og får tilsendt utskrift fra intervjuene i etterkant for gjennomlesing, korrigerings og godkjenning.

Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger

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

- Personer som vil ha tilgang til innsamlet datamateriale og dine opplysninger ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU) vil være Inga Salvesvold (student) og Knut Boge (veileder).
- For å sikre at ingen uvedkommende får tilgang til dine personopplysninger, vil alle dokument som inneholder navn og kontaktopplysninger lagres separat fra resten av materialet i oppgaven. Videre vil dokumentene krypteres med kode slik at det kun er de som har rett til å behandle opplysningene har tilgang til dem.
- Intervjuene vil tas opp, gitt at du gir samtykke til dette, ved hjelp av smarttelefon-appen, Nettskjema-diktafon, som er utviklet ved Universitetet i Oslo. Dette sikrer at data ikke kommer på avveie ved at lydfilen lagres og krypteres på Nettskjemas server, der det er kun mulig å logge inn med studentens FEIDE-profil.

Hva skjer med opplysningene dine når vi avslutter forskningsprosjektet?

Prosjektet skal etter planen avsluttes juni 2021. Dersom du tillater det, vil data (lydopptak og eventuelle dokumenter) bli lagret på NMBUs server slik at data kan brukes til videre forskning i inntil 5 år. Dersom du ikke tillater lagring av data for bruk i videre forskning, vil alle lydopptak og eventuelle dokumenter som inneholder personopplysninger bli slettet. Det er kun min veileder, Knut Boge, som vil ha tilgang på datamaterialet. Alt datamateriale vil slettes innen 30.06.2026.

Dine rettigheter

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

- innsyn i hvilke personopplysninger som er registrert om deg, og å få utlevert en kopi av opplysningene,
- å få rettet personopplysninger om deg,
- å få slettet personopplysninger om deg, og
- å sende klage til Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger.

Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

På oppdrag fra Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU) har NSD – Norsk senter for forskningsdata AS vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

Hvor kan jeg finne ut mer?

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

- NMBU - Institutt for eiendom og juss v/ Inga Salvesvold, masterstudent i eiendomsutvikling, tlf. 93018870 eller inga.salvesvold@nmbu.no eller veileder og førsteamanuensis, Knut Boge, knut.boge@nmbu.no.
- Vårt personvernombud: Hanne Pernille Gulbrandsen, personvernombud@nmbu.no.

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

- NSD – Norsk senter for forskningsdata AS på epost (personverntjenester@nsd.no) eller på telefon: 55 58 21 17.

Med vennlig hilsen

Knut Boge (sign.)
Forsker/veileder

Inga Salvesvold (sign.)
Student

Samtykkeskjema

Samtykkeerklæring fra deltaker

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet *Finansiering av bærekraftige oppgraderinger i borettslag gjennom fortettingsprosjekter*, og har fått anledning til å stille spørsmål. Jeg samtykker til:

- å delta i intervju
- at det lagres lydopptak av intervjuet
- at informasjon/data som blitt gitt under intervjuet lagres etter prosjektslutt i juni 2021 for bruk til videre forskning i inntil 5 år

Jeg samtykker til å delta i prosjektet.

(Signert av prosjektdeltaker, dato)

Vedlegg 6: Bakgrunnsmateriale til figurer i kapittel 4

Figur 8: Eiendomspriser

Bydel	Kvadratmeterpris (p-rom)
Alna	52 754
Bjerke	59 782
Frogner	90 332
Gamle Oslo	76 616
Grorud	50 337
Grünerløkka	79 139
Nordre Aker	79 470
Nordstrand	63 190
Sagene	83 026
St. Hanshaugen	84 772
Stovner	45 389
Søndre Nordstrand	43 210
Ullern	78 535
Vestre Aker	69 166
Østensjø	58 627

Kilde: (Oslo kommune, 2019a)

Figur 9: Sammenheng mellom kvadratmeterpris og avstand til Oslo S

Bydel	Målpunkt	Avstand (km)	Kvadratmeterpris (p-rom)
Alna	Lindeberg T	9,8	52 754
Bjerke	Vollebekk T	6,7	59 782
Frogner	Lille Frogner Allé	4,1	90 332
Gamle Oslo	Ensjø T	3,0	76 616
Grorud	Ammerud T	10,3	50 337
Grünerløkka	Carl Bernes plass T	2,8	79 139
Nordre Aker	Nydalen T	6,2	79 470
Nordstrand	Lambertseter T	7,5	63 190
Sagene	Sandaker senter	5,4	83 026
St. Hanshaugen	Colletts gate	3,1	84 772
Stovner	Stovner T	13,1	45 389
Søndre Nordstrand	Holmlia stasjon	11,3	43 210
Ullern	Ullernåsen T	10,2	78 535
Vestre Aker	Holmen T	7,9	69 166
Østensjø	Bøler T	9,1	58 627
Sentrum	Oslo S	0	

Kilde: (Google Maps, u.å.; Oslo kommune, 2019a)

Figur 10: Sammenheng mellom kvadratmeterpris og reisetid med kollektivtransport

Bydel	Målpunkt	Reisetid (min)	Kvadratmeterpris
Alna	Lindeberg T	19	52 754
Bjerke	Vollebekk T	13	59 782
Gamle Oslo	Ensjø T	5	76 616
Grorud	Ammerud T	20	50 337
Nordre Aker	Nydalen T	12	79 470
Nordstrand	Lambertseter T	18	63 190
Stovner	Stovner T	25	45 389
Ullern	Ullernåsen T	14	78 535
Vestre Aker	Holmen T	13	69 166
Østensjø	Bøler T	19	58 627
Sentrum		0	

Kilde: (Oslo kommune, 2019a; Ruter, u.å.)

Figur 11: Utvalgte levekårsvariabler

Bydel	Lav utdanning (30-59 år)	Barnefamilier med lav inntekt	Ikke sysselsatte (30-59 år)
Frognær	14 %	11 %	23 %
St. Hanshaugen	14 %	12 %	19 %
Sagene	15 %	13 %	19 %
Nordre Aker	9 %	5 %	15 %
Grünerløkka	17 %	16 %	20 %
Ullern	10 %	5 %	16 %
Gamle Oslo	20 %	20 %	23 %
Vestre Aker	9 %	4 %	15 %
Nordstrand	13 %	5 %	15 %
Bjerke	24 %	15 %	21 %
Østensjø	17 %	8 %	16 %
Alna	32 %	18 %	27 %
Grorud	33 %	17 %	26 %
Stovner	38 %	23 %	29 %
Søndre Nordstrand	32 %	21 %	28 %

Kilde: (Oslo kommune, 2018/2019)

Figur 14: Befolkningstetthet

Bydel	Areal km ²	Innbyggere (2020)	Innbyggere/km ²
Alna	13,7	49 801	3 635
Bjerke	7,9	33 422	4 215
Frogner	8,3	59 269	7 141
Gamle Oslo	7,5	58 671	7 823
Grorud	7,1	27 707	3 925
Grünerløkka	4,8	62 423	13 142
Nordre Aker	13,7	52 327	3 814
Nordstrand	16,9	52 459	3 099
Sagene	3,1	45 089	14 360
St. Hanshaugen	3,6	38 945	10 940
Stovner	8,2	33 316	4 043
Søndre Nordstrand	18,3	39 066	2 131
Ullern	9,4	34 569	3 674
Vestre Aker	16,6	50 157	3 029
Østensjø	11,9	50 806	4 287

Kilde: (Oslo kommune, 2020a; Tvedt, 2018)

Figur 15: Blokkandel

Bydel	Andel blokk
Alna	79 %
Bjerke	77 %
Frogner	93 %
Gamle Oslo	95 %
Grorud	77 %
Grünerløkka	96 %
Nordre Aker	57 %
Nordstrand	40 %
Sagene	99 %
St. Hanshaugen	97 %
Stovner	63 %
Søndre Nordstrand	45 %
Ullern	58 %
Vestre Aker	41 %
Østensjø	62 %

Kilde: (Oslo kommune, 2020c)

Figur 17: Byggeår for solgte andelsleiligheter med selveiertomt (2016-2021)

Bydel	-1950	1950 - 1970	1970 - 1990	1990 -	Totalt
Frogner	1 699	123	46	108	1 976
St. Hanshaugen	1 952	168	28	274	2 422
Grünerløkka	4 666	791	225	820	6 502
Sagene	3 271	1 144	376	518	5 309
Gamle Oslo	3 039	870	239	1 873	6 021
Østensjø	61	3 791	155	294	4 301
Nordstrand	90	2 240	274	75	2 679
Bjerke	1	924	55	253	1 233
Grorud	132	1 555	596	17	2 300
Nordre Aker	325	842	87	41	1 295
Stovner	12	487	394	1	894
Alna	72	1 975	2 466	100	4 613
Vestre Aker	73	186	848	19	1 126
Søndre Nordstrand	4	-	1 032	159	1 195
Ullern	4	127	469	119	719

Kilde: (Eiendomsverdi, 2021)



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

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway