

# Boligattraktivitet på Grünerløkka gjennom teori og empiri

**Thea Cecilie Gjestvang**

Bygg- og miljøteknikk

Innlevert: juni 2015

Hovedveileder: Rolf André Bohne, BAT

Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet  
Institutt for bygg, anlegg og transport





Oppgavens tittel:	Dato: 10.06.2015
<b>Boligattraktivitet på Grünerløkka gjennom teori og empiri</b>	Antall sider (Inkl. Bilag og vedlegg): 133
	Masteroppgave
Navn: Stud. techn. <b>Thea Cecilie Gjestvang</b>	
Faglærer/veileder: <b>Rolf André Bohne</b>	
Eventuelle eksterne faglige kontakter/veiledere: <b>Ole Møystad</b>	

**Ekstrakt:**

All eiendomsutvikling og renovering må ses i sammenheng med områdets økonomiske potensial. I mange sammenhenger blir beliggenhet beskrevet som den viktigste faktoren for boligattraktivitet og denne teorien blir testet empirisk i salgsdata fra et studieområdet i Grünerløkka bydel.

Hypotesen som i oppgaven blir undersøkt er «Boligattraktivitet i form av salgpris er kun et produkt av beliggenhet». Denne hypotesen danner grunnlaget for noen forskningsspørsmål rundt hva som er viktig for beliggenhet og hvordan priser fordeler seg i et område. Resultatene for undersøkelsen indikerte liten korrelasjon med beliggenhetsfaktorene brukt og dannet ikke grunnlag for teori om at noen av dem var utslagsgivende for markedet som helhet. Områder med en gjennomsnittlig høyere og lavere salgpris lå gjerne ved siden av hverandre og sjeldent der man skulle forventet å finne dem ut i fra undersøkelsene.

Konklusjonen fra undersøkelsen er at hva som skaper høy boligattraktivitet i forskningsområdet i større grad er basert i områdets sosioøkonomiske verdi samt spesielle faktorer for gården og salgsprospektet enn beliggenheten med hensyn til tilbud og omstendigheter i området.

**Stikkord:**

1. Boligattraktivitet
2. Beliggenhet
3. Bostedspreferanser
4. Tilbud

Thea Cecilie Gjestvang



## FORORD

---

Denne masteroppgaven er utarbeidet for institutt for bygg, anlegg og transport ved NTNU. Etter at jeg i prosjektoppgaven jobbet med hvorfor Grünerløkka ble så populært kom ideen om å kartlegge boligattraktiviteten i området. Bakgrunnen for oppgaven ligger i min interesse i boligmarked og eiendomsutvikling i et område som har utviklet seg raskt.

Mine veiledere for dette prosjektet har vært førsteamanuensis Rolf André Bohne ved institutt for bygg og anlegg på NTNU og min faglige veileder professor Ole Møystad ved institutt for byggekunst, prosjektering og forvaltning på NTNU.

Jeg vil også takke følgende personer som har vært til hjelp under arbeidet: Elin Mette Tønset, Svein Bjørberg, Øystein Fjalestad, Krisoffer Moe, Regula Frauenfelder, Steinar Nordal, og andre som underveis har hjulpet meg med informasjon, inspirasjon og råd. En spesiell takk rettes til min familie for veiledning og korrekturlesing.

Trondheim 23. mai .2015



---

Thea Cecilie Gjestvang



## SAMMENDRAG

---

Boligattraktivitet er kjernegrunnelaget for det økonomiske potensialet i eiendomsutvikling og ombygning av bolighus og blokker. I mange sammenhenger blir beliggenhet beskrevet som den viktigste faktoren for boligattraktivitet (Bartholdsen, 2013). Et studieområdet i Grunerløkka bydel ble brukt for å teste beliggenhetsteorien empirisk i salgsdata. Hypotesen som oppgaven undersøker er «Boligattraktivitet i form av salgpris er kun et produkt av beliggenhet». Denne hypotesen danner grunnlaget for forskningsspørsmål rundt ulike faktorer som er viktig for beliggenhet og hvordan priser fordeler seg i et boligområde.

Hypotesen og spørsmålene utforskes gjennom en kartlegging av forskningsområdet med hensyn til flere utvalgte kriterier som kan ha betydning for en god beliggenhet. Faktorene som brukes er fysiske, slik som avstand til og mengde av ulike tilbud, samt ikke fysiske faktorer i form av demografi og kriminalitet. I tillegg til objektive forhold så er hele område rundt Grunerløkka i bevegelse. Dette vises ved at enkelte bygningen har tydelige sprekker som kan påvirke boligattraktiviteten og er studert. For å avdekke områdets varierte oppfattelse i markedet har det blitt gjennomført undersøkelser.

Resultatene for undersøkelsen indikerer sammenhenger mellom faktorene og salgpris. Områder med en gjennomsnittlig høyere og lavere salgpris lå gjerne ved siden av hverandre og sjeldent der man skulle forventet å finne dem. Det indikerer at markedet som helhet vedsetter få av beliggenhetsfaktorene likt.

Konklusjonen fra undersøkelsen er at det som skaper høy boligattraktivitet i forskningsområdet er mer basert på bydelens verdi, spesielle faktorer for gården og salgsprospektet enn beliggenheten med hensyn til tilbud og omstendigheter i området.





## **ABSTRACT**

---

Housing value is the foundation for the economic potential of real estate development and reconstruction. Location is described by experts as the most important factor for housing value (Bartholdsen, 2013). A study of Grünerløkka district is used to test this theory empirically, where sales data is compared to various factors.

The hypothesis being investigated is "Housing value in terms of selling price is only a product of location". This hypothesis is the basis for some research around what is important for location and how prices are distributed in an area.

The hypothesis and the questions are explored through mapping of the area with respect to several selected factors that may affect a good location. The factors used are both physical, such as distance and quantity of offerings, and nonphysical factors like demographics and crime rates. In addition the whole area has geological movements and these results in wissible crackes in the building which may affect the pricing and is mapped. Furthermore, the thesis includes a survey to uncover the area's diverse perceptions in the market.

The results of the research indicated little correlation between the factors and sales price. Areas with a higher average selling price and lower average selling price were often located beside each other and rarely where one would expect to find them. This indicates that few of the factors are valued equally in the marked.

The conclusion from the survey was that the factors creating higher housing values in the area investigated, were based to a greater extent on the district's value, special factors for the block and sales prospect than its location with respect to the offer and circumstances in the area.



# INNHOLDSFORTEGNELSE

---

<b>Forord</b> .....	<b>I</b>
<b>Sammendrag</b> .....	<b>I</b>
<b>Abstract</b> .....	<b>III</b>
<b>Figurliste</b> .....	<b>IX</b>
<b>Tabell oversik</b> .....	<b>XI</b>
<b>1 Introduksjon</b> .....	<b>1</b>
1.1 Bakgrunn.....	1
1.2 Problemstilling.....	2
1.3 Avgrensing og forskningsområde.....	2
1.4 Oppgavens struktur.....	4
<b>2 Teori</b> .....	<b>5</b>
2.1 Byutviklingstrender og idealer.....	5
2.2 Gentrifisering.....	7
2.2.1 Forbruk.....	8
2.2.2 Feminisering av arbeidslivet.....	9
2.2.3 Attraktivitet og forskningsområdet.....	10
2.3 Prispåvirkning.....	10
2.3.1 Resultatene i Bokvalitet i by og etterspurte bebyggelsestyper.....	11
2.3.2 Resultatene fra Stockholm.....	12
2.3.3 Drøfting av resultatene.....	13
2.4 Bygningenes fysiske tilstand.....	13
2.5 Forskningsområdets historie.....	15
<b>3 Metode</b> .....	<b>17</b>

3.1	Metodealternativer .....	17
3.1.1	Teori, empiri og hypotese.....	17
3.1.2	Induktiv og deduktiv tilnærming .....	18
3.1.3	Kvalitativ og kvantitativ metode .....	18
3.1.4	Validitet og reliabilitet .....	18
3.1.5	Valg av metode.....	19
3.2	Litteraturstudie.....	19
3.3	Intervju.....	20
3.4	Casestudie.....	21
3.5	Valg av faktorer og datainnhenting .....	21
3.6	Intervjuobjekter .....	22
3.7	Etikk.....	22
3.8	Simulering og sammenligningsmetode .....	22
<b>4</b>	<b>Presentasjon av Case.....</b>	<b>24</b>
4.1	Bebyggelses struktur.....	24
4.2	Bygg i bevegelse.....	26
4.3	Kriminalitet.....	28
4.4	Demografi.....	30
4.5	Beliggenhet.....	32
4.5.1	Kollektivtrafikk .....	32
4.5.2	Matsserveringstilbud.....	33
4.5.3	Barer .....	34
4.5.4	Barneskole og ungdomsskole.....	34
4.5.5	Barnehager .....	36
4.5.6	Parker og grøntarealer .....	37

4.5.7	Matbutikker .....	38
4.5.8	Treningscenter .....	39
4.6	Markedets oppfattelse av forskningsområdet .....	39
4.7	Interne faktorer og pris .....	40
4.8	Pris og beliggenhet .....	42
<b>5</b>	<b>Resultater og diskusjon.....</b>	<b>46</b>
5.1	Sammenligning .....	46
5.1.1	Tilbud og beliggenhet.....	46
5.1.2	Demografi og struktur .....	49
5.1.3	Grunnforhold .....	52
5.1.4	Støynivåer.....	53
5.2	En generell vurdering .....	55
5.3	Generaliseringspotensiale.....	56
<b>6</b>	<b>Konklusjon.....</b>	<b>57</b>
<b>7</b>	<b>Bibliografi .....</b>	<b>i</b>
<b>Bilag 1: Byplaner og byidealer i senere tid</b>		
<b>Bilag 2: Utdyping av gentrifisering</b>		
<b>Bilag 3: Grünerløkkas historie</b>		
<b>Bilag 4: Intervjugal og besvarelser</b>		
<b>Vedlegg 1: Oppgavetekst</b>		
<b>Vedlegg 2: Kart</b>		



## FIGURLISTE

---

Figur 1: Forskningsområdet (SSB, 1992) .....	3
Figur 2: Sysselsatte siden 1972 og andel kvinner (StatistiskSentralByrå, 2014a , StatistiskSentralByrå, 2014c) .....	9
Figur 3: Urbane virksomheter og boligpriser (Bernow et al., 2011).....	13
Figur 4: Tilstand og funksjonalitet over tid (Bjørberg, 2003).....	14
Figur 5: Verneverdige områder .....	16
Figur 6: Oppgavens metodiske oppbygging.....	17
Figur 7: Vitenskapelig fremgangsmåte (Sander, 2014a).....	17
Figur 8: Induktiv og deduktiv metode (Sander, 2015) .....	18
Figur 9: Reliabilitet og validitet (Sander, 2015) .....	19
Figur 10: Type boliger i området .....	24
Figur 11: Bygningstrukturens alder.....	25
Figur 12: Hvordan inSAR fungerer (Nikolaisen, 2014).....	26
Figur 13: SAR målinger Radarsat-2 data (2008-2013)) (NGI, 2015).....	27
Figur 14: Kart over nedre del av Grunerløkka (Sandberg & Pedersen, 2006, tegning: Laboremus Press AS).....	29
Figur 15: Aldersfordeling i området.....	30
Figur 16: Aktivitetsstatus .....	31
Figur 17: Eierstatus .....	31
Figur 18: Avstand til kollektivtilbud.....	32
Figur 19: Matsserveringstilbud.....	33
Figur 20: Utelivstilbud .....	34
Figur 21: Ungdomskole.....	35
Figur 22: Barneskole .....	35
Figur 23: Barnehage .....	36
Figur 24: Grøntområder .....	37
Figur 25: Avstand til matbutikk .....	38
Figur 26: Tilbud av treningssentere .....	39
Figur 27: Prisfordeling .....	44
Figur 28: Prisfordeling fordelt på roder .....	45

Figur 29: Sammenligning av bar, matservering og parktilbud med pris.....	46
Figur 30: Sammenligning av beliggenhet i forhold til forskjellige faktorer og kvadratmeterpris .	47
Figur 31: Andel boligblokker, eiere og kvadratmeterpris .....	50
Figur 32: Demografi og struktur i forhold til kvadratmeterpris .....	51



## TABELL OVERSIK

---

Tabell 1: Resultater fra bokkvalitet og etterspurte bebyggelsestyper (Sjaastad et al., 2007) .....	11
Tabell 2: Resultater fra undersøkelse av Stockholm (Bernow et al.) .....	12
Tabell 3: Bruksnummer med bygg i bevegelse .....	28
Tabell 4: Områder med mest barn i alderen 0-5 år.....	36
Tabell 5: Type bolig, kvadratmeter og kvadratmeterpris .....	40
Tabell 6: Type bolig, antall soverom og kvadratmeterpris .....	40
Tabell 7: Type bolig, kvadratmeter og kvadratmeterpris i Oslo .....	41
Tabell 8: Type bolig, priskategori og kvadratmeterpris .....	41
Tabell 9: Antall soverom, kvadratmeter og kvadratmeterpris.....	42
Tabell 10: Beregning av markedsdiferanse .....	43
Tabell 11: Grünerløkka rode 2301 .....	49
Tabell 12: Bygg i bevegelse og kvadratmeterpris .....	52
Tabell 13: Støynivåer og pris .....	53

## DEFINISJONER:

*Rode:* Byen er delt inn i gårdsnummer og bruksnummer. Et gårdsnummer danner en rode.

*Gentrifisering:* Gentrifisering betyr at en høyere sosioøkonomisk gruppe flytter inn i et området hvor en lavere sosioøkonomisk gruppe tidligere har bodd.

*Indre by:* Bydelene Frogner, St.Hanshaugen, Sagne, Grünerløkka og Gamle Oslo

*Pearson product Moment og Spearman rank order:* To måter å måle korrelasjon på som skiller seg fra hverandre gjennom at resultatene fra Spearman rank order er mindre sensitive på avvik enn Pearson product, men også mer komplisert å beregne.

*Kvartalstruktur:* Bystruktur definert av åpne, rette gater i nitti graders vinkel.

*Deindustrialisering:* Utflytting av industri fra sentralt i byen



# KAPITTEL 1: INTRODUKSJON

**1.1 Bakgrum**

**1.2 Problemstilling**

**1.3 Avgrensning og forskningsområde**

**1.4 Oppgavens struktur**



# 1 INTRODUKSJON

---

## 1.1 Bakgrunn

Å kjøpe bolig er et viktig valg i livet, men hva er det som påvirker hva som er attraktivt i et område? Daglig leder for aktiv eiendom Majorstuen, Lars-Erik Lindgreen, har uttalt at det gjerne er en ganske homogen gruppe som kjøper innenfor de samme områdene (Hartwig, 2014). I et intervju med Dagens næringsliv sa han «...*de ønsker å bli identifisert med sin private adresse som igjen sier «alt» om din posisjon i samfunnet og din plass på rangstigen.*» (Hartwig, 2014). Eiendomsmegler Alexander Johannessen i Krogsveen Gamle Oslo uttrykker at for de unge boligkjøperen kan de sentrumsnære kvalitetene være viktigere enn akkurat hvilken gate boligen ligger i (Hartwig, 2014). Han peker på at med erfaring i markedet blir man også mer kresen. Tendenser til dette ses også i de økonomisk sterkere sjiktene.

Professor ved geografisk institutt, i Oslo, Terje Wessel har forsket på urbanisering, byutvikling og boligmarkedet (UIO, 2010). I et intervju med Dinside uttrykker han at en av de viktigste faktorene for boligprisutviklingen er urbanisering; et ønske om å bo i storbyen og da også gjerne sentralt nærme arbeid og tilbud (Realfsen, 2005). Likevel har vi forskjellige preferanser på hva som karakteriserer et godt område og gode boliger.

Fra økonomisk teori er verdi avhengig av tilbud og etterspørsel (Børnich, 2010). Altså at prisene er avhengig av antall interessenter og hvor mye de er villig til å betale. Kjøperne har ikke ubegrenset med ressurser og søker derfor å få størst uttelling for investeringen (Davis, 2015). Menneskers vilje til å betale er et resultat av hvor mye de får igjen, kalt nytteverdien i mikroøkonomi, og i denne oppgaven ses det på hvordan markedet verdsetter forskjellige faktorer i forhold til beliggenhet, struktur, demografi og status.

Å ha kjennskap til hva markedet verdsetter reduserer risikoen ved eiendomsinvesteringer. Med bakgrunn i en større kunnskap om det økonomiske potensialet for salg er det enklere å vite om det er et godt investeringsobjekt for eiendomsutvikling eller totalrennovering.

## 1.2 Problemstilling

Attraktivitet og bostedspreferanser i indre Oslo by blir utforsket i oppgaven gjennom et forskningsområde innenfor Grünerløkka bydel. Eiendomsmeglere har uttalt at «*beliggenhet, beliggenhet, beliggenhet*» er det viktigste for kjøp av bolig, men hvordan er det i markedet (Bartholdsen, 2013)? Er det sånn at vi kun ser på beliggenhet eller spiller faktorer som arkitektur og tilstandsgrad en viktigere rolle? Hypotesen for oppgaven er:

*«Boligattraktivitet i form av salgspris er kun et produkt av beliggenhet»*

Forskningsområdet har gått fra å være Oslos slum til å i dag bli uttrykt som et ungt, hipt og trendy område (Børrud, 2005). Området har gjennomgått flere faser av gentrifisering og i 2006 ble det øvre området av Grünerløkka fredet, som Norges første helhetlige fredede område (Børrud, 2005, Butenschøn, 2013). Samtidig inneholder området mye forskjellig arkitektur og liv. Hvordan påvirker dette prisen? Ut i fra hypotesen og utgangspunktet dannes disse forskningsspørsmålene:

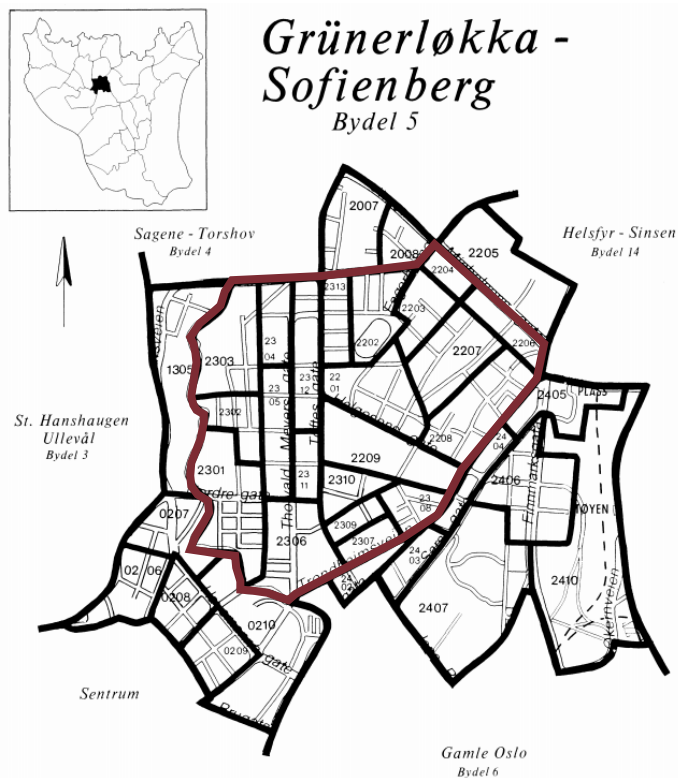
- Beliggenhet kan beskrives som så mangt. Hvilke faktorer for beliggenhet har tilsynelatende størst sammenheng med pris?
- Er beliggenhet et område, eller er det nærhet til forskjellige faktorer og tilbud?
- Er det et gradert forhold mellom attraktiviteten eller varierer det mellom mindre områder?

Attraktivitet i denne sammenheng tar utgangspunkt i den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen ved salg, som en indikator på markedets følelse av nytteverdi. Denne prisen er den tinglyste kjøpesummen inkludert merverdiavgift, men ekskludert dokumentavgifter.

Oppgaven er utformet med bakgrunn i eiendomsutvikling med mål om å finne en «bruksanvisning» på økonomisk potensiale for et slikt område, sett i lys av samtidens idealer. Målgruppen for oppgaven er alle, men er fokusert mot lesere med faglig interesse og kunnskap.

## 1.3 Avgrensning og forskningsområde

Forskningsområde i denne oppgaven er innenfor Grünerløkka bydel og inkluderer Grünerløkka, Sofienberg, Rodeløkka og Dælenga. Området avgrenses av Trondheimsveien i sør-øst og Akerselva i vest og sør. I nord avgrenses området av Sannergata, øvre del av Fagerheimgata og Christan Michelsens gate, som fremstilt i Figur 1. I rodeform inkluderer dette Grünerløkka rode 2301 til 2313 og Rodeløkka rode 2201 til 2209 utenom 2205. Områdets avgrensning er vist i rødt på kartet og er valgt grunnet attraktiviteten for bydelen og den mangfoldige utformingen. I



FIGUR 1: FORSKNINGSOMRÅDET (SSB, 1992)

området finnes alt fra enkle mursteinsgårder fra 1930-tallet, påkostet moderne bebyggelse, sjarmerende klassisisme pregede bygårder, til eneboliger med hage. Blokkbebyggelsen er også plassert med varierende forhold til støy, liv og avstand til tilbud.

Oppgaven tar for seg boligbebyggelse som eneste type objekt og attraktivitetsindikatoren er pris per kvadratmeter ved salg i forskningsårene 2010-2012. I studiet ses det på beliggenhet i forhold til forskjellige tilbud valgt ut i fra samtale med min veileder Rolf André Bohne,

indikatorerne eiendomsmeglere bruker på beliggenhet og de Finn.no bruker. Kategoriene på størrelse, type og pris er definert ut i fra eiendoms pulsen til Finn.no (Finn.no, 2015b). På anbefaling fra Steinar Nordal er byggenes bevegelse kartlagt og brukt som en indikator på byggets fysiske tilstand og hvordan det påvirker prisene. Områdets omdømme er kartlagt gjennom intervju av forskjellige interessenter med variert kjennskap til området i samtiden og noen resultatene er drøftet i forhold til det.

Grunnet et behov for begrensning har detaljert informasjon om de forskjellige objektene forhold til utsikt, sol, gjenboere, planløsning, etasje, balkong, tilstand og sameiets regler blitt sett bort i fra. Fra den demografiske undersøkelsen kom det frem at cirka 48% leide bolig i 2011, hvilket indikerer at dette er et viktig marked i området og kunne med fordel vært tatt med om tid og ressurser var tilstrekkelig (SSB, 2015). Kriminalitet er en variabel som var planlagt å ha med, men gjennom flere samtaler med politiet konkluderte de med at dette var informasjon de ikke hadde kapasitet til å fremskaffe. Dermed ble denne variabelen ekskludert fra forskningsprosjektet, men ble berørt gjennom intervjuer og informasjon om historisk kriminalitet.

Oppgaven fokuserer på avviket under samtidens marked og tar dermed ikke med hva som setter gjennomsnittsprisen i området. Grunnet at hele bydelen går under samme skattelover blir ikke skattepåvirkning vesentlig og dekkes ikke i denne oppgaven. Siden oppgaven ser på avvik innenfor en avgrenset tid og et lite område er ikke makroøkonomiske teorier av interesse og holdes utenfor oppgaven.

## 1.4 Oppgavens struktur

Oppgaven er bygget opp av seks kapitler, med flere underkapitler. Dette kapitlet skaper et bakteppe for oppgavens tema og omhandling. I den neste kapitlet belyses nødvendig teori og historie. I det tredje kapitlet gjennomgås metoden som er brukt for å undersøke hypotesen i forhold til teorien. Derfra blir det gått dypere inn i forskningsområdet i forhold til oppgavens hovedhypotese i kapittel fire. Det neste kapitlet sammenligner casedataene og drøfter deres korrelasjon og signifikans. Oppgavens sjette kapittel trekker trådene sammen og på bakgrunn av funnene vurderes det om hypotesen styrkes eller svekkes i undersøkelsene i oppgaven.



# KAPITTEL 2: TEORI

**2.1 Byutviklingstrender og idealer**

**2.2 Gentrifisering**

**2.3 Prispåvirkning**

**2.4 Bygningenes fysiske tilstand**

**2.5 Forskningsområdets historie**



## 2 TEORI

---

### 2.1 Byutviklingstrender og idealer

Fra etterkrigstiden til starten av 1990-tallet var byutviklingen i Norge preget av suburbanisering, hvor idealet var utvikling av forstedene (Larsen & Saglie, 1995). Byfunksjonene ble spredt, og det ble bygget flere drabantbyer. Siden 1990-tallet har befolkningsveksten i de mindre sentrale områdene enten avtatt eller stabilisert seg, og økt i de sentrumsnære byområdene (Bjørnskau & Hjorthol, 2001). I de områdene som tidligere hadde lav status har den prosentvise forandringen størst. For eksempel i Gamle Oslo bydel 6 forekom det en økning på 60% i befolkningstallet fra 1988 til 2000 (Oslo Kommune, 2000). Den årlige gjennomsnittlige befolkningsveksten i Oslo og Akershus var også størst i Oslo indre sone i årene 1990 til 1996 (Fosli & Lian, 1999). Hvordan byen planlegges og idealiseres i senere tid fremstilles i Bilag 1.

Forandringen i bosetningsmønstre kan tyde på at preferansene til bomiljø, bosted og kvaliteter ved bolig har blitt forandret. Økningen i etterspørsel etter sentralt beliggende boliger har hevet boligprisene i de sentrale byområdene (Hjorthol & Bjørnskau, 2003). I 20-30 årsalderen flytter en

*«Alle kan ikke bo i sentrum, men mange vil etter hvert stille større krav til de områdene de skal bo i.»*  
*(Hjorthol & Bjørnskau, 2003)*

stor andel av Norges befolkning til Oslo, noe som skaper press på markedet (Nordvik et al., 2005). Denne kohorten har også gjerne et ønske om sentralt beliggende boliger, hvilket igjen skaper et enda større press på det sentrale markedet (Hjorthol & Bjørnskau, 2003).

I Randi Hjorthol sitt studie av byidealer, bostedspreferanser og aktivitetsmønstre fra 2003, kom det frem at det er tre hovedidealer for by- og boligplanlegging. Disse er Hagebyidealet, funksjonalismen og nabolagsprinsippet (Hjorthol, 2003). I en omfattende undersøkelse av Oslo, Bergen og Trondheim ble beboernes preferanser vektet i forhold til disse idealene.

Hagebyidealets mål er å kombinere de gode sidene ved byen med landlige kvaliteter.

Funksjonalismen står for sunne, gode og enkle boliger, hvor funksjonalitet står i fokus. Samvær med landsbyen som ideal er grunnsteinene for nabolagsprinsippet. Det har også vokst frem en neourbanisme ifølge Hjorthol, hvilket har som hovedmålsetting å utnytte tomtegrunnen sentralt mest mulig effektivt og økonomisk. Neourbanismen kan av mange bli sett på som en mottrend til

drabanbyutbyggingen og funksjonalisme siden den baserer seg på at urbane kvaliteter settes i fokus.

Hjorthol kom frem til at beboerne i den indre og ytre by vektet idealene forskjellig og det var noen forskjeller innenfor alder og kjønn (Hjorthol, 2003). Hagebyidealet hvor skjønnheten til området og tilgang til grøntarealer står i fokus hadde generelt en stor oppslutning hos den eldre befolkningen og hos kvinner. Egenskaper som tilgjengelighet for bil, parkering, innsyn, avskjerming og egne utearealer hører til funksjonalismen og var mest verdsatt av beboere i ytre bydeler. Nabolagsprisippet inneholder et ideal om trygghet, hage eller uteplass, avskjerming fra naboer og kort vei til skole, barnehage og idrett- og lekeplass. Barnefamilier er de som setter dette høyt, spesielt i lavere inntektsklasser og mennesker bosatt i de ytre bydelene. Urban livstil med nærhet til arbeid, kafé, restaurant, kino, butikker og lignende er et ideal for neourbanismen.

Det verdsettes høyere av beboere i indre bydeler og det er noe aldersforskjeller i preferansene. Den yngre kohort ønsker nærhet til kafeer og restauranter og de eldre har et større fokus på butikk og service.

Det er en økende interesse for ordentlig by (Schiefløe, 2002). Det har blitt et ideal med byliv, lyden av byen, aktiviteter og arkitektonisk mangfold. Mennesker med høy utdanning, men ikke nødvendigvis høy økonomisk kapital, verdsatte høyest å

kunne sykle til daglige gjøremål, ha et variert tilbud av kultur og underholdning og å være nært sentrum (Hjorthol & Bjørnskau, 2003). De urbane preferansene hadde ingen påfallende sammenheng med alder. Kjønn og sivilstatus spilte en rolle, Spesielt kvinner og enslige bosatt i indrebydeler med høy inntekt vektet de urbane kvalitetene høyest (Hjorthol & Bjørnskau, 2003, Schiefløe, 2002).

Uavhengig av bosted gjennomfører befolkningen flere aktiviteter, slik som innendørs trening, delta på sportseventer, slekt- og vennebesøk. Bosatte i indre bydeler benytter seg i gjennomsnitt oftere av kulturinstitusjoner teater, konserter, kino eller opera, samt restauranter og kafeer og går oftere turer i park og nærområder (Hjorthol, 2003). Individuelt orienterte aktiviteter preger også bosatte i indre bydeler i større grad. Arbeidsreisen har en særlig betydning for organiseringen av hverdagslivet, gjennom at befolkningen gjerne på samme reise følger barn til og fra barnehagen,

**«...bybefolkning med et stadig høyere utdanningsnivå vil ha både i pose og sekk; både muligheter for praktisk tilrettelegging av hverdagslivets aktiviteter og et variert tilbud av arbeid, kultur og underholdning.» (Hjorthol, 2003)**

handler, trener og dekker andre behov (Hjorthol & Bjørnskau, 2003). Fra Bjørnskau og Hjorthols undersøkelse kom det frem at flere synes det likevel var viktigere med nærhet til sentrum enn en nærhet til arbeid.

## 2.2 Gentrifisering

Gentrifisering betyr at en høyere sosioøkonomisk gruppe flytter inn i et området hvor en lavere sosioøkonomisk gruppe tidligere har bodd. Oslo by indre øst har forandret seg mye de siste årene (Butenschøn, 2013). Gentrifiseringen som skjedde i noen områder av Oslo by, inkludert i forskningsområdet, er belyst i denne delen. Det finnes mange forskjellige teoretiske forklaringer bak gentrifisering. I oppgaven fokuseres det på teoriene som i planprogrammet *“Byutvikling – drivkrefter og planleggingsutfordringer”* av Norges forskningsråd anser som hovedgrunnene bak gentrifisering i de store norske byene (Halvorsen & al., 2000).

Chris Hamnett deler begrunnelsen bak gentrifisering i to (Hamnett, 1991a). Han argumenterer for at Neil Smith er en viktig faktor bak begge forklaringene til gentrifisering, hvilket flere forskere på feltet er enig i (Doherty, 2013, Hamnett, 1991a, Andreassen, 2009, Bjørnskau & Hjorthol, 2001). Den første forklaringen er den som er mest assosiert med Smith og er kalt produksjon (Smith, 1979, Hamnett, 1991a). Med produksjon mener han at potensialet for kapital er en viktig faktor for gentrifisering, grunnet at utviklere, private aktører og finansinstitusjoner ønsker å investere i gentrifiserende eiendom slik at de får en avkastning på investeringen (Hamnett, 1991b, Smith, 1987b, Smith, 1987a, Smith, 1982).

Den andre forklaringen er forbruk. Teorien om forbruk fokuserer på kultur- og livstilsforandringer, som forandrer befolkningens preferanser (Ley, 1980, Hamnett, 1991a). Liz Bondi argumenterer for at det finnes et tredje og vel så viktig hovedperspektiv på gentrifisering; at kvinner har kommet på arbeidsmarkedet (Bondi, 1996). I andre publikasjoner om gentrifisering har det kommet frem flere måter å belyse gentrifiseringen på, men det strides lite om at produksjon, forbruk og feminisering av arbeidslivet er de rådende forklaringene. Gentrifisering er altså et sammensatt fenomen av den fysiske, sosiale, kulturelle og økonomiske utviklingen i markedet.

I denne oppgaven blir det lagt vekt på forbruksperspektivet på bakgrunn av at det er i dette perspektivet preferansene for bosted i privatmarkedet fremstilles. Det blir også utdypet noe om kvinnenens påvirkning på bakgrunn av flere undersøkelser som har uttalt at de spiller en viktig

rolle i forandringen av preferanser. I Bilag 2 blir det gjort en større utdypning på produksjons perspektivet samt noe ekstra på feminisering.

### 2.2.1 FORBRUK

Forbruksperspektivet er at det som fikk mennesker til å flytte inn i de sentrale områdene var en endring i hva aktørene foretrakk. Følgelig er gentrifisering i forbruksperspektivet tilknyttet konsumentenes initiativ og preferanser, samt de sosiale endringsprosessen (Ley, 1986). De siste tiårene har det skjedd en endring i majoritetens arbeidshverdag fra å være den manuelle arbeiderklassen til at flere har kontorjobber (Bjørnskau & Hjorthol, 2001, Ley, 1996, Ley, 1980). Denne forandringen har ført med seg en ny type middelklasse fokusert på kunnskap og tjenesteproduksjon, med et større fokus på individualitet. Drivkraften til gentrifisering kan, ifølge forbruksteorien, beskrives med interesse for urban livstil med tilgang til kultur og underholdning (McDowell, 1997).

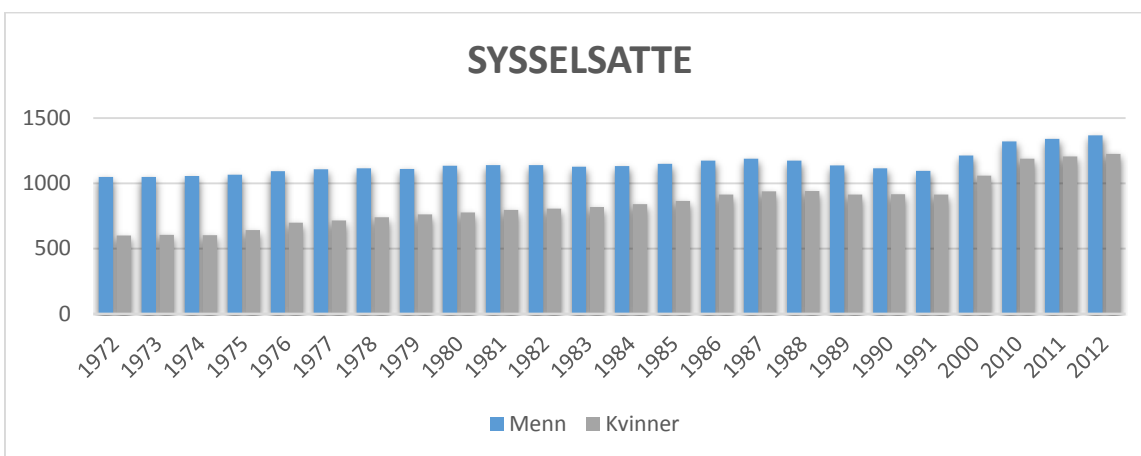
Livstil og smak er avhengig av klasse, men klasseskillene går ikke bare ut i fra den økonomiske kapitalen (Bourdieu, 1986). Bourdieu skiller mellom økonomisk, kulturell, sosial og symbolsk kapital. Økonomisk kapital uttrykker kjøpekraft i form av penger og eiendeler. Utdannelse, språkbruken til individet og deres kjennskap til den eksklusive livstil og smak danner til sammen den kulturelle kapital. Sosialt kapital er et uttrykk for individets forbindelser til venner, slekt og generelle nettverk. Samtidig er også individets prestisje, omdømme og lignende innenfor sosialt kapital. Et individ uttrykker sitt symbolske kapital gjennom signaler og symbolverdier i de materielle tingene de forbruker og aktivitetene de foretar seg.

Hvor mennesker bor, hvordan de lever og hva de handler er et uttrykk for de tre ikke økonomiske kapitalene og kan demonstrere individualitet, makt og kultur hos individet (Veblen, 2007, Bjørnskau & Hjorthol, 2002, Samuel, 1982). Torstein Veblen uttrykker at folk ønsket å skille seg ut for å skape en distanse til andre samfunnsgrupper og integreres innenfor gruppen de ønsket å tilhøre (Veblen, 2007). Veblens Leisure Class inneholder mange likheter med den nye middelklassen som vokste frem i de gentrifiserte områdene på slutten av 1900- tallet (Veblen, 2007 Samuel, 1982). De tre ikke økonomiske kapitalene er viktigere for denne klassen og de forbinder seg mer med hva de kjøper og eier enn hva de har i banken (Samuel, 1982). Mye av denne klassens holdning til kultur er knyttet til å vise god smak i alt fra mat, hyttebeliggenhet, bosted og reisemål til interiør og bøker på hylla. Knytttes teoriene med forskningsområde, som

fremsto som et litt annerledes og kulturelt område i 2011, gir det mening i at det var en preferanse for å bo i området.

### 2.2.2 FEMINISERING AV ARBEIDSLIVET

De siste 40-50 årene har kvinners deltakelse i arbeidsmarkedet steget kraftig se Figur 2 (StatistiskSentralByrå, 2014a , StatistiskSentralByrå, 2014c).



**FIGUR 2: SYSSELSATTE SIDEN 1972 OG ANDEL KVINNER**  
(STATISTISKSENTRALBYRÅ, 2014A , STATISTISKSENTRALBYRÅ, 2014C)

Figur 2 uttrykker også effekten av at det ble mulig for kvinner å ta utdanning og få arbeid. Med den teknologiske og økonomiske utviklingen som kom kunne kvinner delta i flere nye roller og jobber (Wilson, 1991, Bjørnskau & Hjorthol, 2001). Det at andelen kvinner i arbeidsmarkedet har økt har i hovedsak gitt tre effekter av betydning i denne sammenhengen (Bjørnskau & Hjorthol, 2001):

1. Det har skapt en gjennomsnittlig inntektsøkning
2. Et større tidspres i hverdagen for familiene
3. Flere husholdninger hvor det kun er en enslig forsørger.

Disse effektene påvirket markedets preferanser, økonomisk situasjon og skillet mellom klassene.

### 2.2.3 ATTRAKTIVITET OG FORSKNINGSOMRÅDET

Grünerløkka står på listen til Lonely planet over ti nabolag som har fått en real ansiktsløftning i verden (Johnsen, 2013). Området har blitt kjent som en av Oslos mest vitale områder, grunnet dens mangfoldige kulturtilbud, restauranter, kafeer og uteliv (Kohne, 2011).

Elin Børrud snakker om to faser av gentrifiseringen av Grünerløkka (Børrud, 2005). Den første fasen ble dannet av de mindre økonomisk sterke tilflytterne etter byfornyelsen på 1980-tallet (Børrud, 2005). Denne gruppen besto av studenter, kunstnere, musikere og ikke-vestlige innvandrere (Hansen, 2004).

Den andre fasen kom på slutten av 1990-tallet samtidig med at nye butikker og foretak etablerte seg i området, og området fikk en fornyet økonomisk interesse. I perioden 1995 til 2004 doblet blant annet området antallet serveringsteder fra omtrent 30 til omtrent 60, hvilket kan være en indikator på det økende livet i og interessen for området (Aspen, 2005).

*«...grunnen til at Grünerløkka er blitt så populært, er fordi bydelen fremstår som ekte, urørt og original.»*

*(Johnsen, 2013)*

## 2.3 Prispåvirkning

Tidligere er det gjort mye forskning på prisenes variasjon etter forskjellige faktorer. I denne delen tas det utgangspunkt i disse studiene:

- «*Bokvalitet i by og etterspurte bebyggelsestyper*» av Morten Sjaastad, Torbjørn Hansen og Per Medby ved SINTEF Byggforsk (Sjaastad et al., 2007).
- «*Värdering av Stadskvaliteter*» av konsulentforetakene Evidens og Spacescape (Bernow et al., 2011)

Studiene utforsker beliggenhet, men er ulike i detalj og fokus. SINTEF dekker flere byer og flere typer beliggenhet og «*Värdering av Stadskvaliteter*» dekker kun sentralt i Stockholm. Det er antatt at preferansene i Stockholm er tilnærmet like som preferanser i Oslo. Begge studiene har kommet frem til at sentralitet og avstand til arbeid er av betydning. Siden hele forskningsområdet ligger relativt homogent i forhold til sentrale Oslo by og har et mindretall arbeidsplasser innad i området er det små forskjeller i avstand til arbeid. Det er derfor sett vekk i fra avstand til arbeid som en faktor for kartleggingen.



### 2.3.1 RESULTATENE I BOKVALITET I BY OG ETTERSURTE BEBYGGELSESTYPER

Det er flere indikatorer som bestemmer en god beliggenhet. På bakgrunn av forskningen til SINTEF, i «Bokvalitet i by og etterspurte bebyggelsestyper» kom disse resultatene frem (Sjaastad et al., 2007):

**TABELL 1: RESULTATER FRA BOKVALITET OG ETTERSURTE BEBYGGELSESTYPER (SJAASTAD ET AL., 2007)**

<b>FAKTOR</b>	<b>PRISPÅVIRKNING ( I GJENOMSNIITT)</b>
<b>OMRÅDE MED GODE SOLFORHOLD</b>	+ 3.4% (kr/m <sup>2</sup> )
<b>VELHOLDT FASADE</b>	+ 4.1% (kr/m <sup>2</sup> )
<b>STATUSOMRÅDE</b>	Ca 50% høyere enn tilsvarende boliger i byen generelt
<b>INNTIL EN PARK</b>	+ 8.9% (kr/m <sup>2</sup> )
<b>INNTIL UUTNYTTET TOMT</b>	÷ 2.9% (kr/m <sup>2</sup> )
<b>PARKERINGSBUS SYNLIG FRA EIENDOMMEN</b>	÷ 2.3% (kr/m <sup>2</sup> )
<b>ARBEIDSPASS I UMIDDELBAR NÆRHET</b>	÷ 2.2% (kr/m <sup>2</sup> )
<b>GATEPLAN (1. ETG.)</b>	÷ 3.4% (kr/m <sup>2</sup> )
<b>HANDLEGATE I NÆRHETEN</b>	+5.4% (kr/m <sup>2</sup> )
<b>I HANDLEGATEN</b>	÷ 7.6% (kr/m <sup>2</sup> )
<b>BARNEHAGE I UMIDDELBAR NÆRHET</b>	+ 5.8% (kr/m <sup>2</sup> )

Forskningsområdet er generelt av en ganske høy status, men øvre Grünerløkka ovenfor Ryes plass fikk en noe høyere attraksjonsverdi av informantene i undersøkelsen. Hvis man ser vekk i fra status så hadde handlegate i nærheten, velholdt fasade samt tilgang til park en stor innvirkning.

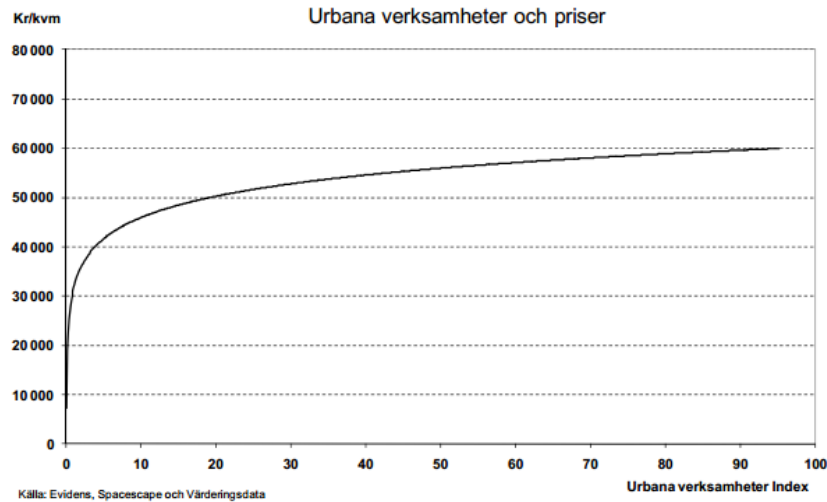
### 2.3.2 RESULTATENE FRA STOCKHOLM

Gjennom å studere prisene i Stockholm ble det sammenfattet hva som satte prisene i et begrenset område. «Värdering av stadskvaliteter» fokuserer på hva som gjør det gode området og går mindre i detalj på boligens utforming og nøyaktige beliggenhet enn forskningsstudiet til SINTEF.

**TABELL 2: RESULTATER FRA UNDERSØKELSE AV STOCKHOLM (BERNOW ET AL.)**

<b>FAKTOR</b>	<b>PRISPÅVIRKNING (I GJENNOMSNIITT)</b>
<b>ANDEL INNADVENENDE LEILIGHETER MED UTADVENENDE ENTRE</b>	+ 1.3% SEK/m <sup>2</sup> (per 10% økning)
<b>PARK INNEN 1 KM</b>	+ 1.5% SEK/m <sup>2</sup> pr. km unna park på mer enn 1 mål
<b>AVSTAND TIL SENTRALSTASJONEN</b>	÷ 3% SEK/m <sup>2</sup> pr. km unna.
<b>AVSTAND TIL T-BANE STASJON</b>	÷ 3.4% SEK/m <sup>2</sup> om over 500 m
<b>HAV OG INNSJØTILGANG</b>	÷ 3.9% SEK/m <sup>2</sup> pr. km unna vann på mer enn 500 m <sup>2</sup>
<b>URBANEKVALITETER INNEN 1KM</b>	+ 4.4% SEK/m <sup>2</sup>
<b>KVARTALSUTFORMING I OMRÅDET</b>	+ 1.3% SEK/m <sup>2</sup>
<b>SOSIOØKONOMISK INDEKS</b>	+ 11.6% SEK/m <sup>2</sup> ved 10% endring

I dette studiet kommer det frem til at urbane kvaliteter i form av butikker, restauranter, kulturvirksomheter og frisørsalonger innen en kilometer hadde en stor innvirkning, men også en stagnerende effekt se Figur 3.



**FIGUR 3: URBANE VIRKSOMHETER OG BOLIGPRISER (BERNOW ET AL., 2011)**

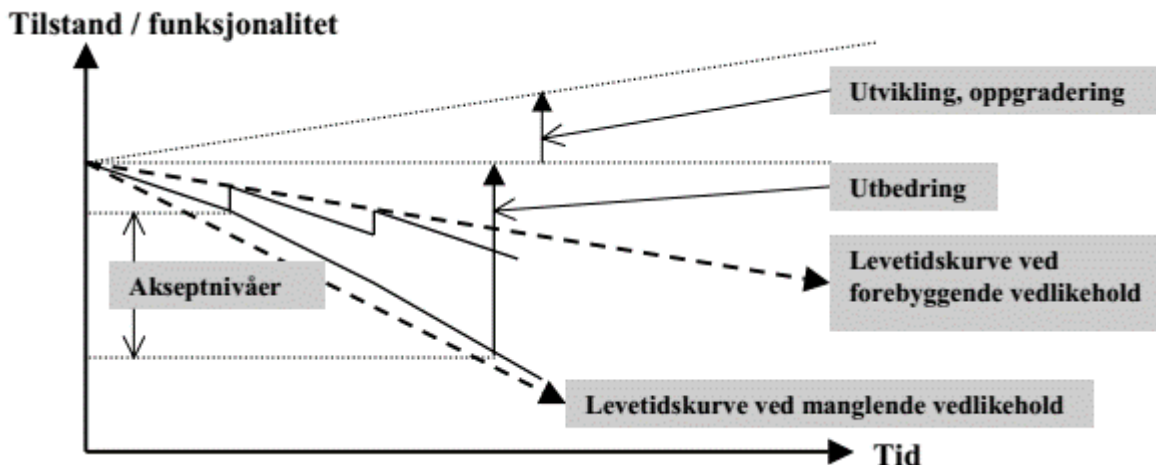
### 2.3.3 DRØFTING AV RESULTATENE

Fra rapportene kommer det frem at bebyggelsestype og kvartalsstruktur er utslagsgivende faktorer for attraktivitet. Mangfold i funksjon og befolkningstettheten er samtidig en betydningsfull faktor. Tetthet i byen har en positivt korrelasjon. Det begrunnet med at det øker den urbane kvaliteten i henhold til Bernow et al. (2011). Begge rapportene kommer frem til at tilgangen på grøntarealer og status var viktig for prisutviklingen.

## 2.4 Bygningenes fysiske tilstand

Vi kjøper etter forventninger og i dag får nybygg økende krav i forhold til isolering, luftingsforhold og tilpasningsevne (Bjørberg, 2003). Spørsmålet er i den sammenheng hvordan dette påvirker de gamle byggene som forskningsområdet i hovedsak består av?

Sammenhengen mellom tilstand og funksjonalitet i bygninger over tid, se Figur 4 (Bjørberg, 2003).



FIGUR 4: TILSTAND OG FUNKSJONALITET OVER TID (BJØRBERG, 2003)

I denne figuren fremstiller den hakkede linjen bygningens tilstand, mens de fire lineære linjene fremstiller tilstander og forventninger (Bjørberg, 2003). Da bygget ble bygget hadde bransjen et krav fremstilt av den horisontale linjen. Med tiden øker kravene til bygninger og det fremstilles av den stigende linjen. Det er sjeldent økonomisk gunstig eller mulig å oppgradere til nyere standarder (Giebeler et al., 2009). Det gjør at oppgradering gjerne skjer til tilstrekkelig nivå, som er begrenset av muligheter, budsjett og kompetanse. Bygningenes tilstand degraderes med tiden fordi materialene slites gjennom tid og bruk. For å motvirke degradering renoveres bygningene gjennom større og mindre tiltak, fremstilles av de loddrette linjene i Figur 4. Det øker bygningens tilstand, men samtidig medfører det ofte økt fellesgjeld. Dette vektes negativt på den økte nytteverdien til boligen i forhold til kjøpernes forventninger (Kommunal- og regionaldepartementet, 2009). I markedet går boliger av god standard generelt for en høyere sum per kvadratmeter enn boliger med oppussing og moderniseringsbehov (Hauge, 2011). Likevel har hvordan bygningen og boenheten er oppgradert, samt beliggenheten forskjellig effekt på fortjenesten av oppgraderingen ved salg (Hauge, 2011).

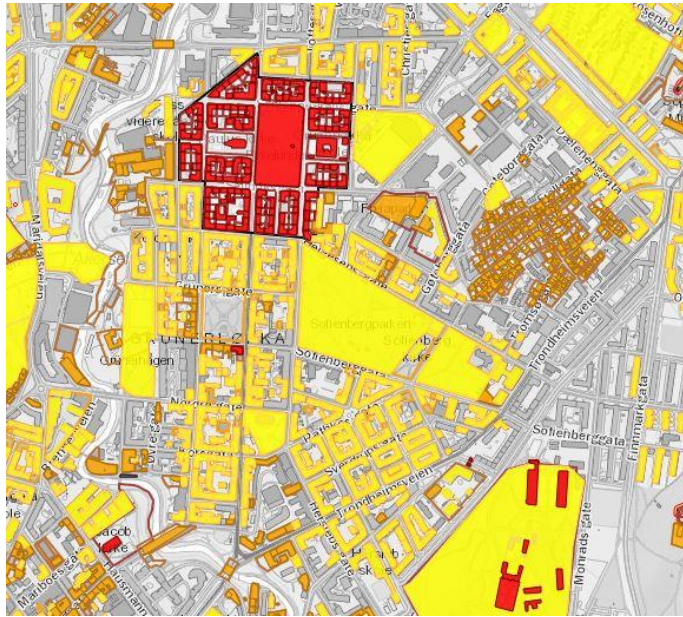
Cirka 55% av bygningsmassen i forskningsområdet er eldre enn 1920 og har gjerne en lav isolasjonsgrad i forhold til hva som er påkrevd av moderne boliger (Finn.no, 2015a, SSB, 2015). De fleste av disse boligene har heller ikke heis eller er universalt tilpasset (Grytli, 2002). Med andre ord har de generelt en lavere standard i forhold til moderne bygninger. Til gjengjeld har disse byggen ofte en større høyde under taket enn moderne bygninger, store vinduer og mange sjarmerende detaljer slik som rosetter og stukkaturer, noe som kan være et ideal for deler av markedet (Grytli, 2002).

## 2.5 Forskningsområdets historie

Grünerløkka kalles «Den gamle arbeiderbyen» av arkitektur- og byutviklingsskribent Peter Butenschøn (2013). Denne delen av oppgaven fokuserer på historien til forskningsområdet og hvordan bydelen ble slik den er i dag. I Bilag 3 er det en utdyping av historie, struktur og næringslivsutviklingen til forskningsområdet og spesielt Grünerløkka frem til 1980, samt en oversikt over utviklingen formatert som en tidslinje.

Grünerløkka har sitt navn fra myntmester Fredrik Grüner som kjøpte området i 1672 og bygget ut deler av det før han solgte det videre til Torvald Meyer i 1861 (Butenschøn, 2013). Meyer gjennomførte en strategisk arealplanlegging og solgte unna tomter over en lenger tidsperiode. I 1899 ble det dårlige økonomiske tider og utbyggingen tok en pause. Utbyggingen hadde da nådd opp til øvre del av forskningsområdet, nordvest for Sofienbergsparken.

Forskningsområdet oppsto på bakgrunn av en aktiv industri langs Akerselva (Butenschøn, 2013). Befolkningen var relativt homogent arbeidere da området ble bygget ut og i den etterfølgende tiden (Kjeldstadli, 1990). Med deindustrialiseringen kom det nye sosiale og kulturelle tendenser til området. Andelen av enslige, pensjonister, lavinntektsgrupper og mennesker som mottok sosialhjelp økte og større etter byfornyelses programmet i 1980 (Bysveen & Wessel, 1985). Flyttemønsteret fortsatte frem til Handlingsprogrammet Oslo indre øst ble satt i gang i 1997, men etter programmet så flyttemønsteret ut til å være snudd (Barstad & Skarðhamar, 2006). Det var en påfallende økning av yngre med høyere utdanning frem til 2003 og andelen av befolkning med sosialstøtte, og pensjonister hadde gått ned. For eksempel gikk andelen av mennesker med høy utdanning i aldersgruppen 30-39 fra å være 12% under gjennomsnittet i Oslo i 1991 til å være 9% over gjennomsnittet i 2001 (Andreassen, 2009).



**FIGUR 5: VERNEVERDIGE OMRÅDER**

I dag er området kjent som en av Oslos ikoniske bydeler som må besøkes (Butenschøn, 2013). De gamle industrilokalene ble omgjort til arbeidssted for de kreative. For eksempel ble den gamle seilduksfabrikken omdannet til kunsthøyskole, musikere flyttet inn i Schous bryggeri og Vulkan ble omdannet til et sted for mat og design (Butenschøn, 2013).

Fra 1970-tallet har det tidligere så utskjelte området økt sin respektabilitet blant antikvarer og byens myndigheter. Riksantikvaren fredet i 2006 alle de femten kvartalene øverst i området, som var best bevart, se rødt område i Figur 5, (Butenschøn, 2013, Byantikvaren, 2015). Grünerløkkas øvre område var dermed det første helhetlige byområdet som ble fredet i landet.

Siden de siste saneringsplanene ble lagt bort og situasjonen begynte å snu, har ting skjedd fort i bydelen (Butenschøn, 2013).

# KAPITTEL 3: METODE

**3.1 Metodealternativer**

**3.2 Litteraturstudie**

**3.3 Intervju**

**3.4 Case studie**

**3.5 Valg av faktorer og  
datainnhenting**

**3.6 Intervjuobjekter**

**3.7 Etikk**

**3.8 Simulering og  
sammenligningsmetode**

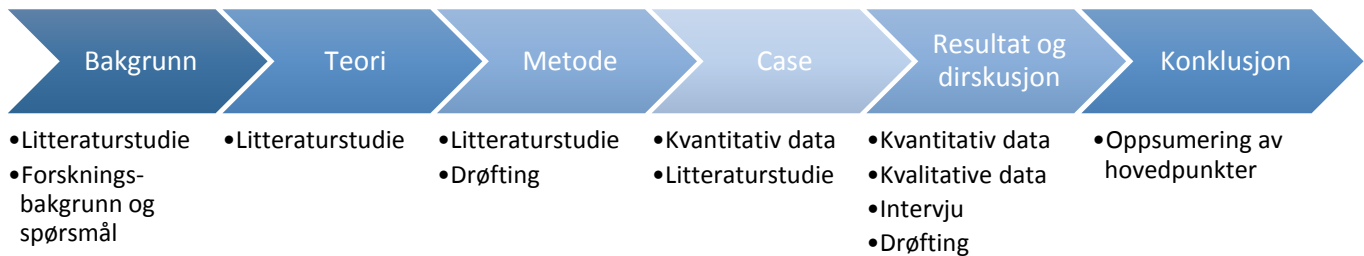




## 3 METODE

### 3.1 Metodealternativer

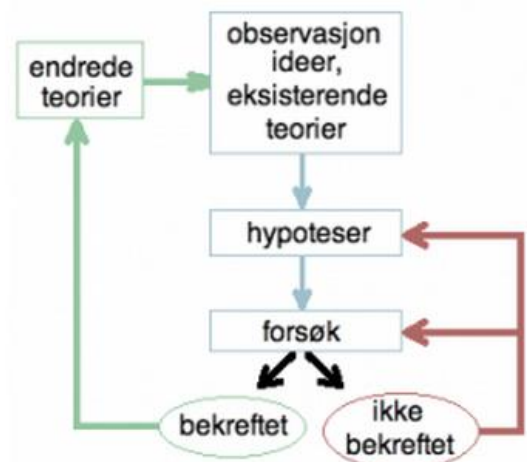
Oppgaven har som formål å kartlegge hvordan markedet i forskningsområdet faktisk avhenger av beliggenhet, utforming og demografi. Det gjøres med tanke på å finne hva som faktisk skaper en attraktiv bolig og hva som i realiteten er verdsatt av kjøpere. Hvilken metode som blir brukt for å finne attraktiviteten påvirker resultatene, etterprøvnbarheten og styrken i oppgaven. I de forskjellige delene av oppgaven er det brukt varierte metoder og variert andel av diskusjon. Hvordan metodene fordeler seg ut i oppgaven er fremstilt i Figur 6.



FIGUR 6: OPPGAVENS METODISKE OPPBYGGNING

#### 3.1.1 TEORI, EMPIRI OG HYPOTESE

Det er vanskelig å gjenskape virkeligheten i teorier og normalt blir dermed teorier en forenkling av virkelighetens empiriske resultater (Sander, 2014c). Før det dannes empirisk data eller en teori dannes det ofte en hypotese eller påstand som kan knytte teorien og dataene sammen (Sander, 2014a). Der teori er et allment utsagn er en hypotese mer spesifikk og avgrensner hvilke empiriske data som er nødvendig for å teste en del av teorien. Hvordan dette henger sammen i forskningens gang vises i Figur 7.



FIGUR 7: VITENSKAPELIG FREMGANGSMÅTE (SANDER, 2014A)

### 3.1.2 INDUKTIV OG DEDUKTIV TILNÆRMING

Induktiv og deduktiv fremgangsmåte er to forskjellige måter å bygge opp forskning og påvirker strukturen og metodene som egner seg. Deduktiv metode er teoretisk forankret, der målet er å underbygge teori eller annen teoribasert kunnskap (Tranøy, 2014). Når et lite utforsket felt skal undersøkes tas det gjerne utgangspunkt i innsamlet informasjon som det dannes en teori ut i fra. Dette kalles induktiv metode (Sander, 2015). Figur 8 illustrerer hvordan induktiv og deduktiv tilnærming henger sammen med teori, empiri og når de forskjellige benyttes.



FIGUR 8: INDUKTIV OG DEDUKTIV METODE (SANDER, 2015)

### 3.1.3 KVALITATIV OG KVANTITATIV METODE

Ved innsamling av empiriske data finnes det i hovedsak to typer. Den ene er kvantitativ talldata og den andre er kvalitativ som inkluderer alt annet enn tall. Datainnsamlingsmetodene som ofte er brukt for kvalitativ metode er observasjon, intervjuer, dokumentanalyser, lydbåndinnspilling og videopptak (Fangen, 2010). Denne metoden inneholder mye fleksibilitet for informasjonsinnsamling og har ikke standardiserte analyseteknikker (Tuftes, 2005). Ut i fra denne metoden illustreres ofte poenger med sitater i motsetning til tabeller og grafer i kvantitativ metode. Kvantitativ metode baserer seg på talldata innhentet med standardiserte metoder. Med denne forskningsmetoden er etterprøvbareheten større, men analysen må med kvantitativ metode foretas i etterkant av at all data er innhentet og for dette benyttes standardiserte statistiske teknikker (Befring, 2015).

### 3.1.4 VALIDITET OG RELIABILITET

Validitet og reliabilitet uttrykker styrken til den innsamlede informasjonen. Lav validitet tilsier at resultatene ikke nødvendigvis måler det de er tiltenkt å måle (Sander, 2014e). Validiteten øker med økt nøyaktighet i målingene, ved et variert og representativt utvalg av undersøkelser, samt å øke størrelsen på undersøkelser. Resultater med lav validitet øker sannsynligheten for feilaktige slutninger. Ved høy reliabilitet er resultatene samlet, den har en høy etterprøvbarehet og er relativt uavhengig av målingene (Sander, 2014d). Reliabilitet uttrykker stabiliteten og konsistensen i

målingene (Svartdal, 2009). Med dette menes det at om man måler et fenomen med et annet utvalg, men til samme tidsperiode, vil det gi samme resultat. Hvordan reliabilitet og validitet henger sammen vises i Figur 9.



**FIGUR 9: RELIABILITET OG VALIDITET (SANDER, 2015)**

### 3.1.5 VALG AV METODE

Grünerløkka bydel har vært et utgangspunkt for mye tidligere forskning og det samme har boligattraktivitet. Oppgaven er derfor i hovedsak basert på kvantitativ metode med deduktiv fremgangsmåte. For å finne det forventede resultatet og hvordan markedet verdsetter området ble intervjuer brukt. Å bruke litteratur og annen forskning, som hovedkilde har sine fordeler og ulemper. Med bakgrunn i andres forskning blir man avhengig av deres funn og deres validitet i målinger, hvilket kan ha en stor betydning, da deres fokusområde kan være i randsonen av hva som er av interesse for hypotesen. Oppgaven styrkes av litteraturstudie grunnet stort datagrunnlaget, men er avhengig av gode og pålitelige kilder og deres reliabilitet. Aktiv kildekritikk var derfor viktig for oppgavens styrke. En stor styrke ved litteraturstudie er at det kan være enklere å få en oversikt over et stort forskningsfelt, og det kan benyttes data fra grundigere forskning enn det som er tidsmessig og økonomisk er mulig i en masteroppgave av denne typen.

## 3.2 Litteraturstudie

I denne oppgaven er det benyttet et stort spenn av bøker, aviser, andre masteroppgaver, eksternt samlet datamateriale og resultater fra forskningsinstitusjoner. De mest brukte kildene er Statistikkbanken, Bjørnshau og Hjorthols undersøkelser, Peter Butenschøn- Oslo - Steder i byen, andre masteroppgaver på lignende emner og Finn.no sine databaser og kart. Presentasjonen av caset er basert på andres undersøkelser og informasjon samlet gjennom flere forskjellige kilder. Kapittelet om bystruktur er basert på verker publisert av byhistoriskere og SSBs resultater i

statistikkbanken. NGI og Steinar Nordal har hjulpet til med kapittelet om bygg i bevegelse. Neverlien skrev i 2007 en masteroppgave om rusmiljøene langs Akerselva, og denne har laget grunnlaget for kapittelet om kriminalitet, sammen med mye annen litteratur. Data om kriminalitet var det også ønsket å få fra politiet på hendelser i 2011, men det viste seg å være vanskelig. Demografi kapittelet er basert på statistisk sentralbyrås bolig telling i 2011 og er hentet ut i fra statistikkbanken. Beliggenheten er kartlagt gjennom å i hovedsak benytte Google maps og Finn kart. I tillegg er det gjort flere andre søk for å skape en større validitet rundt de forskjellige faktorene. Prisene som er sammenlignet med er blitt tildelt fra Ambita.

Søkemonitorene og metodene som er brukt i oppgaven er Oria, BIBSYS, UIO sine biblioteksider og listen over tidligere masteroppgaver for bygg. For å finne kilder til spesifikke punkter er Atekst, Google og Google Scholar benyttet. Hvilke søkeord som er brukt i oppgaven har variert ut i fra hvilken del av oppgaven som skrives og hvilken informasjonen som er nødvendig. Boligideal, Grünerløkka og bostedspreferanser, samt boligpriser er søkeord som har blitt gjentatt.

### 3.3 Intervju

Oppgaven er i hovedsak basert på annen forskning og kvantitative resultater, men for hvordan området oppfattes i markedet ble kvalitative intervjuer vurdert hensiktsmessig. I tillegg ble intervjuer benyttet for å få en oversikt over trygghetsfølelsen i området og hva informantene vurderer viktig ved en bolig. For å øke validiteten og relabiliteten til oppgaven er intervjuobjektene valgt ut på bakgrunn av forskjellig alder, utdanning og tilknytning til området. Intervjumalen og svarene er vedlagt i Bilag 4. For å unngå en ledene undersøkelse ble deltakerne ikke informert om struktur og aktivitet i de forskjellige delene innad i forskningsområdet. Siden alle intervjuobjektene hadde relativ lik formening om området uavhengig av tilknytning og alder, ble flere intervjuer ikke sett nødvendig grunnet dens høye reliabilitet. Det skal i tillegg nevnes at informanten som hadde generelt mindre kjennskap til Oslo og område hadde et litt annerledes svar enn de andre. Dette var imidlertid forventet siden man ofte må kjenne et område og oppleve det på forskjellige tider av døgnet for å kunne si at det er en forskjell.

### 3.4 Casestudie

For å belyse problemstillingen er caset Grünerløkka, Sofienberg, Rodeløkka og Dælenga blitt benyttet. Gjennom caset ble det mulig å sette pristeori og boligideal i praksis og teste ut deres relevans på virkeligheten. Samtidig blir resultatene som kommer fra et case lite generaliserbart og muligens lite representativt for å motbevise en teori, men kan være gunstig for å svekke eller styrke den. Forskningsområdet er valgt grunnet at området inneholder flere forskjellige strukturer, har en variert aktivitet, omdømme og ligger relativt homogent sett i perspektiv av Oslo by. Samtidig har det en overkommelig størrelse for kartlegging.

### 3.5 Valg av faktorer og datainnhenting

Oppgaven tar for seg boligbebyggelse som eneste type objekt og pris per kvadratmeter ved salg som attraktivitetsindikator. I studiet ses det på beliggenhet i forhold til forskjellige tilbud valgt ut i fra samtale med min veileder Rolf André Bohne, indikatorene eiendomsmeglere bruker på beliggenhet og de Finn.no bruker. Kategoriene på størrelse, type og pris er definert ut i fra eiendomspulsen til Finn.no (Finn.no, 2015b). På anbefaling fra Svein Bjørberg og Steinar Nordal er byggenes bevegelse kartlagt og brukt som en indikator på byggets fysiske tilstand og på hvordan det påvirker prisene (Nordal, 2015).

Siste bolig telling ble gjennomført i 2011 av Statistisk sentralbyrå. På bakgrunn av at befolkningens sammensetning kan være en påvirkende faktor i forhold til preferanse, bomiljø og betalingsevne ble det sett hensiktsmessig å flytte forskningsåret til 2011. Befolkningens preferanser vil ha forandret seg noe siden da, og det kan svekke validiteten til resultatene i dag.

Grunnet manglende data fra noen områder og kategorier var det hensiktsmessig å bruke data fra 2010 og 2012 for å øke validiteten til resultatene. Tallene fra 2010 og 2012 ble tilpasset med forandring i et representativt utvalg siden 2011. Sammenligningen er basert på salgene i et mindre område, med gjennomsnittlig relativt likt antall og størrelse på salgsobjektene. I dette området var det ikke bygget noe nytt de siste årene før forskningstiden. Dataene er hentet fra to kilder i henhold til formål. Interne faktorer ved boliger sammenlignes ved hjelp av boligpulsen til Finn.no. Sammenligning med beliggenhet, demografi og struktur ble gjort med utgangspunkt i salgsdata gitt fra Ambita.

### 3.6 Intervjuobjekter

Objektene er valgt ut på bakgrunn av kjennskap til området, utdannelse og alder. Objektene har først blitt forespurt muntlig om å svare skriftlig på en undersøkelse, på 6 spørsmål om Grünerløkka bydel, til min masteroppgave. Informantene til intervjuet har alle hatt en etnisk Norsk bakgrunn hvilket kan svekke reliabiliteten til konklusjonene. Effekten av det er likevel antatt liten.

### 3.7 Etikk

Dette delkapittelet er i hovedsak basert på publikasjonen «*Veiledning for forskningsetisk og vitenskapelig vurdering av kvalitative forskningsprosjekt innen medisin og helsefag*», skrevet av Forskningsetiske komiteer i 2015 (Forskningsetiske.komiteer, 2010). I følge dem er rekrutteringsprosessen den delen av oppgaven med den største etiske utfordringen, og i den sammenheng er intervjuene basert på frivillig deltakelse med informantenes samtykke. Informantene ble informert om at de skulle håndteres anonymt og at de alltid kunne trekke tilbake intervjuet om de ikke ønsket å ha det publisert. De ble også informert om at hvis de ikke ønsket å svare på alle spørsmålene var de ikke pålagt å gjøre det for å være til hjelp. Det har vært en utfordring at mitt perspektiv sammenfaller med undersøkelsene, i og med at det da kan argumenteres at mitt perspektiv kan ha påvirket. Samtidig så er det mest sannsynlig markedets generelle oppfatning. I oppgaven er sitater fra intervjuene lite brukt og det kan dermed argumenteres for en mulig skjev selektering, hvilket er en etisk utfordring.

Utenom delene som er basert på intervju har det vært et fokus på ærlig og aktiv bruk av kildehenvisninger til opphavspersonene bak kunnskapen. I sammenheng med prisdata er det flere tilfeller med unormale salg, men disse er bevist ikke konkretisert av hensyn til personvern av kjøper og selger. Disse dataene er også ekskludert fra beregningene i senere sammenhenger.

### 3.8 Simulering og sammenligningsmetode

For å simulere tilbud og andre faktorer mot salgspris er forskningsområdet delt inn i 50 mindre områder basert på en detaljering av rodesystemet. Inndeling i mindre områder kan skape et uriktig bilde, grunnet få data, men i resultatene for denne oppgaven hadde ofte områdene som skilte seg ut flere salg og dermed en signifikans. Det som svekket oppgaven var at nyere boliger ikke ble ekskludert, og effekten av det kan svekke validiteten i forhold til beliggenhet.

De forskjellige faktorene som danner grunnlag for sammenligning ble kategorisert. Kategoriseringene av resultatene svekker noe av korrelasjonsmulighetene i fremstillingen, men var samtidig ansett å ha en relativ liten effekt. Dette er styrket ved at de kategoriserte resultatene er fordelt over hele spekteret og ville med høy sannsynlighet vært den samme uten kategorisering. Programmet som er benyttet for påvisning av sammenheng og fremstilling av resultatene i denne oppgaven er Sigmaplot. I Sigmaplot er lineær regresjon benyttet og korrelasjonen er testet med både Pearson product Moment og Spearman rank order.





# KAPITTEL 4: PRESENTASJON AV CASE

- 4.1 Bebyggelses struktur
- 4.2 Bygg i bevegelse
- 4.3 Kriminalitet
- 4.4 Demografi
- 4.5 Beliggenhet
- 4.6 Markedets oppfattelse av  
forskningområdet
- 4.7 Interne faktorer og pris
- 4.8 Pris og beliggenhet

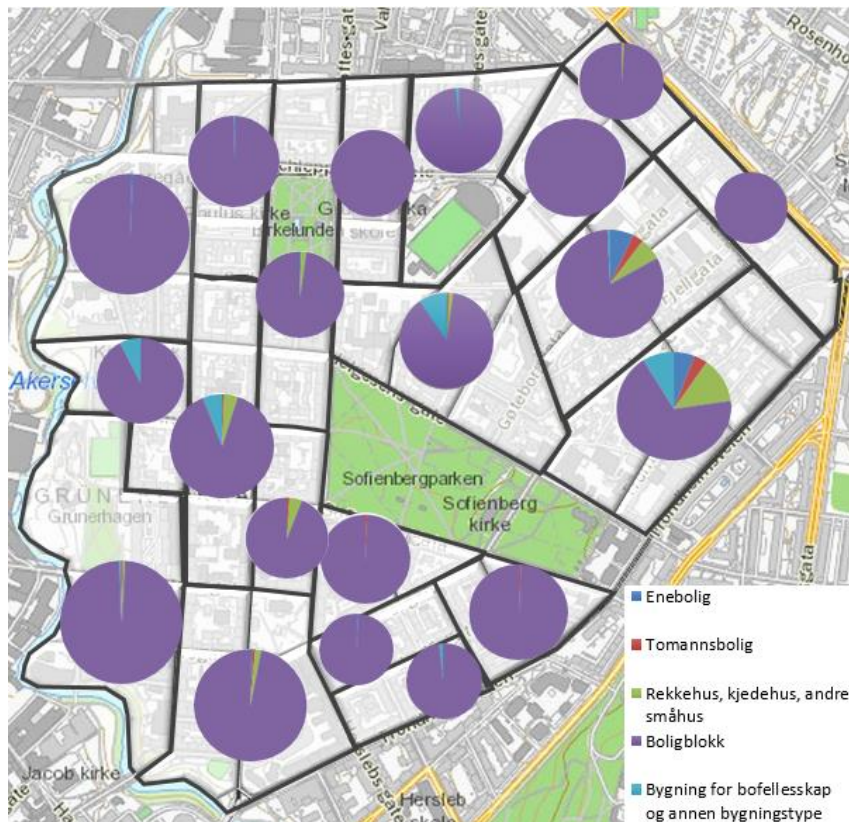


## 4 PRESENTASJON AV CASE

### 4.1 Bebyggelses struktur

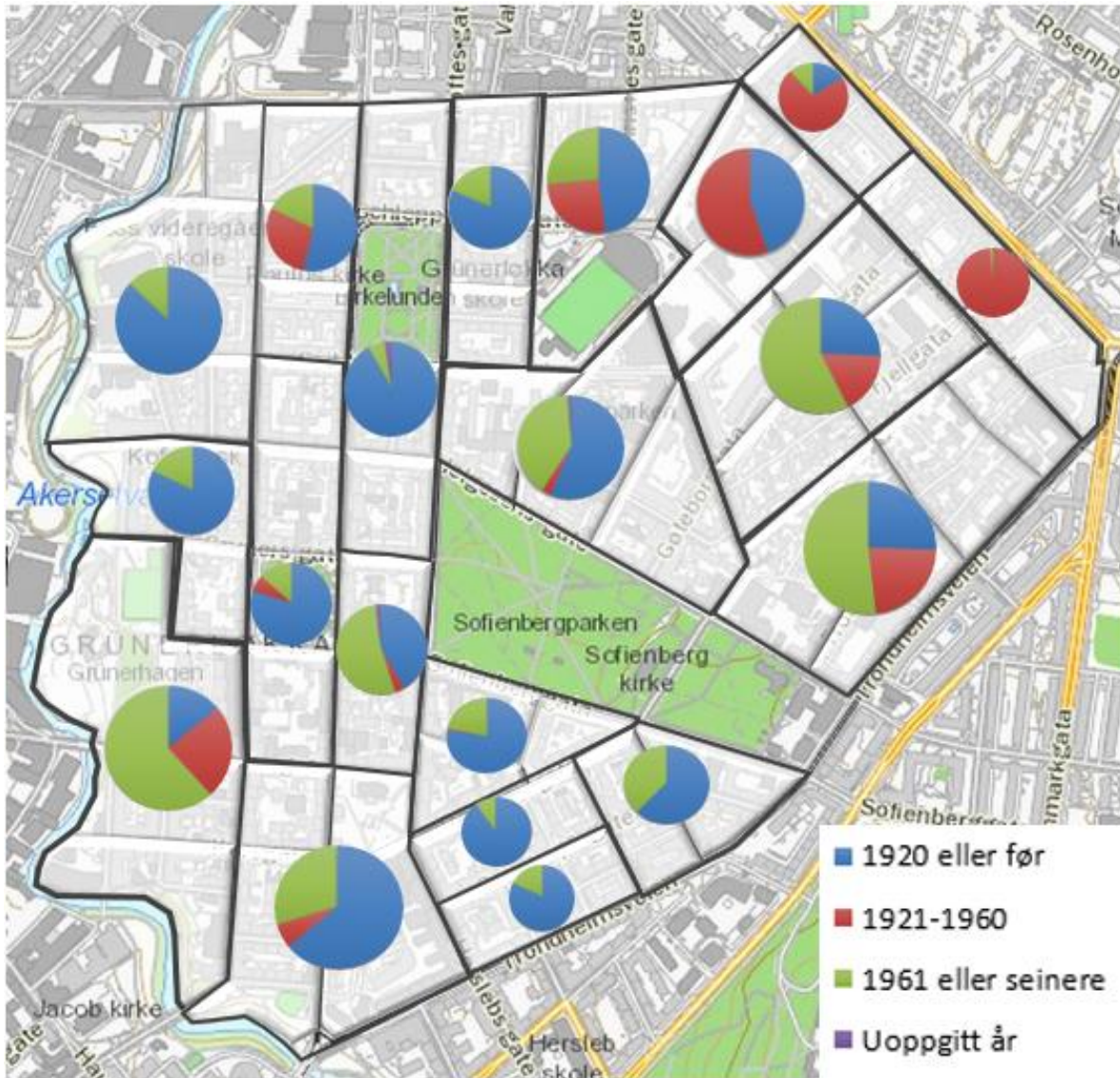
Rodene som tilhører Grünerløkka er i større grad planlagt enn det som var vanlig i samtiden (Myhre, 1990). I forhold til det som var normen på 1800-tallet satt Meyer av betydelig med plass til parker, plasser, gater og kirker. Han bygde Birkelunden, som den gang var byens største park, og satte av plass til oppføringen av Paulus kirke (Butenschøn, 2013, Røsjø, 2006). Det samme planleggingsnivået finner man ikke igjen i rodene tilhørende Rodeløkka. Hvordan de gamle gårdene ble bygget og historien til området fremstilles i Bilag 3.

Forskningsområdet besto av 93.9% boligblokker i 2011, men også annen form for bolig finnes i området. Hvordan disse er fordelt i rodene fremstilles i Figur 10. I figuren kommer det frem at det er spesielt røde 2207 og 2208 som skiller seg ut med en høyere andel eneboliger, tomannsboliger og rekkehus (SSB, 2015).



FIGUR 10: TYPE BOLIGER I OMRÅDET

I hele forskningsområde har rivning forekommet, men på Nedre Grünerløkka, Rodeløkka og Dælenga er hele kvartaler revet og blitt bygget nytt. I de øvrige områdene har rehabilitering og ombygging vært et større fenomen. I Figur 11 vises andelen av bygningsmasse fra de forskjellige epokene innenfor de forskjellige rodene. Fra denne figuren kommer det frem at Rodeløkka har lavest andel eldre boliger, mens midten av Grünerløkka og Sofienberg har høyest andel.



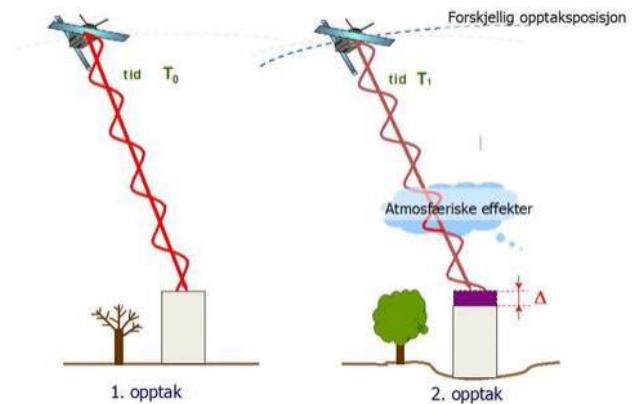
FIGUR 11: BYGGNINGSTRUKTURENS ALDER

## 4.2 Bygg i bevegelse

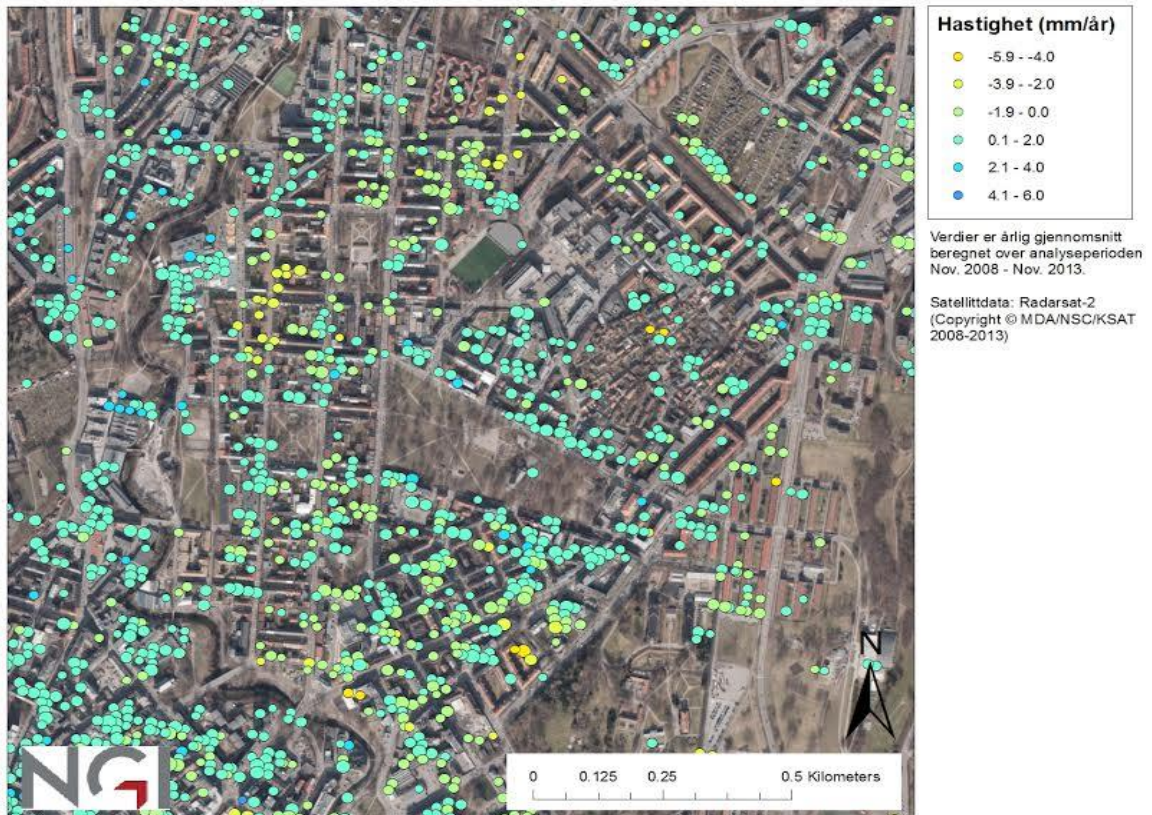
Byggenes tilstand kan påvirke prisene og påvirkes av byggenes bevegelse. Gjennom bruk av satellitter kan man måle bevegelse i bygningsmasse. Metoden som brukes for dette kalles SAR eller inSAR (Interferometric synthetic aperture radar) og måler fra samme posisjon det samme området ved to forskjellige tidspunkt, Figur 12 fremstiller hvordan det fungerer (Nikolaisen, 2014). Forskjellene i målingen kommer av forskjellige faktorer:

- Deformasjon eller forflytning av siktelinjen til radaren
- Overflatetopografi
- Endringer i vegetasjon, snø eller atmosfære

Disse endringene gjør denne metoden noe upresis, men kan gi et relativt godt bilde av om en bygning eller element er i bevegelse. I samtale med Steinar Nordal kom det frem at det er to hovedårsaker til at et bygg beveger seg (Nordal, 2015). Den ene er at grunnen gir etter også kalt setninger, og den andre er at bygget i seg selv gir etter grunnet dårlig tilstand. Når et bygg setter seg ujevnt eller beveger seg grunnet dårlig konstruksjon skaper det ofte bevegelse i konstruksjonen og/eller ugunstige spenninger. Ut i fra dette er ofte bygningene i bevegelse i en dårligere standard enn andre bygninger. Dette kan derfor muligens reflekteres i prisene.



**FIGUR 12: HVORDAN INSAR FUNGERER (NIKOLAISEN, 2014)**



**FIGUR 13: SAR MÅLINGER RADARSAT-2 DATA (COPYRIGHT © MDA/NSC/KSAT 2008-2013) (NGI, 2015)**

Figur 13 viser SAR resultatene for forskningsområdet. Ut i fra dem kommer det frem at det er generell liten bevegelse. I noen enkelte områder og bruksnummer er bevegelsen større, og over lang tid kan de ha laget utfordringer i bygningenes tilstand. Dette gjelder spesielt enkeltstående tilfeller hvor bevegelsene kan være et tegn på dårlig fysisk tilstand. Noen av de utvalgte områdene har en liten senkning, men ligger i et belte hvor det er en større grad av bevegelse. På bakgrunn av dette var det dermed antatt at det også har skjedd en bevegelse i disse byggene over tid. I bruksnumrene hvor det foregår bevegelse vil salgsprisene, om de eksisterer, senere bli sammenlignet med markedet. Bruksnumrene som i denne sammenheng er interessante å sammenligne med pris er valgt i samarbeid med Steinar Nordal og de er identifisert i Tabell 3.

TABELL 3: BRUKSNUMMER MED BYGG I BEVEGELSE

Gårdsnummer	Bruksnummer og bevegelse							
	-3.9 - -2 (mm/år)				-1.9 – 0.0 (mm/år)			
227	65	338	69	328	333		132	
	70	332	339	68	336		134	
	335	337	330	67	335		133	
228	97	95	161	259	99	19	532	310
	529	162	260	346	291	98	531	308
	342	343	159	59	313	101	311	96
	340	163	341	171	312	303	93	94
	401	167	334	173		301		533
	165	169	404	80		300		305
	633	397	406	12				
	399	71	402	14				
	147	200						

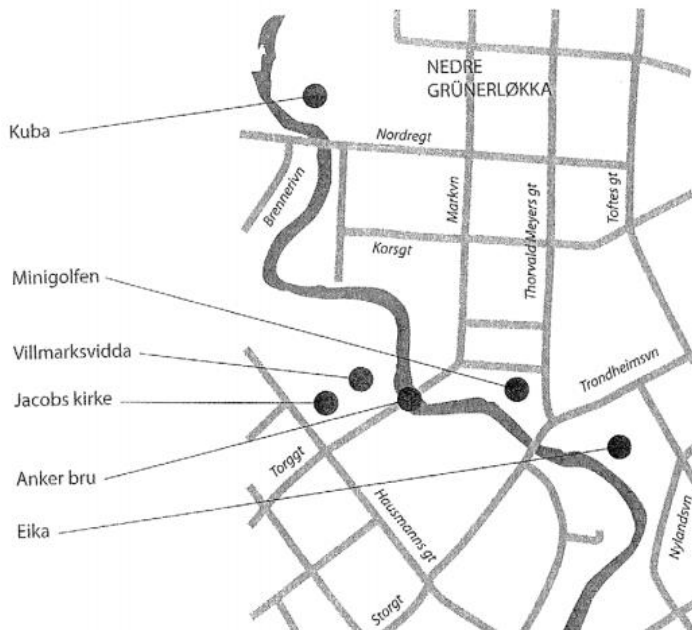
### 4.3 Kriminalitet

Forskning har vist at kriminalitet er et resultat av fysisk utforming av områder, kaldt «*defensible space theory*», og sosiale faktorer som sosial og økonomisk sammensetning, beboermassens stabilitet og nabolagsendringer, kalt «*social disintegration theory*»

(Shaw & McKay, 1969). I dette kapittelet blir noe av den historiske kriminaliteten i området gjennomgått. Dette er med på danne områdets omdømme og kan påvirke hvorfor noen områder blir foretrukket fremfor andre.

Mellom 1960- og 1980-tallet ble området betegnet som byens «skid row» (Neverlien, 2007). Området hadde lenge vært kjent for fyll, bråk og på denne tiden ble det kjent som et oppholdssted for alkoholmiljøer og senere rusmiljøer. Som tidligere nevnt begynte gentrifiseringen så smått på 1970- og 1980-tallet, men området hadde generelt en lav interesse blant den allmenne befolkning og fraflytting var en påfallende tendens (Neverlien, 2007). De hjemløse på slutten av 1980-tallet pendlet mellom Dælenga idrettsplass, en kafé på Grünerløkka, Lasaronparken ved Ila pensjonat, Frelsesarmeen i Urtegaten og Blåkors i Storgaten (Neverlien, 2007). Forskningsområdet var altså et sted hvor de hjemløse trivdes.

*«Byens spor produseres i dialektikken mellom historien, samfunnet, rommet og det sosiale» (Pløger, 1997)*



**FIGUR 14: KART OVER NEDRE DEL AV GRÜNERLØKKA (SANDBERG & PEDERSEN, 2006, TEGNING: LABOREMUS PRESS AS)**

Rusmiljøet som senere ble kalt Eikagjengen slo seg ned i en tom bolig i Nordegate, nederst på Grünerløkka i 1982 (Simmel, 2005). Da de slo seg ned fikk de relativ liten motstand, men ble av politiet senere henvist til Eika på andre siden av Nybrua se Figur 14. I dette området ble denne gjengen nærmest «fredet» (Fodstad, 1996). Ved Kubaparken ble rusmiljøet Kubagjengen opparbeidet og de fikk på mange måter lov til å oppholde seg der så lenge de holdt seg unna bygningsmassen (Enoksen, 1987). I en forskningsrapport gjort i sammenheng med initieringen av Akerselva Miljøpark kom det frem at toleransen blant beboerne for rusmiljøet

var større enn ventet (Enoksen, 1987). Det ble noen ganger også trukket frem som et positiv mangfold, noe det kan ses et hint til i sitatet fra Enoksen (1987). Før 1990-tallet foregikk hasjsalget mye rundt Torggata, men på slutten av 1990-tallet flyttet det seg oppover og til Schaus plass og Korsgata (Neverlien, 2007). Hasjselgerne ble rundt 2000-tallet presset ned til Eika, der Eika gjengen holdt til. Dette ble gjort mye på initiativ fra beboere og næringslivsdrivende i området.

*«...akademikere, sniffere, her har man det meste...»  
(Enoksen, 1987)*

Til tross for initiativene og nybyggingen ved nedre Grünerløkka var de tidlige fasene av gentryfikeringen mest tydelige nord for Olaf Ryes plass, mens nedre del fremdeles ble styrt av gatemiljøer (Enoksen, 1987). Etter handlingsprogrammet Oslo indre øst sin start i 1997 gikk kriminaliteten i Oslo indre øst ned fra 316 til 303 per 1000 innbyggere i perioden 1998 til 2001. Til sammenligning gikk kriminaliteten ned fra 283 til 263 per 1000 innbyggere i Oslo generelt (Barstad & Skarðhamar, 2006). Kriminaliteten sank altså prosentvis mindre i dette området enn i byen generelt.

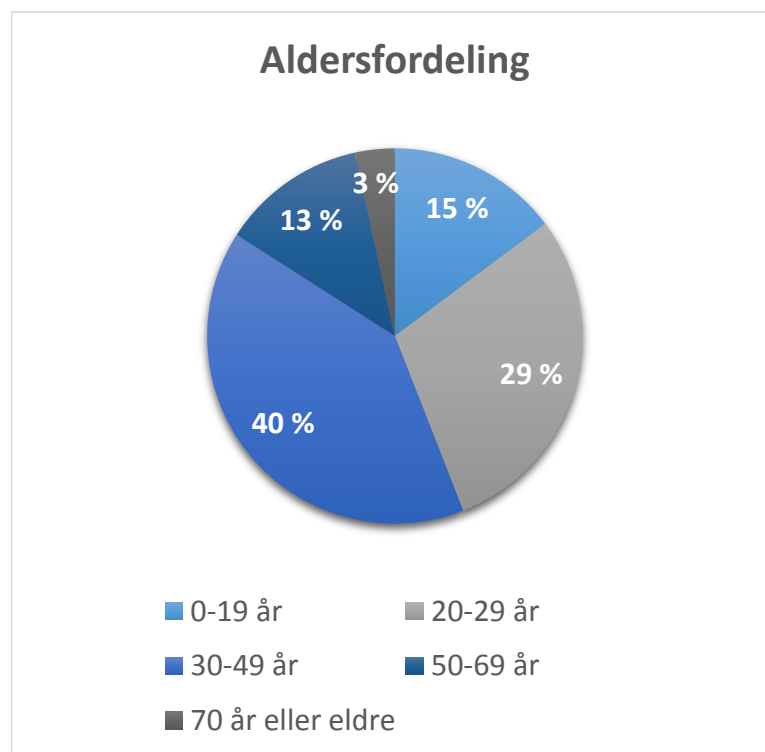


I 2003 ble en større aksjon startet mot miljøene ved Eika og Ankerbrua (Neverlien, 2007). I den sammenheng flyttet rusmiljøet til området rundt Jacobkirken, i nærheten av der harsjselgerne hadde oppholdt seg før. De yngre harsjselgerne spredte seg mellom Kuba- og Vaterlandsparken. Etter Uteseksjonens beregninger fra 2006 var harsjsalget i dette området mye det samme som i 2003, men rusmisbrukerne ved Jacobkirken hadde minket. Uteseksjonen gikk aktivt ut med dette i Osloavisene og varslet om et voksende stoffsalg langs Akerselva. Området ble samme høst omtalt som en «hasjsentral» med eskalerende problemer (Neverlien, 2007). Dette kan ha innvirket på allmenhetens interesse for å bo i området.

#### 4.4 Demografi

Forskningsområdet er et populært område i Oslo by, men hvem er det som bor der, og hvordan bor de? All dataen fremstilt i dette kapittelet er basert på folke- og botellingen i 2011 og er hentet fra statistikkbanken til Statistisk sentralbyrå (SSB, 2015).

I forskningsområdet bodde det 12 968 personer da folke- og botellingen ble gjennomført (SSB, 2015). De som bor der bor under gjennomsnittet tett, med kun 1.51 personer per husholdning i gjennomsnitt (SSB, 2015). Til sammenligning bodde det på samme tid i gjennomsnitt 2.21 personer per husholdning i Norge generelt (SSB, 2015). Samtidig var 66.72% av befolkningen aleneboende, hvilket kan ha en sammenheng med at det er en del små boliger i området (SSB, 2015).

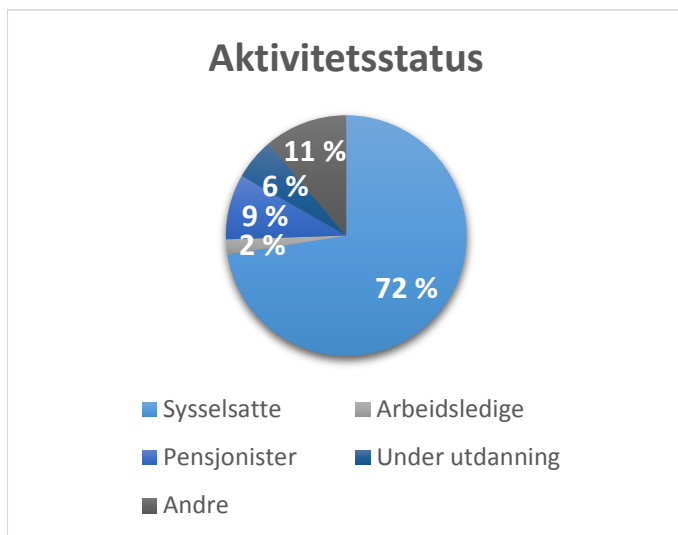


Figur 15 fremstiller aldersfordelingen i befolkningen. Der kommer det frem

**FIGUR 15: ALDERSFORDELING I OMRÅDET**

at befolkningen er relativ tung på aldersgruppen mellom 20-49 år. Denne gruppen utgjorde 69% av befolkningen, sammenlignet med 50 % i Oslo generelt. Det at området er kjent som levende

kan både være et resultat av befolkningens unge alder, men samtidig så kan denne befolkningsgruppen bli tiltrukket av at området er levende.



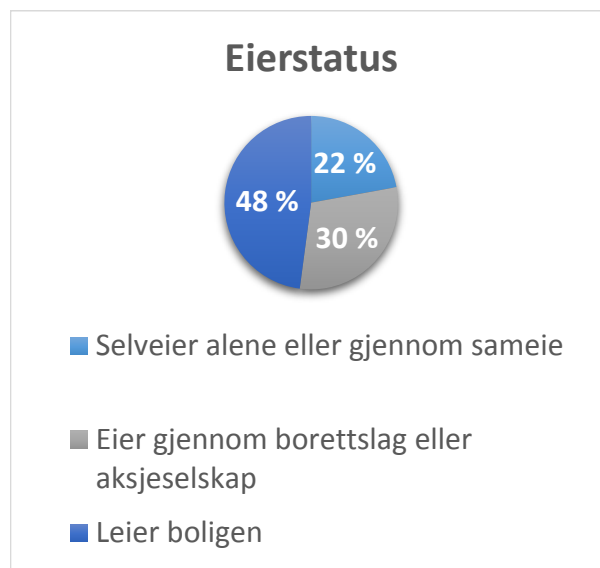
**FIGUR 16: AKTIVITETSSTATUS**

Når man bor er det i hovedsak tre forskjellige måter å bo på. Man kan være selveier, medeier, eller man kan leie (DNB, 2015). Figur 17 fremstiller fordelingen av disse forholdene i området, og fra figuren kommer det frem at nesten halvparten av befolkningen leier i dette området. En høy leieandel fører til en flyktigere demografi grunnet reduserte fyttekostnader og utfordringer ved flytting (Nordvik et al., 2005). Likevel kan det påpekes at det vanligste generelt er å flytte innad i samme bydel, hvilket gjør at det umiddelbare naboskapet reduseres, mens områdets sammensetning og miljø har en tregere forandringsfaktor (Nordvik et al., 2005).

Befolkningen i områdets aktivitetsstatus er fordelt i henhold til Figur 16.

Fordelingen i aktivitetsstatus har en stor andel antall sysselsatte, som er 9% over landsgjennomsnittet (SSB, 2015).

Samtidig er arbeidsledige og annen beskjeftigelse over gjennomsnittet, mens pensjonister og mennesker i utdanning er under gjennomsnittet. Med en ung befolkning er det uventet at utdanningsandelen er mindre (Utne & Andersen, 2013 , SSB, 2015).



**FIGUR 17: EIERSTATUS**

## 4.5 Beliggenhet

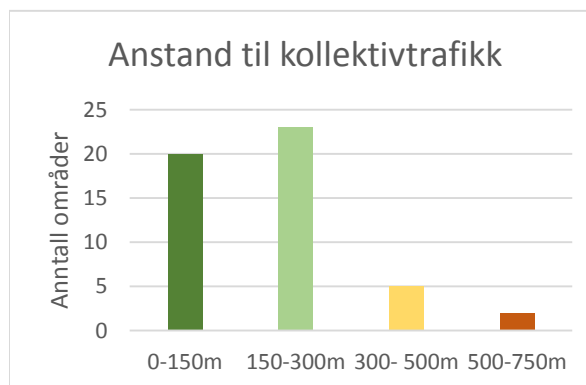
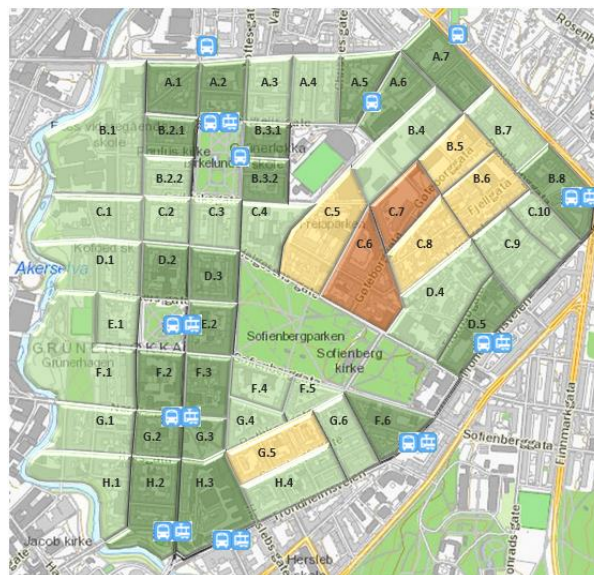
Som sitatet fra forbrukerrådet sier er beliggenhet antatt viktig. Vi kjøper bolig ut i fra nærmiljøet og mulighetene området har. Likevel kan beliggenhet være subjektivt. Er beliggenhet et område eller er det avstander til tilbud? I denne delen av oppgaven blir beliggenheten til områdene i forhold til fysiske tilbud kartlagt.

I hver del er det forsøkt å finne tilbudet i forskningsperioden, gjennom å google de forskjellige tilbudenes historie, men når informasjonen ikke var tilgjengelig er tilbudt antatt å være relativt likt fordelt som i dag.

### 4.5.1 KOLLEKTIVTRAFIKK

Det har blitt uttalt at mange flytter til byen for å kunne gå eller sykle til jobb (Hjorthol & Bjørnskau, 2003). På tross av det er fremdeles mulighetene til å kunne tilbakelegge større avstander eller de samme avstandene, en regnværsdag viktig. Siden 74% av befolkningen i området ikke hadde bil, blir kollektivtilbudet spesielt viktig (SSB, 2015) I betraktning at forskningsområdet ligger i indre by hvor kollektivtilbudene er mange har avstandsfaktorene, til nærmeste kollektivtilbud, blitt delt inn i 0-150m, 150-300m, 300-500m og 500-750m. Det å ha kort avstand til holdeplasser hvor buss eller trikk kommer ofte kan for mange være en viktig faktor for kjøp. Det gjenspeiles i intervjuene i Bilag.4. Samtidig er det å bo inntil trikkeskinnene nevnt som negativ grunnet støy. I Figur 18 er områdene rangert etter

*« ...Beliggenhet, beliggenhet!  
svarer meglere når de blir spurt  
om hva som påvirker verdien på  
en eiendom fremover. ...»  
(Bartholdsen, 2013)*



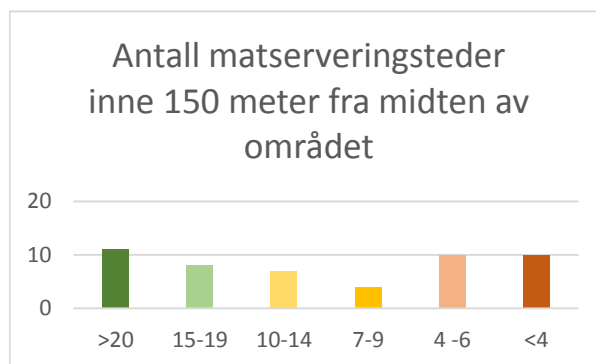
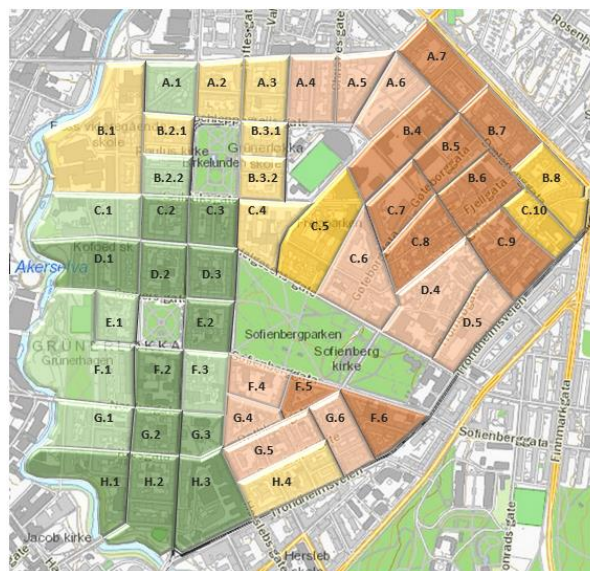
FIGUR 18: AVSTAND TIL KOLLEKTIVTILBUD

avstand til kollektivforbindelser. I denne illustrasjonen er det ikke tatt hensyn til støy fra trikk. Støy blir tatt opp senere i oppgaven ved sammenligning av pris. Det kommer frem av resultatene at området generelt har et godt kollektivtilbud med unntak av områdene C.6 og C.7. I disse områdene må man gå noe lengre i forhold til at avstanden til kollektivtransport er små i indre by.

#### 4.5.2 MATSERVERINGSTILBUD

*«...Bydelen er kjent som et pulserende, moderne, og dyrt strøk, med mye kultur og uteliv...» (Johnsen, 2013)*

For å ha et levende gatebilde er området avhengig av tilbud og av at mennesker oppholder seg langs gatene. I den sammenhengen er tilbudet på matservering av betydning, og noe Grünerløkka er kjent for (Johansen, 2013). I denne analysen blir det sett på matserveringstilbudet i umiddelbar nærhet, til de forskjellige områdene. Matserveringstilbudet er spesielt viktig for aldersgruppen 24-34 år (Hjorthol, 2003). De utgjør 40% av forskningsområdets befolkning og deres preferanser påvirker dermed markedet (SSB, 2015). Ut i fra Figur 19 kommer det frem at det innen umiddelbar nærhet er et stor forskjell i tilbudet. Flere området har under fire alternativer, mens andre har et tilbud på opp til 34 forskjellige matserverings steder. Området er relativt lite, med en bredde på 1,24 km på det bredeste og en lengde på 1,3 km på det lengste ,så innen det meglere ofte kaller en kort gangavstand har alle områdene et stort tilbud (Finn.no, 2015a).



**FIGUR 19: MATSERVERINGSTILBUD**

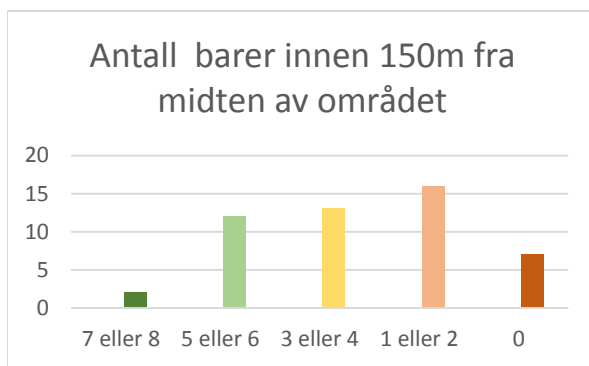
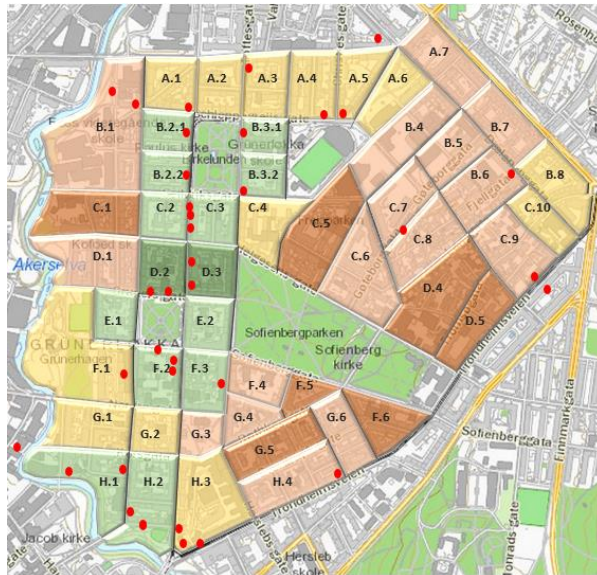
### 4.5.3 BARER

Grünerløkka er kjent for et pulserende uteliv og har mange små barer. For den unge befolkningen kan det være viktig med nærhet til uteliv, men samtidig kan det telle negativt å ha utelivet i eget bygg på grunn av støy fra denne typen tilbud. Barene er i hovedsak plassert langs Thorvald Meyers gate, på nord og sørsiden av Olaf Ryes plass og nederst ved elven, se røde prikker i Figur 20. Områdene E.1 og E.2 ligger gunstig til med flere tilbud i direkte nærhet, men uten barer i selve området eller helt inntil området. Områdene som ut i fra antall barer har det største støynivået er D.2 og C.3, hvor det er fire barer som enten er i eller grenser til området. Det gjenstår imidlertid å se om dette reflekteres i prisene i områdene. Samtidig er tilbudet på Rodeløkka, Dælenga og Sofienberg mye mindre enn på Grünerløkka, hvilket kan både ha en positiv og negativ effekt på attraktiviteten.

### 4.5.4 BARNESKOLE OG UNGDOMSSKOLE

I området er det 5.1% barn i alderen 6-15 år (SSB, 2015). For barnefamiliene kan en trygg skolevei og korte avstander være av betydning for valg av bosted.

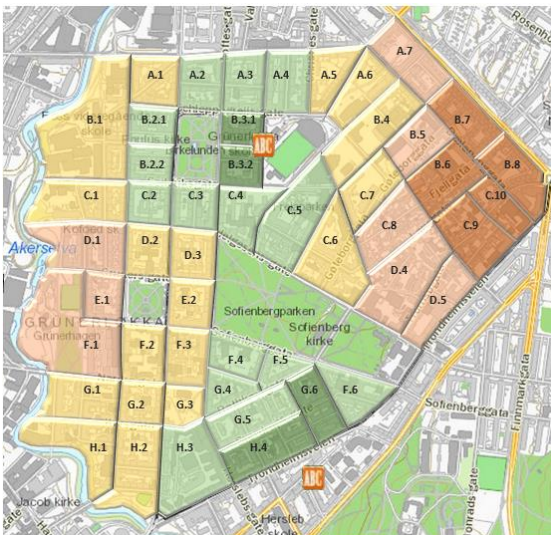
De som har en spesielt stor andel av denne aldersgruppen er Rodeløkka, rode 7, med 9,3% og Grünerløkka, rode 11, med 8.6%. Disse områdene sammenfaller med henholdsvis områdene B.5, B.6, C.7 og C.8 og E.2 og F.3. Fra kartet over fordelingen av avstand til barneskole, Figur 22, kommer det frem at dette har en liten korrelasjon med barneskoler, hvor for eksempel Rodeløkka rode 7 med høyest andel barn i skolealder også har lang vei til skolen. I Figur 21 kommer det heller ikke frem en synlig sammenheng mellom befolkningens behov og plassering med hensyn



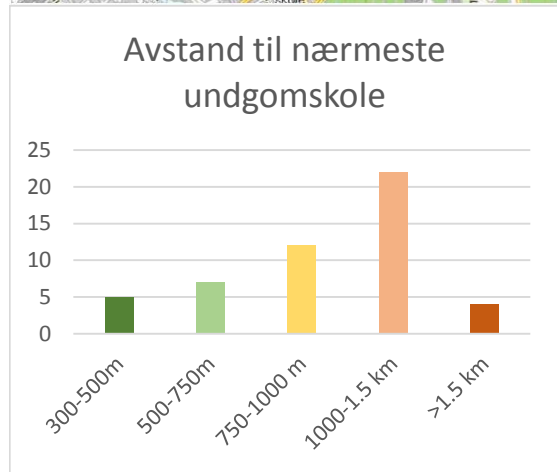
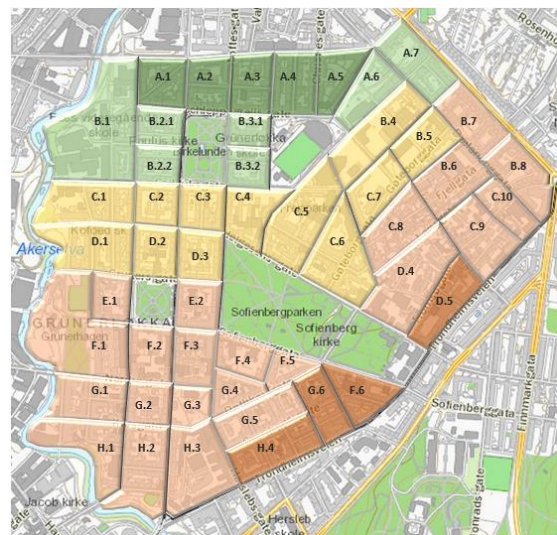
FIGUR 20: UTELIVSTILBUD

på ungdomsskole. Ved valg av bosted var det antatt at avstand til videregående skole har en mindre innvirkning, fordi mange elever ved videregående skole i Oslo søker ut i fra hva skolene har å tilby av linjer og miljø og ikke ut i fra beliggenhet.

Det som ikke er tatt med i denne betraktningen er at i B.5, B.6, C.7 og C.8 er det også den største andelen eneboliger i området, noe som muligens har en større innvirkning på attraktiviteten for barnefamilier.



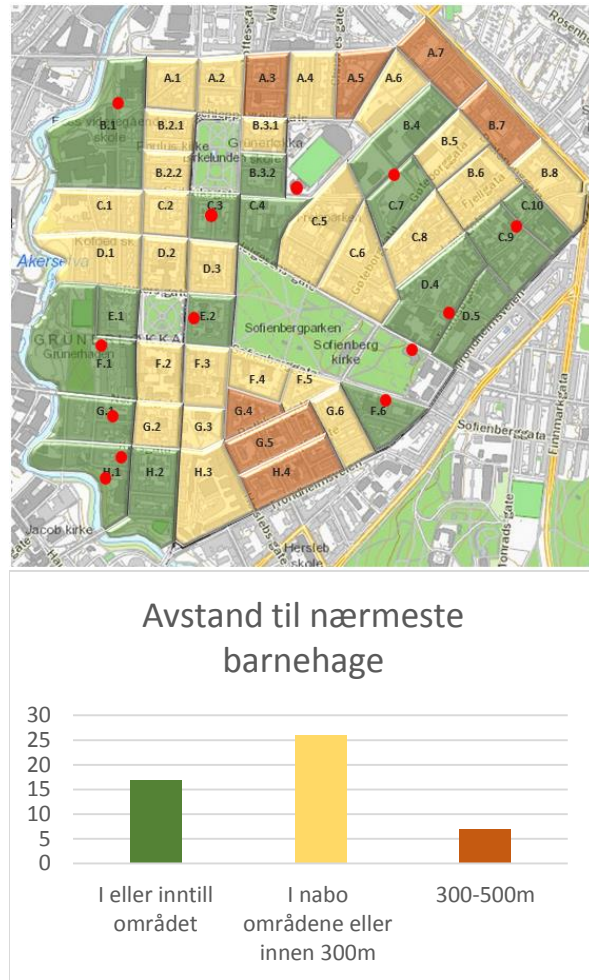
FIGUR 22: BARNESKOLE



FIGUR 21: UNGDOMSKOLE

#### 4.5.5 BARNEHAGER

Andelen barnehagebarn i forskningsområdet er 6,9% større enn barn i skolealder, hvilket stemmer over ens med konklusjonene til Erik Bjørnson Lunke, i masteroppgaven «Barnefamiliers stabilitet i indre Oslo» (Lunke, 2014). Han kom frem til at det er en tendens til at familier blir boende sentralt til andre barn er på vei. Avstanden til barnehager er generelt ganske liten i området, se Figur 23. En rød prikk i kartet symboliserer en barnehages beliggenhet, men indikerer ikke barnehagens størrelse og dermed heller ikke dekningen med hensyn på barnehager, hvilket kan ha en innvirkning. Tabell 4 viser områdene med høyest andel av barn i barnehage alder.



FIGUR 23: BARNEHAGE

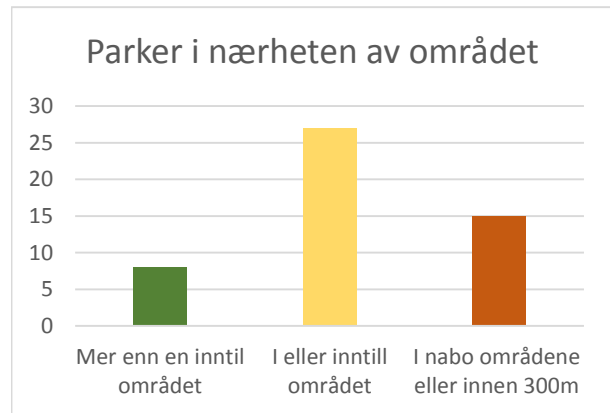
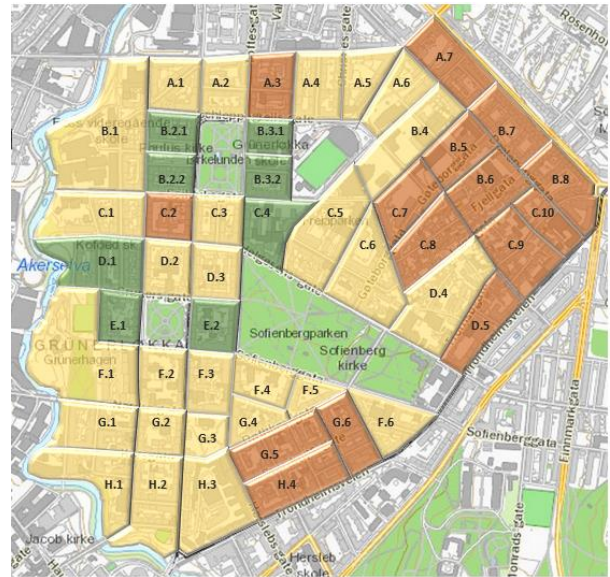
TABELL 4: OMRÅDER MED MEST BARN I ALDEREN 0-5 ÅR

Rode	Andel	Område i kart
03012201	8,1%	C.4, C.5 og C.6
03012207	9,5%	B.5, B.6, C.7 og C.8
03012303	8,6%	B.1 og C.1
03012308	7,9%	F.6 og G.6

Alle områdene med en høy skår har en generell høy nærhet til barnehager, men likevel kan det være av interesse å trekke frem at rode 2301 som korresponderer med områdene F.1, G.1 og H.1, har det høyeste antallet barnehager i en rode. Likevel har dette området bare en gjennomsnittlig andel barn i alderen 0-5 år på 6.5%.

#### 4.5.6 PARKER OG GRØNTAREALER

Birkelunden var på slutten av 1800-tallet byens største park og sammen med Olaf Ryes plass og Grünerhagen park var området et av de grønneste i byen (Butenschøn, 2013). I dag har Sofienbergs gravlund blitt omgjort til park og kommunen har investert i å gjøre sideleiene til Akerselva til grønne og hyggelige steder å oppholde seg. I Figur 24 har områdene blitt delt inn i kategoriene; mer enn en park i tilknytning til boligområde, en park i eller inntil området og park i naboområdet eller innen 300 m. Dette er gjort på grunnlag av at området er relativt frodig. I denne figuren er det tatt utgangspunkt i plass til å grille. Hvis det er et grøntareal med nok plass til 20-30 mennesker som soler seg og griller har det blitt regnet som grønt område i dette kartet. Med dette kriteriet har både Jacobskirken og Dælenga idrettsanlegg blitt tatt med som grønne områder. På andre siden av Christian Michelsens gate, ved A.7, ligger det et grøntområde, men på grunn av at denne gaten er en firefelts vei har dette området blitt regnet som naboområde og ikke inntil området. Området B.1 har både Akerselva og Jacobskirken i eller inntil området og kunne derfor ha blitt kategorisert som grønt, men grunnet at parkene er relativt små i forhold til områdets størrelse har området likevel blitt kategorisert som et gult område. I områdene B.5, B.6, C.7 og C.8 er det ingen park, men i disse områdene er det flere boliger med egen hage. Disse området kan på grunn av hagene fremstå grønnere for de som bor der, selv om ikke alle beboerne har tilgang til hagene.

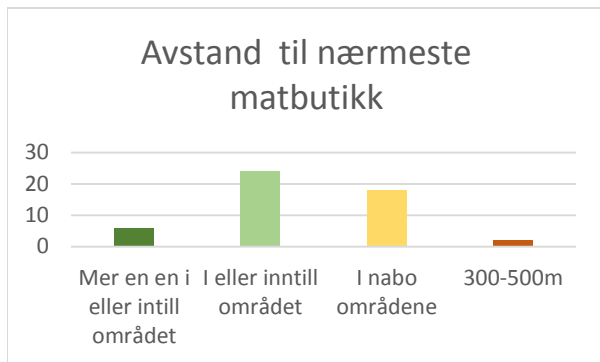
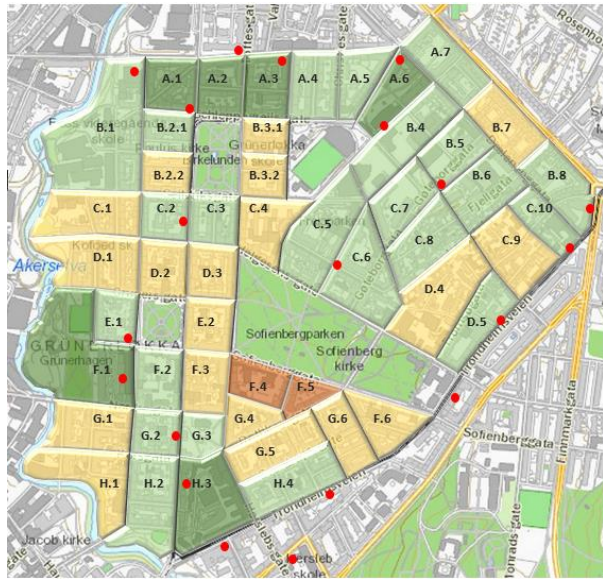


FIGUR 24: GRØNTOMRÅDER



#### 4.5.7 MATBUTIKKER

Handling av mat er noe beboere vanligvis foretar seg relativt ofte. Dermed er dette noe som tar tid i hverdagen og en kort avstand til matbutikk kan derfor være av verdi. Området har relativt mange matbutikker, men ikke alle er av samme størrelse. Hvis behovet er enkle dagligvarer så kan Lime, ICA nær og Joker være tilstrekkelig, men muligens ikke om man skal handle inn til et større selskap. De største butikkene finner man nord og vest i området og sørøst utenfor for forskningsområdet. I denne analysen har dekning av primærbehov vært kriteriet og effekten av størrelsen på butikkene blitt sett som irrelevant for attraktiviteten til boligene og har dermed fått samme markør i Figur 25.



FIGUR 25: AVSTAND TIL MATBUTIKK

#### 4.5.8 TRENINGSSENTER

Levekårsundersøkelsen fra 2007 viser at vi trener mer og andelen som utnytter seg av treningssenter er økende (Vaage, 2009). I aldersgruppen 20-35 trener 52% på treningssenter i snitt i Norge (Vaage, 2009). Denne aldersgruppen er det mange av i området (SSB, 2015). Treningssenterets beliggenhet kan dermed påvirke organiseringen av hverdagen og nytteverdien til boligen. Det at beboerne ikke nødvendigvis trener på det nærmeste treningssenteret, men det som passer lommeboken og behovet best, er det ikke tatt hensyn til i denne delen av modellen. Det kan være med på å svekke validiteten på senere korrelasjons forskning i henhold til treningssenter.

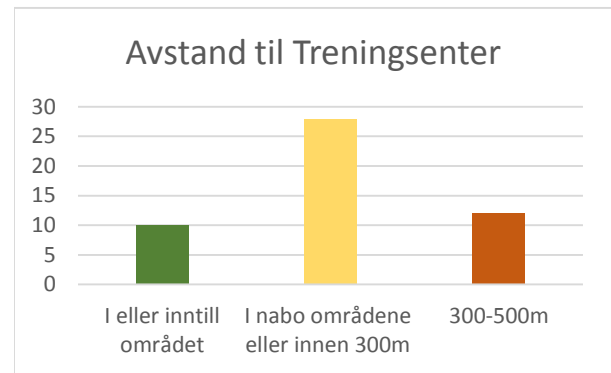
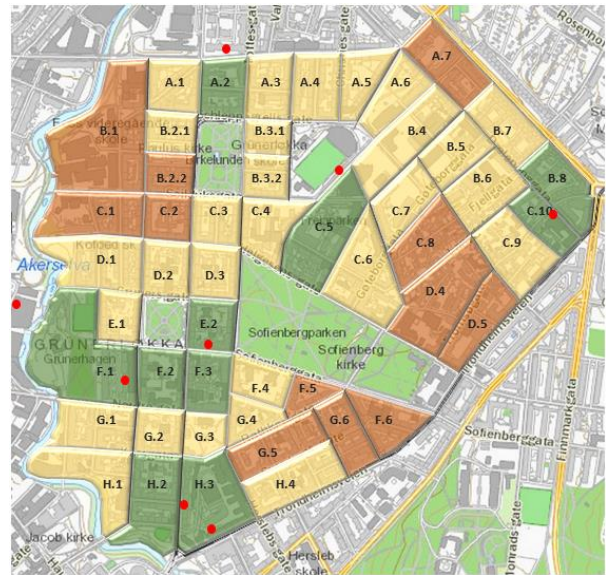
### 4.6 Markedets oppfattelse av forskningsområdet

For å ha en indikator på hvordan området opplevdes av markedet ble det foretatt intervjuer. Intervjumalen og besvarelsene er vedlagt i Bilag 4. Utvalget har en variert bakgrunn, utdanning, alder og kjennskap til området.

Inntrykket som gikk igjen var at området er et hipt, urbant og annerledes område i Oslo by. Fra undersøkelsene var det ingen som så på området som homogent, og det var en generell enighet om at den nordvestlige delen var mer attraktiv enn de andre områdene. Intervjuene indikerte også at Rodeløkka generelt var mindre kjent blant informantene, og de mente at sør for Olaf Ryes Plass, langs Akerselva og Sofienbergsparken var mer utrygge områder.

Informantene indikerte at faktorer som sentralitet, stillhet og trygghet var viktig for dem ved valg av bosted. I tillegg nevnte flere at parkeringsmulighetene måtte være ok.

Utvalget av intervjuobjekter var ikke stort og utsagnene kan dermed bare være en indikator på oppfattelsen av området. Likevel er inntrykket deres av området ganske enhetlig, uavhengig av



FIGUR 26: TILBUD AV TRENINGSSENTERE

alder, utdannelse, og tilknytning. Det at de uavhengig av hverandre mener det samme kan indikere at det faktisk er slik forskningsområdet oppfattes for flere i markedet.

## 4.7 Interne faktorer og pris

Dataene i dette avsnittet er basert på boligpulsene til Finn om området Grünerløkka-Sofienberg. Dette området går litt utenfor forskningsområdet, men siden forskningsområdet utgjør store deler av områdene er resultatene ansett som relativt korrekte. Gjennomsnittsprisen per kvadratmeter i området Grünerløkka-Sofienberg i 2011 var 43200 kr/m<sup>2</sup>, hvilket var 3100 kr over gjennomsnittet for Oslo (Finn.no, 2015b). I området er det få eneboliger, rekkehus og tomannsboliger. Det kan gjøre utvalget av solgte boliger i denne kategorien lite og muligens lite representativt. Dette kan svekke valideringstyrken til oppgaven så i senere sammenligning vil hovedfokuset ligge på leiligheter. Salgsdataene er avrundet til nærmeste 50 etter at de nøyaktige tallene er regnet ut i eksternt.

**TABELL 5: TYPE BOLIG, KVADRATMETER OG KVADRATMETERPRIS**

Type bolig	Kvadratmeter				Gjennomsnitt
	1-49	50-99	100-199	200+	
Alle	40500	29450	21150	19050	27500
Leilighet	47100	40950	39100		42350
Enebolig		57150	38700	17700	37850
Tomannsbolig	38750	24150	36150		33000
Rekkehus			40200		40200

**TABELL 6: TYPE BOLIG, ANTALL SOVEROM OG KVADRATMETERPRIS**

Type bolig	Antall soverom				Gjennomsnitt
	1 soverom	2 soverom	3 soverom	4+ soverom	
Alle	43500	42100	41800	33400	40200
Leilighet	43500	42050	42000	35400	40750
Enebolig		47800	39850	27850	38500
Tomannsbolig		43450		25150	34300
Rekkehus			30900	29350	30150

Fra Tabell 5 og Tabell 6 kommer det frem at det er en større korrelasjon mellom kvadratmeter og type bolig enn mellom soverom og type bolig. Kvadratmeterprisene hadde en negativ korrelasjon i forhold til størrelse og type, noe som tyder på en minsket nytteverdi per kvadratmeter ettersom boligen blir større. For alle typer bebyggelse var prisen per kvadratmeter lavere for huster med 4+ soverom. Det kan tyde på at nytteverdien har gått ned for det siste soverommet, hvilket kan stemme overens med den lave gjennomsnittlige husholdningstørrelsen. Når dataen for Grünerløkka-Sofienberg på type bolig og kvadratmeterpriser blir sammenlignet med Oslo kommer det frem at kvadratmeterprisene ligger under Oslo by i gjennomsnitt, utenom objekter på under 49 kvm og eneboliger på 50-99 kvm, se Tabell 5 og Tabell 7. Siden området har en betydelig andel av leiligheter i kategorien under 49 kvm, grunnet bakgrunnen som arbeiderboliger, blir likevel gjennomsnittet høyere enn for Oslo generelt.

**TABELL 7: TYPE BOLIG, KVADRATMETER OG KVADRATMETERPRIS I OSLO**

Type bolig	Kvadratmeter				Alle størrelser
	1-49 kvm	50-99 kvm	100-199 kvm	200+ kvm	
Alle	46750	37950	37950	37150	40100
Leilighet	46700	37900	41350	45000	40600
Enebolig	62700	42200	36350	37200	37200
Tomannsbolig		43350	33900	32400	
Rekkehus		35300	32400	24800	

Ved å se på priskategoriene og type bolig, Tabell 8, kommer det frem en trend at den øvre og nedre prisklassen er villig til å betale mer per kvadratmeter enn de som faller i kategorien 1.500 000 til 4 999 999.

**TABELL 8: TYPE BOLIG, PRISKATEGORI OG KVADRATMETERPRIS**

Type bolig	Priskategori (NOK.)			
	1-1 499 999	1 500 000 - 2 999 999	3 000 000 - 4 999 999	5 000 000+
Alle	47400	42600	43700	45750
Leilighet	47400	42650	43900	49450
Enebolig			35050	43250
Tomannsbolig			38650	25650
Rekkehus		26000	30200	34200

For kvadratmeter og antall soverom har generelt 4+ soverom et lavere gjennomsnittlig kvadratmeterpris enn 3 soverom, se Tabell 9. I tillegg har også leiligheter med ett soverom generelt en lavere kvadratmeterpris enn leiligheter med 2 soverom. Mellom leiligheter på 2 og 3 soverom varierer det hva som gir høyest kvadratmeterpris, og det kan være av andre grunner enn den direkte nytteverdien av forandring av antall soverom.

**TABELL 9: ANTALL SOVEROM, KVADRATMETER OG KVADRATMETERPRIS**

Antall soverom	Kvadratmeter			
	1-49 kvm.	50-99 kvm.	100-199 kvm.	200+ kvm.
1 soverom	46450	38850		
2 soverom	48750	41950	35800	
3 soverom	53050	42250	39700	31300
4+ soverom		40750	36550	18700

## 4.8 Pris og beliggenhet

For å få et større utvalg er informasjon om salg i perioden 2010 til 2012 brukt. Salgsdataene for området i 2010 - 2012, ble gitt av Ambita. Salgsdataene utgjorde 2940 salg. Av denne informasjonen var det en del som ikke kunne brukes. Enten grunnet manglende pris, størrelse eller feil beliggenhet, eller at de ikke var lagt ut for fritt salg. Salg med større avvik fra gjennomsnittet, hvor kvadratmeterprisen var under 10 000 eller over 100 000 NOK, ble antatt å ha noe individuelt unikt som gjorde de lite representative for markedets preferanser. Etter denne silingen var det 980 data igjen, som fordelte seg noe ujevnt utover området og bruksnumrene. Derfor er den endelige prisen beregnet med vektet gjennomsnitt for å gi et riktigere bilde.

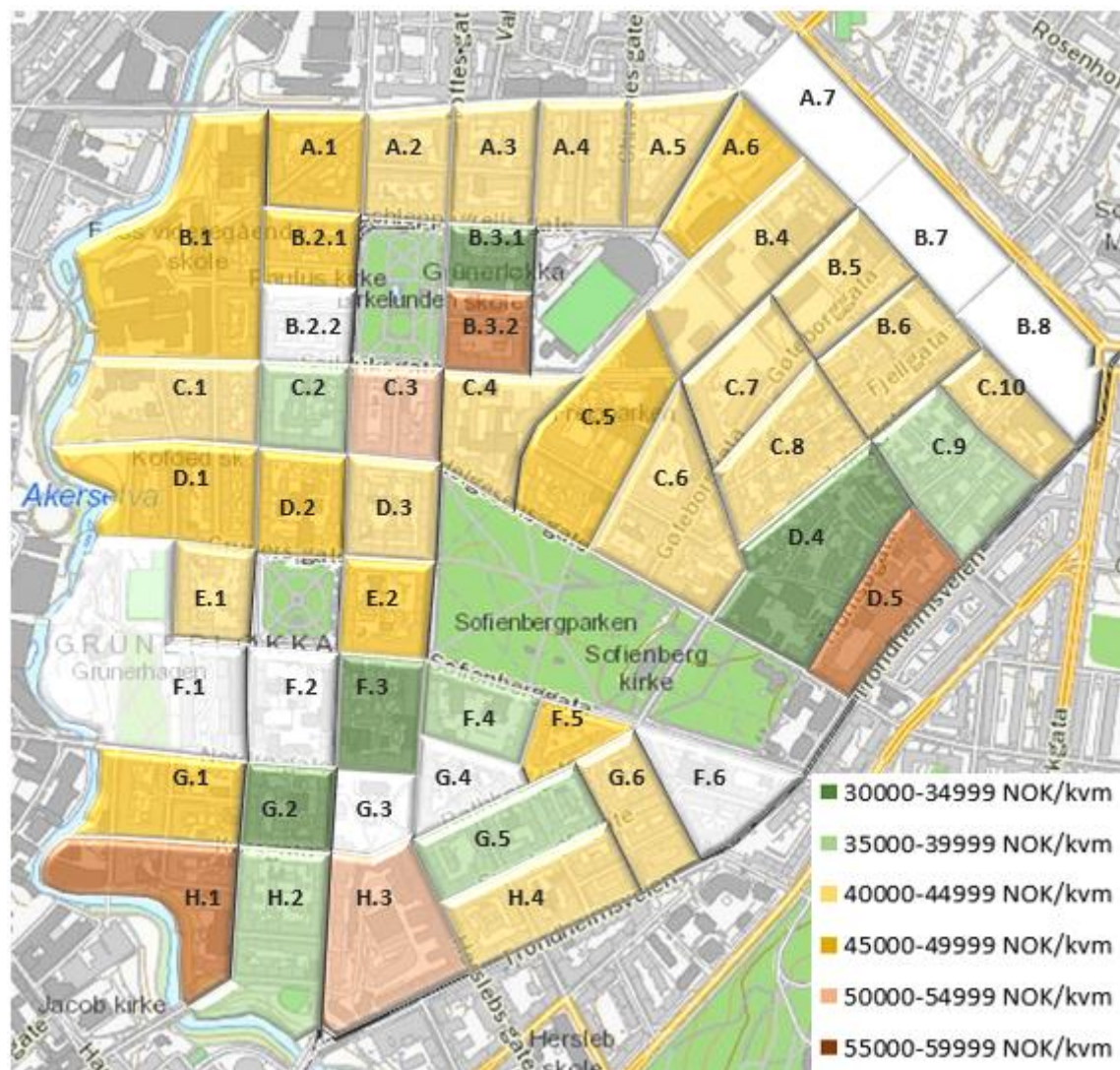
En direkte sammenligning av resultatene fra forskjellige år kan ha liten statistisk validitet. Endringer i skatt, renter, arbeidsledighet, lønn, boligtilbud, inflasjon, markedsforventning og bo- og leiekostnader påvirker boligprisene fra periode til periode (Børnich, 2010). Samtidig er ikke det som blir solgt hvert år nødvendigvis av samme størrelse, alder og tilstand. Dette gjør at salgsdataene fra de forskjellige årene må tilpasses hverandre for å danne grunnlag for sammenligning. For å øke validiteten er et utvalg av sammenlignbare data valgt ut. I dette tilfellet er det salgene i området H.4, hvor det er lite nytt bygget før forskningsperioden. I H.4 finnes det både boliger fra 1980-tallet og klassiske bygninger fra slutten av 1800-tallet. For å skape sammenlignbare data har de arealavvikende salgene i H.4 blitt fjernet for sammenligning slik at gjennomsnittlig areal ble tilnærmet likt, og ut i fra det ble den prosentvise forskjellen i markedet

beregnet, se Tabell 10. Forskjellen som da fremkom har blitt brukt til å tilpasse salgssprisene for de forskjellige årene. Dette er ikke en sikker metode, men resultatene var antatt bedre enn om man finner forskjellen i hele markedet.

**TABELL 10: BEREGNING AV MARKEDSDIFERANSE**

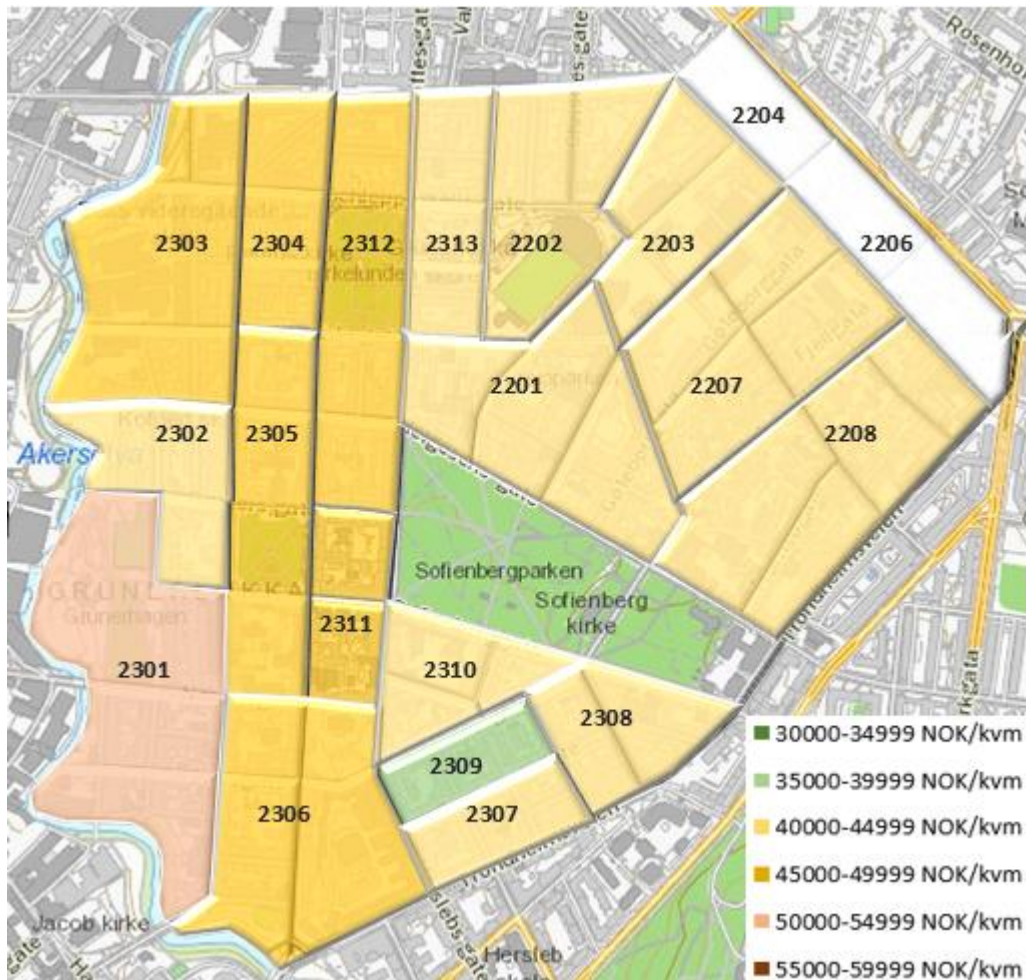
År	Antall salg	Gjennomsnittlig kvadratmeter	Gjennomsnitts pris per kvadratmeter	Markedsforskjell
2010	7	57	38840	1,04
2011	10	54	40236	0,0
2012	17	56	44537	0,90

Salgsdatafordelingen er noe ujevn. I et av de 50 områdene er det 130 salg, mens ni områder ikke har noen. Disse er markert hvit i Figur 27. Det er også syv områder som har mindre enn fem salg. Disse er dermed mindre statistisk valide, men disse salgene er alle innenfor forventet verdi så det er vurdert til å være en akseptabel feilkilde. I Figur 27 er prisfordelingen avbildet i kategorier for hver 5000, i forskjell per kvadratmeter. Dette er fremstilt nederst til venstre i figuren. Figuren viser ikke en tydelig priskorrelasjon. Om det er en priskorrelasjon vil fremkomme av sammenligning med de andre faktorene.



FIGUR 27: PRISFORDELING

Informasjonen om demografi og struktur er basert på rodene området består av. For pris sammenligning på disse emnene er prisene beregnet med bakgrunn i rodenes fordeling. Grunnet større områder har da prisvariasjonene per kvadratmeter blitt mindre, men også fått en sterkere validitet. Det minste antall salg for et område er 12, sett bort i fra Rodeløkka rode 2204 og 2206, hvor det er totalt null salg, se Figur 28. Da salgsprisene ble fordelt på roder ble bildet litt mer som forventet. Rundt Markveien og øvre Grünerløkka er prisene høyere enn i øst og sør, men samtidig er avviket i rode 2301 litt uventet til, på grunn av at det her rusmiljøene oppholdt seg.



**FIGUR 28: PRISFORDELING FORDELTE PÅ RODER**



# KAPITTEL 5: RESULTATER OG DISKUSJON

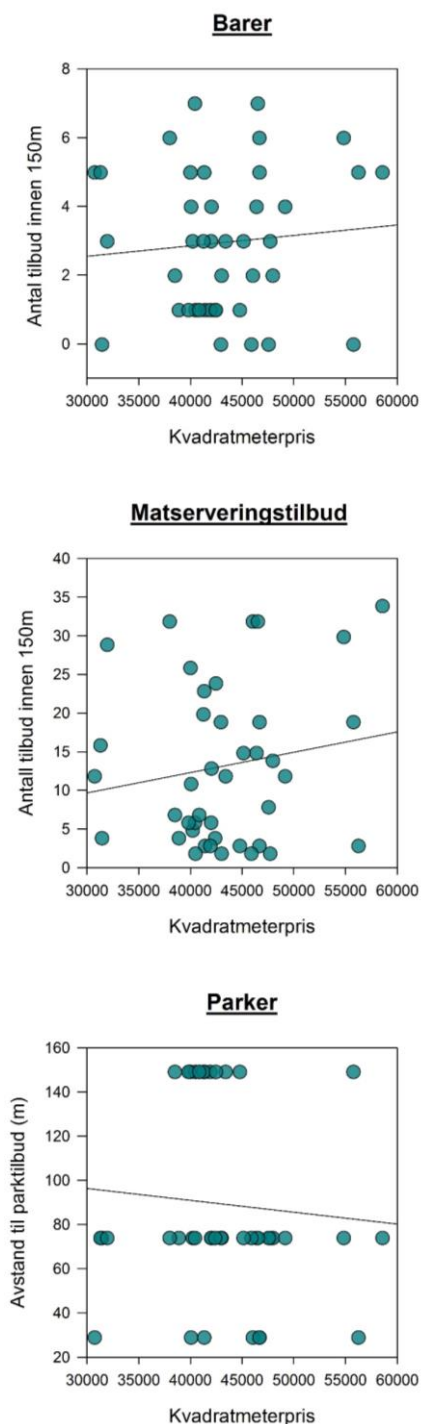
**5.1 Sammenligning**

**5.2 En generell vurdering**

**5.3 Generaliseringspotensiale**



## 5 RESULTATER OG DISKUSJON



**FIGUR 29: SAMMENLIGNING AV BAR, MATSERVERING OG PARKTILBUD MED PRIS**

### 5.1 Sammenligning

#### 5.1.1 TILBUD OG BELIGGENHET

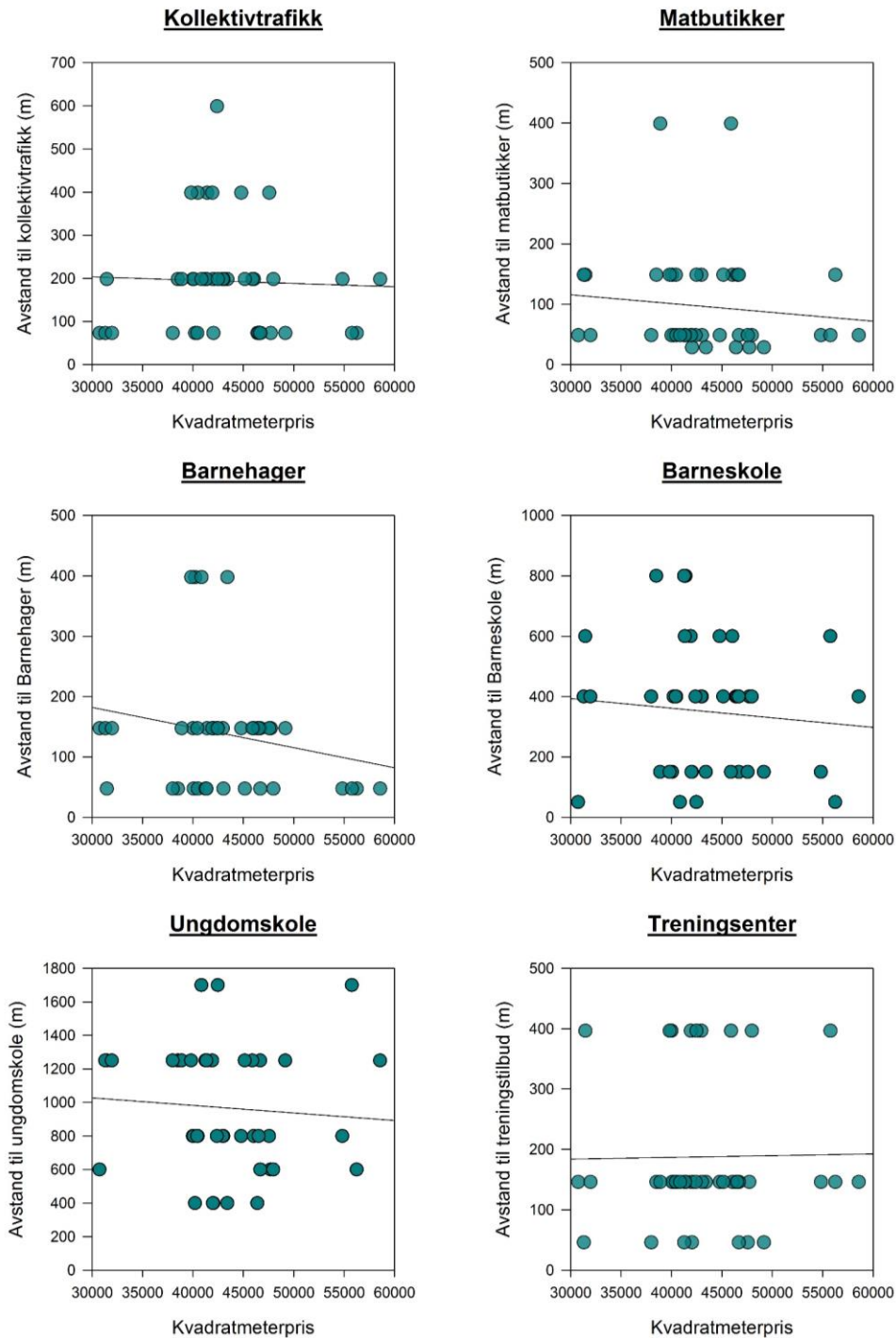
Ved sammenligning er kategoriene fra kartleggingen benyttet og når nøyaktige data ikke var innsamlet ble det benyttet en avstand som representerer det avrundede typetallet for denne kategorien.

For grafene som så ut til å muligens ha en korrelasjon ble de testet i sigmaplot for korrelasjon både på Pearson product Moment og Spearman rank order. Denne testen ga samme resultat for de fleste sammenligningene; at det ikke fantes noen signifikant korrelasjon.

I Figur 29 og Figur 30 fremstilles sammenhengene mellom beliggenhet og kvadratmeterpris. Om det er en høy korrelasjon har grafen en 45 graders stigende eller synkende vinkel og hver kategori sentrert rundt en pris. Sammenligningen med barnehager, i Figur 30, er en av de som har en god vinkel hvilket kan indikere en god korrelasjon, men siden god beliggenhet i forhold til barnehage fordeler seg ut over hele prisspekteret er korrelasjonen likevel liten. Denne fordelingen er et fenomen for de fleste grafene, i Figur 29 og Figur 30, og det kan være en indikator for at markedet som helhet verdsetter ingen av disse faktorene likt for et godt boligkjøp.

Ved sammenligning med SINTEF sin attraktivitetsforskning i 2007 skulle områdene B.1, C.1, C.4, C.5 og C.6 komme godt ut på prisstatistikken, samt D.1, F.4 og F.5. Områdene B.1 og C.1 har noe næring hvilket kan trekke prisene ned ifølge SINTEF sin

forskning. Vektet mot de andre positive faktorene til disse områdene skal de likevel komme ut over gjennomsnittet om forskningen skal stemme helt med resultatene i denne undersøkelsen.



**FIGUR 30: SAMMENLIGNING AV BELIGGENHET I FORHOLD TIL FORSKJELLIGE FAKTORER OG KVADRATMETERPRIS**

B.1, C.5, D.1 og F.5 er i prisklassen 45 000 -49 999 kr/m<sup>2</sup> altså litt over gjennomsnittet, mens F.4 er under gjennomsnittet og de andre tre er på gjennomsnittet. Områdene som i henhold til undersøkelsen burde hatt en lav pris er B.5, B.6 C.7 og C.8. Alle disse områdene har en gjennomsnittlig pris. Sammenhengen mellom undersøkelsen og prisdataene kan dermed ikke sies å ha en signifikant korrelasjon.

I Bjørnskau og Hjorthols undersøkelse fremkom det at sentralitet var viktigere enn nærhet til arbeid ved valg av bosted. Det antas at de fleste jobber utenfor området og dermed er avhengig av parkering eller kollektiv. Likevel var det ingen stor sammenheng mellom kollektivtrafikktilbudet og pris i Figur 30. Fra undersøkelsen gjort i Stockholm skulle området nærmest sentralstasjonen og T-banestasjonen hatt høyest pris, om man antar at området har en relativt lik sosioøkonomisk indeks. Områdene som ut i fra det skulle hatt en høy pris er H.3, H.2, B.8 og C.10. Av de områdene, hvor noe var solgt, et under gjennomsnittet, et på og et over. Sammenhengen kan derfor ikke sies å være signifikant. Ut i fra deres forskning skal områdene som har høy status, mye urbanitet, kvartalsstruktur, parker og høy status skåre høyt, hvilket gjør at man kan forvente høye priser i det øverste området av Grünerløkka. Imidlertid har ikke det øvre området en klar pris på over gjennomsnittet.

I Figur 29 kommer det frem at resultatene for matsservering og alkoholservering ga en stor spredning i pris og indikerer ingen tydelig sammenheng. Området med høyest tilbud av matsservering er H.2, men området sør for C.1, C.2 og C. 3 har generelt et stort tilbud på over 15 steder innen 150m. I dette området er det like mange områder over som under gjennomsnittet av kvadratmeterpriser. Det er dermed utfordrende å si at dette har en direkte påvirkning. Når man ser på fordelingen av barer ligger de med best tilbud på eller litt over gjennomsnittet. Områdene med dårligst tilbud har også samme prisfordeling og barfordelingen kan dermed ikke sies å ha en stor påvirkning på det generelle markedet. Ved å sammenligne kvadratmeterprisene med parker, matbutikker og treningssenter kommer det heller ikke frem en klar sammenheng.

Området som har den historisk høyeste kriminaliteten er F.1, G.1 og H.1, som samtidig er området som utgjør den dyreste roden i Figur 28. Flere trakk i intervjuene også frem øst for Sofienbergsparken som et mindre ønskelig område hvilket også er over gjennomsnittet dyrt. Det er antatt at markedet ikke bevist ønsker å bo i områder med en høyere kriminalitet og at dette er et tilfeldig sammentreff. Noe som kan være av interesse er at F.1, G.1 og H.1 er roden med

høyest antall barnehager, hvilket SINTEF sin forskning påpeker at hadde en stor effekt på prisen. Likevel er det en stor variasjon på prisene i nærheten av andre barnehager i området og det er dermed usikkert å si at dette er en klar indikator på attraktivitet. Samtidig er H.1 det området som ligger nærmest Oslo sentrum og det kan indikere at dette har en direkte påvirkning på prisen. H.2 har cirka samme beliggenhet i forhold til sentrum, men har en lav gjennomsnittlig pris og denne teorien får dermed ikke støtte.

Det finnes noe næring i området og denne er i hovedsak plassert B.1, B.4, C.1, C.5 og H.3. Fra undersøkelsene gjort av SINTEF så skal dette trekke ned boligprisene med 2.2%. Det er ikke en stor nok % til å gi et utsag i fargesystemet. Fra SINTEF sin forskning skulle disse områdene ligget med samme prosent under gjennomsnittet, hvilket ingen av dem gjør.

### 5.1.2 DEMOGRAFI OG STRUKTUR

Innen demografi og struktur var det tilgang på mer detaljert data fordelt på rodene. På disse områdene var det innhentet mye informasjon, men det ble sett hensiktsmessig å kun fremstille de viktigste faktorene grafisk. På bakgrunn av detaljnivået tilgjengelig og et mindre utvalg av områder, ble boblediagramfremstilling valgt. Størrelsen på boblene, i Figur 31 og Figur 32 fremstiller validiteten til dataene. Hvor den største boblen er Rodeløkka rode 2207 som er basert

**TABELL 11: GRÜNERLØKKA RODE 2301**

<b>Grünerløkka rode 2301</b>		
Område	Salgspris (NOK.)	Antall salg
F.1		0
G.1	45150	7
H.1	58600	14
<b>Rode 2301</b>	<b>51850</b>	<b>21</b>
Sammenligningsfaktor		Resultat
Husholdningsstørrelse		1,7
Befolkningstetthet (Antall beboere)		1344
Prosentandel i alderen 20-29år		23%
Prosentandel i alderen 30-49 år		30%
Prosentandel bygg eldre enn 1920		14%
Prosentandel bygg nyere enn 1961		62%
Andel boligblokker		99%

på 210 salgsdata. De to andre påfallende store boblene er Grünerløkka rode 2306 og Rodeløkka rode 2201 med henholdsvis 150 og 115 salgsdata.

I Figur 31 og Figur 32 er Grünerløkka rode 2301 tatt vekk, grunnet at den avviker fra de andre resultatene, med en gjennomsnittlig mye høyere salgspris. I Tabell 11 er dataene for denne roden fremstilt. Fra tabellen kommer det frem at det er salgene i H.1 som drar gjennomsnittet godt over de andre dataene. Ved nærmere undersøkelse av salgsdataene i H.1 har det kommet frem at alle salgene benyttet er fra Korsgata 5 som

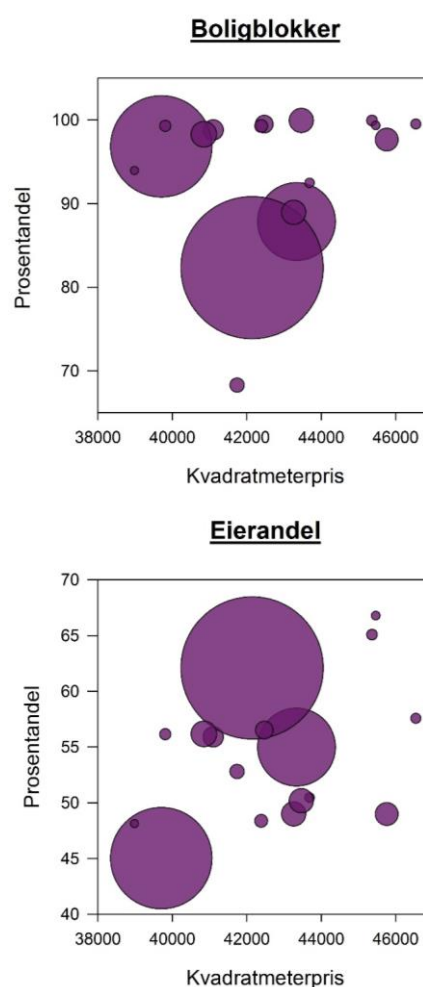
hadde 12 nye leiligheter ferdigstilt i 2010 (REIULF.RAMSTAD.ARKITEKTER.AS, 2010). Nye boliger har en generelt høyere pris og Korsgata 5 stiller i særklasse (Kommunal- og regionaldepartementet, 2011, Langset, 2011). Korsgata 5 var en av 7 nominerte bygg til byggeskikkprisen i 2011, hvilket kan ha påvirket salget i samme år (Kommunal- og regionaldepartementet, 2011). Uten salgene i Korsgata 5 er området fremdeles over gjennomsnittet, men skiller seg ikke lenger ut. Ellers skiller dette området seg ut gjennom at det har den høyeste prosentandelen boliger bygget etter 1961 og en stor husholdningsstørrelse i gjennomsnitt på 1.7.

Områdets bebyggelse består av i hovedsak boligblokker og noe småbebyggelse. Småbebyggelse av forskjellig type var i området ofte plassert innenfor de samme rodene og andel boligblokker er brukt i Figur 31 som en indikator på om småbebyggelse øker eller senker verdien til området. I fremstillingen kom det ikke frem en korrelasjon mellom type bolig og kvadratmeterpris.

48% leier, men har leieandelen en sammenheng med pris? I Figur 31 er det antatt at om det er selv-, andel- eller aksjeeier har lite utslag og de er dermed summert sammen. Eierandel ga ingen signifikant korrelasjon, men det antydes i grafen at det er en positiv korrelasjon hvor en høyere eierandel også gir en økning i kvadratmeterprisene.

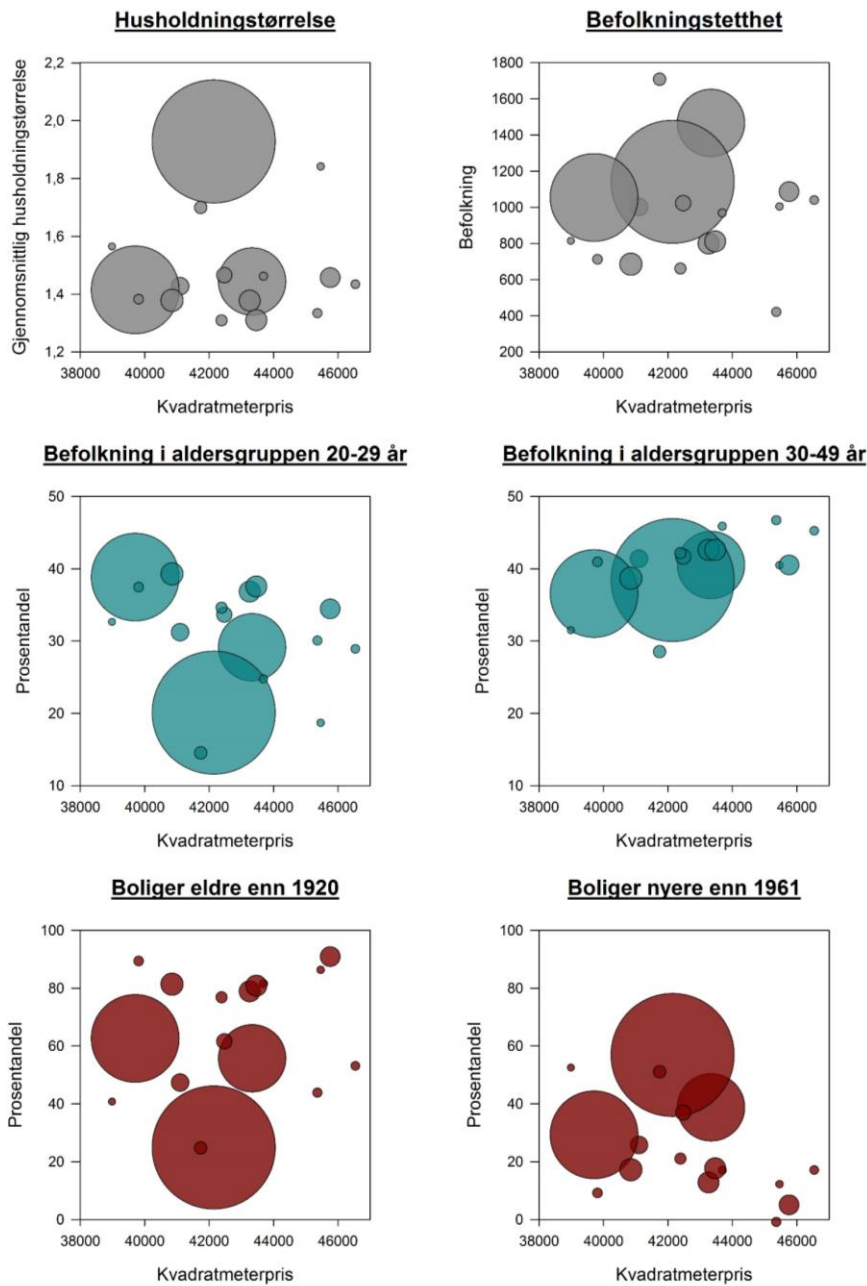
Husholdningsstørrelse, befolkningstetthet og alder er valgt som de viktigste indikatorene for effekten av demografi i Figur 32. På husholdningsstørrelse og antall mennesker som bor innenfor områdene var det ingen synlig sammenheng. I aldersgruppene 20-29 år og 30-49 år var det noen tendenser. Aldersgruppen 20-29 år hadde ingen signifikant korrelasjon med

kvadratmeterpris, men grafen antyder en negativ korrelasjon mellom pris og prosentandel av



**FIGUR 31: ANDEL BOLIGBLOKKER, EIERE OG KVADRATMETERPRIS**

befolkning i denne alderen. For aldergruppen 30-49 år var det en positiv korrelasjon, med en korrelasjonsfaktor på 150,6 og P verdi på 0,01 for Spearman correlation report og Pearson Correlation report. Denne analysen er gjort på bakgrunn av kun 17 data, men har en høy sikkerhet i dem. Dette resultatet stemmer overens med påstanden om at med alder får man også en sterkere økonomi (Brunvoll, 2011).



FIGUR 32: DEMOGRAFI OG STRUKTUR I FORHOLD TIL KVADRATMETERPRIS



Boligens arkitektur og utforming indikeres med alderen på boligen i Figur 32. For denne strukturen er faktorene eldre enn 1920 og nyere enn 1961 valgt som de viktigste indikatorene. Boblene for boliger eldre enn 1920 er godt fordelt ut over hele plottet og indikerte ingen klar sammenheng. For boliger nyere enn 1961 kom det frem en negativ korrelasjon på -0,5 og med en p verdi på 0,04. Sikkerheten for denne korrelasjonen er imidlertid mindre enn for alder og om Grünerløkka 2301 hadde blitt inkludert hadde korrelasjonen vært sterkt svekket. Dette er grunnet i at dette området har den høyeste andelen boliger bygget etter 1961 og samtidig en pris på over gjennomsnittet.

### 5.1.3 GRUNNFORHOLD

Ved sammenligning med grunnforhold og pris ble Tabell 12 dannet.

**TABELL 12: BYGG I BEVEGELSE OG KVADRATMETERPRIS**

Gårds- nummer	-3.9 - -2 (mm/år)						-1.9 - 0.0 (mm/år)									
	Brnr.	Pris	Antall salg	Brnr.	Pris	Antall salg	Brnr	Pris	Ant all salg	Brnr	Pris	Antal l salg				
227	65	40600	3	330	42700	8	132			333						
	67			332			133			335						
	68			335			134			336						
	69			337												
	70			338												
	328			339												
	228			12			45650			2			200	42700	8	19
14		259	93	42350	7	305		41850	7							
59		260	94			308		23650	1							
71		334	96			310										
80		340	98			311										
95		341	99			312										
97		342	101			313		34950	5							
147		343	291	51350	20	531										
159		346	300			532										
161		397	301			533										
162		399														
163		401														
165		402														
167		404														
169		406														
171		529														
173	633															
Gjennomsnitt eller sum		42600	5		42700	8		49050	27		37800	13				

Datagrunnlaget for salg av bygninger i bevegelse er noe tynt og med bakgrunn i at gjennomsnittet for området er på 43 200 NOK/m<sup>2</sup>, kan man ikke si at det er en signifikant forskjell for gjennomsnittet til byggene som er i bevegelse.

#### 5.1.4 STØYNIVÅER

I intervjuene har stillhet og støy blitt nevnt flere ganger som viktig, se Bilag 4. Bruksnummerene som ligger inntil tett trafikkerte veier og/eller trikk er i Tabell 13 sammenlignet med pris. Veiene som i denne modellen er vurdert som tett trafikkert er Trondheimsveien, Sannergata og Christian Michelsens gate. I tillegg er den øverste delen av Fagerheimsgata, partiet mellom Sannergata og Christian Michelsens gate, vurdert trafikkert.

**TABELL 13: STØYNIVÅER OG PRIS**

Gårdsnummer	Trikk inntil gården						Trafikkert vei inntil gården					
	Brnr	Pris	Ant all salg	Brnr	Pris	Ant all salg	Brnr	Pris	Ant all salg	Brnr	Pris	Ant all salg
227	15						15			336		
	208						17			337		
	360	15700	1				18			339		
	447						19			340		
	449						21			341		
	451	55300	4				22			343	40200	19
	452						23			360	15700	1
	454						25			447		
	455						28			449		
	461						118			451	55300	4
	462						126			452		
							174			454		
							208			455		
							333			461		
						335			462			
228	78			500			289					
	80			501	31850	1	290					
	96			502			291	51350	20			
	147			503			459					
	300			504			527					
	301			507			530					
	303			510			571					
	305	41850	7	511			572					

308	23650	1	512		573	45350	2		
314			513	51650	35	574			
350			514			576			
351			515			577			
464			516			578			
466	45050	4	517			579			
467	47750	1	518			580	46850		
469			519			581			
470	43100	5	520			582			
472			521			583			
473			522			589			
474			523			600			
475			524	38000	9	645			
476			527						
477			528						
478			529						
480			531						
482	24150	1	532						
484			533						
485			571						
486			572						
487			573	45350	2				
488			574						
489			576						
490			577	38650	6				
491			578						
492			579						
493			580	46850	2				
494			581						
495			582						
496			583						
499			589						
			645						
			649						
			656						
<i>Gjennomsnitt eller sum</i>	42550	24		47250	55	47850	24	37800	13

Datagrunnlaget for støynivåer er noe ujevnt lokalisert ut over området og verdiene er både over og under gjennomsnittet. Dette kan indikere at støy nivåer heller ikke har en klar og direkte innvirkning på prisen.

## 5.2 En generell vurdering

For prisinndelingen basert på roder var både området som hadde høyest attraktivitet og dårligst attraktivitet i den nedre delen av området. Dette er et område som intervjuene har utpekt som mindre attraktive og hyggelige og områder de ikke ønsket å bo. En stor andel av Norges befolkning i 20-30 års alderen flytter til Oslo (Nordvik et al., 2005). Denne gruppen har et variert kjennskap til Oslo og dermed også til området. I intervjuet med eiendomsmeglere ved Privatmegleren, gjennomført i denne masteroppgaven, poengterte han at *«...Området skilte seg ut i stor grad fra bygård til bygård – så det var vanskelig for en kjøper utenfor Oslo å kunne vite hvilke bygårder/områder som var attraktive å bo i. Dette kunne skille bare et par hundre meter, noen ganger fra gård til gård...»* (Bilag 4). Denne påstanden stemmer overens med resultatene som oppgaven har gitt, på tross av liten overenstemmelse med representantenes mening. Samtidig hvis resultatene fra Korsgata 5 ekskluderes, blir gjennomsnittet for området ca 45 000 og kun litt over gjennomsnittet for forskningsområdet. Korsgata 5 ekskluderes grunnet at dette var ett nytt bygg, med en høy standard i 2010 (REIULF.RAMSTAD.ARKITEKTER.AS, 2010 2011). I området H.3 ble det bygget mye nytt i 2009, hvilket også kan være med på å heve prisene der (Langset, 2011 2011, Finn.no, 2015a). En svakhet med oppgaven er dermed at i flere områder var det nylig bygget nytt og de boligene har generelt en høyere pris enn brukt bolig (Langset, 2011). Dette kan være med på å senke validiteten til oppgaven i henhold til beliggenhet.

Nord-øst i området var mange av boligene kommunale boliger, hvilket forklarer det fraværende salget i dette området (Oslo Kommune, 2015). Likevel kunne det vært naturlig å tro at nærliggende boliger til disse skulle ha en lavere attraktivitet. Dette er det ingen klar indikator for i salgstallene fra 2010 til 2012, og heller ikke i intervjuene. Selv om fordelingen på roder indikerer den forventede fordelingen, med en høyere attraktivitet langs Markveien og i den øvre delen av Grünerløkka, inneholder den likevel noen uforventede avvik.

Det ble funnet en korrelasjon mellom prosentandel i alderen 30-49 år og en svak negativ korrelasjon med boliger bygget etter 1961. Kjøpekraften øker med en høyere alder (Brunvoll, 2011). Så at denne gruppen har en positiv korrelasjon med pris er muligens å forvente, men spørsmålet blir da: Hva er det som får denne gruppen til å velge disse områdene? Dette spørsmålet har ikke blitt besvart i denne oppgaven og kan danne grunnlag for videre studier. Den negative korrelasjonen med andel boliger bygget etter 1961, kan indikere at arkitektur har en

direkte innvirkning på prisen. Ellers er det liten sikkerhet i at noen av faktorene har en direkte påvirkning på prisen.

### 5.3 Generaliseringspotensiale

Forskningen har tatt utgangspunkt i et område av Grünerløkka bydel for å kunne teste hypotesen empirisk på et tilfredsstillende detaljnivå. Forskningsområdet er et område sentralt i Oslo by som har økt sin sosioøkonomiske status betraktelig i løpet av de siste tiårene. Det er kjent som hipt, trendy og har et høyt utdanningsnivå, samt en ung befolkning. Bebyggelsen i området er i stor grad bygget før 1940 og har mange leiligheter av relativ liten størrelse.

Grunnet at forskningsområdet hadde et spesielt bilde for befolkningen, samt stor andel leiligheter av liten størrelse, kan hva som er attraktivt her ikke nødvendigvis være likt som i andre områder. Resultatene av undersøkelsen avslørte en liten sammenheng mellom attraksjonsverdiene i området og direkte beliggenhet.

Det er påpekt at vi blir mer kresne med årene. På bakgrunn av det har ikke nødvendigvis bydeler med en større andel eldre har en like ustrukturert prisfordeling. Likevel er det grunn til å tro at et noe lignende bilde ville fremtre om den samme forskning hadde blitt gjennomført på Tøyen eller i Gamlebyen. I disse områdene er mye av bebyggelsen bygget i samme epoke, for det samme sosiale laget, og demografien er mye den samme, selv om statusen for områdene er noe lavere. Om resultatet i denne oppgaven hadde blitt benyttet direkte på disse bydelene ville validiteten for påstanden vært svak grunnet at oppgaven har en lav reliabilitet for andre tidsepoker og områder og er derfor ikke å anbefale. Det samme gjelder for lignende områder i andre byer.



# **KAPITTEL 6: KONKLUSJON**





## 6 KONKLUSJON

---

Hypotesen for oppgaven var:

*«Boligattraktivitet i form av salgspris er kun et produkt av beliggenhet»*

Gjennom resultatene kan det konkluderes med at ut i fra beliggenhetsfaktorene brukt i denne oppgaven er det hensiktsmessig at denne hypotesen blir forkastet for forskningsområdet.

Resultatene kan også indikere en svekket styrke i teorier om beliggenhet og pris.

Hva områdets kjøpere vurderer som gode prospekter kan ut i fra oppgaves resultater vurderes til å ha bakgrunn i andre faktorer enn overordnet struktur og tilbud i direkte nærhet. Selv om det ikke har blitt forsket på i dette studiet kan det virke som om grunnprisen i stor grad bestemmes av bydelen og de individuelle faktorene ved boenheten, enn av direkte beliggenhet, gatens alder og liv.

Oppgavens svar på forskningsspørsmålene er at det ikke kom frem en klar faktor som hadde større effekt enn de andre. Trygghet gikk igjen i intervjuene, men områdene som de poengterte som minst utrygge var også blant de dyreste. På bakgrunn av disse resultatenes varierende fordeling og sterke kontraster mellom områdene indikerer det at andre faktorer enn den nøyaktige beliggenheten er den avgjørende faktoren for hvor attraktiv en bolig er for kjøpergruppen.

Fra resultatene ser det ut til at Eiendomsmegler Alexander Johannessen i Krogsveen Gamle Oslo har rett i at (Hartwig, 2014) «... *unge boligkjøpere er mer opptatt av sentrumsnære kvaliteter, enn akkurat hvilken gate boligen ligger i...*». Med utgangspunkt i det kan det konkluderes med at interne og lokale faktorer ved bygårder og ved kjøpsobjektet spiller en viktigere rolle. Dette har ikke blitt studert i detalj i denne oppgaven. Resultatene indikerer at faktorer som utsiktsforhold, solforhold, gjenboere, planløsning, etasje, balkong, bakgård og tilstandsgrad kan spille en større rolle enn den nøyaktige beliggenheten innad i et område.



## 7 BIBLIOGRAFI

---

- Andreassen, I. 2009. "Østkantens beste vestkant"-En studie av eiendomsmeglere og -utviklers involvering i påbegynt gentrifisering på Grünerløkka. Masteroppgave, Universitetet i Oslo.
- Aspen, J. 2005. *By og byliv i endring: studier av byrom og handlingsrom i Oslo*, Oslo, Scandinavian Academic Press.
- Barstad, A. & Skarðhamar, T. 2006. Utvikling av levekårene i Oslo indre øst. *Samfunnsspeilet*.
- Bartholdsen, T. 2013. *Beliggenhet, beliggenhet!* Forbrukerradet.no: Forbrukerrådet. Tilgjengelig fra: <http://www.forbrukerradet.no/annet/blogg/bolig/beliggenhet-beliggenhet-beliggenhet> [Lest 17.03 2015].
- Befring, E. 2015. *Kvantitativ metode*. De nasjonale forskningsetiske komiteene. Tilgjengelig fra: <https://www.etikkom.no/FBIB/Introduksjon/Metoder-og-tilnarminger/Kvantitativ-metode/> [Lest 29.04 2015].
- Bernow, R., Horwitz, A., Andersson, E., Ståhle, A., Wezelius, I., Marcus, L., Ingvarsson, S., Johnsson, G., Palm, U., Ragnar, M., Hadenius, A. & Bäckström, M. 2011. Värdering av Stadskvaliteter - PM Sammanfattning av metod och resultat. Stockholm: Evidens og Spacescape.
- Bjørberg, S. 2003. Tilstandsanalyse, innføring og prinsipper. *RIF- Organisasjonen for rådgivere*, 1.
- Bjørnskau, T. & Hjorthol, R. 2001. Gentrifisering på norsk – urban livsstil eller praktisk organisering av hverdagslivet? *Norges Forskningsråd*.
- Bjørnskau, T. & Hjorthol, R. 2002. Gentrifisering på norsk - teori og empiri. *Paper til NFR-seminar i Bergen 23 – 24. mai 2002 Forskningsprogrammet: "Byutvikling – Drivkrefter og planleggingsutfordringer"*, 17.
- Bondi, L. 1996. Geography Degrees and Gender: Interpreting the Patterns. *Area*, 28, 221-224.
- Bourdieu, P. 1986. *Distinction. A social critique of the judgement of taste*, London og New York, Routledge & Kegan Paul Ltd.
- Brunvoll, A. 2011. *Inntekt og formue fordelt på alder*. Aftenposten.no. Tilgjengelig fra: <http://www.aftenposten.no/spesial/Inntekt-og-formue-fordelt-pa-alder-5588122.html> [Lest 27.05 2015].
- Butenschøn, P. 2013. *Oslo. Steder i byen*, Kongens gate 2, 0153 Oslo, Press.
- Byantikvaren. 2015. *Gul liste*. Tilgjengelig fra: <http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/OnePane/basicviewer/index.html?appid=669c06154f134c4d80618413e412d936> [Lest 15.04 2015].
- Bysveen, T. & Wessel, T. 1985. *Beboerne i byfornyelsen: hvordan de tilpasser seg inngrepet i sin bolig*, [Oslo], Norsk institutt for by- og regionforskning.
- Børnich, T. 2010. *Verdiutvikling i boligmarkedet*. Master, NTNU.
- Børrud, E. 2005. Hva skjer på Grünerløkka? - Raske endinger og stabilisernde transformasjon. I: Aspen, J. (ed.) *By og byliv i endring - studier av byrom og handlingsrom i Oslo*. Oslo: Scandinavian academic press.
- Davis, M. 2015. *Microeconomics: Assumptions and Utility*. Investopedia.com. Tilgjengelig fra: <http://www.investopedia.com/university/microeconomics/microeconomics2.asp> [Lest 15.04 2015].
- DNB. 2015. *Eierform ikke avgjørende for boligkjøpet*. Tilgjengelig fra: <http://em.dnbeiendom.no/eierform-ikke-avgjorende-for-boligkjopet/> [Lest 01.06 2015].

- Doherty, J. 2013. Neil Smith, 1954–2012: “The Future is Indeed Radically Open”. *Urban Geography*, 34, 1-4.
- Enoksen, J. A. 1987. *Aker'n ska' værre som den er: en studie av brukergruppene ved akerselva i grünerløkka-området; akerselva miljøpark for hvem?; høsten 1987*, Oslo, Institutt for kriminologi og strafferett.
- Fangen, K. 2010. *Kvalitativ metode*. De nasjonale Forskningsetiske komiteene. Tilgjengelig fra: <https://www.etikkom.no/FBIB/Introduksjon/Metoder-og-tilnarminger/Kvalitativ-metode/> [Lest 29.04 2015].
- Finn.no. 2015a. *Boliganonser i området*. Tilgjengelig fra: <http://www.finn.no/finn/realestate/homes/result?areaId=20511> [Lest 15.04 2015].
- Finn.no. 2015b. *Boligpuls*. Finn.no. Tilgjengelig fra: <http://www.finn.no/finn/realestate/pulse/geo> [Lest 17.04 2015].
- Fodstad, H. 1996. *I skyggen av Eika*, Oslo, Universitetsforlaget.
- Forskningsetiske komiteer 2010. Veiledning for forskningsetisk og vitenskapelig vurdering av kvalitative forskningsprosjekt innen medisin og helsefag. *De nasjonale forskningsetiske komiteer*, 35.
- Fosli, O. & Lian, J. I. 1999. Effekter av byspredning på bilhold og bilbruk. En studie av Oslos og Bergens pendlerregioner. *Oslo: Transportøkonomisk Institutt, TØI-rapport 438*.
- Giebeler, G., Lenzen, S. & Institut für Internationale, A.-D. 2009. *Refurbishment manual maintenance, conversions, extensions*, Basel; Boston, Mass; Berlin, Birkhäuser.
- Grytli, E. 2002. Ny bruk av verneverdige bygninger. *SINTEF bygg og miljø, avd. Arkitektur og byggeteknikk*.
- Halvorsen, K. & al., e. 2000. *Byutvikling - drivkrefter og planleggingsutfordringer: programplan*, Oslo, Norges forskningsråd.
- Hamnett, C. 1991a. The Blind Man and the Elephant: The Explanation of Gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 16.
- Hamnett, C. 1991b. The blind men and the elephant: the explanation of gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 173-189.
- Hansen, L. E. 2004. Bydelen som "skiftet ham" - kulturhistorisk blick på 1900-tallets Günerløkka. *Byminner*. Oslo: Oslo Bymuseum.
- Hartwig, K. 2014. *Dette er Oslos mest attraktive gater*. Dagens Næringsliv. Tilgjengelig fra: <http://www.dn.no/privat/eiendom/2014/12/05/1817/Bolig/dette-er-oslos-mest-attraktive-gater> [Lest 29.04 2015].
- Hauge, J. 2011. *Mestre i oppussing*. Oslo: Aftenposten.no. Tilgjengelig fra: [http://www.aftenposten.no/bolig\\_old/Mestre-i-oppussing-5314579.html](http://www.aftenposten.no/bolig_old/Mestre-i-oppussing-5314579.html) [Lest 18.05 2015].
- Hjorthol, R. 2003. Byidealer, bostedspreferanser og aktivitetsmønstre i Oslo, Bergen og Trondheim. *TØI rapport*.
- Hjorthol, R. & Bjørnskau, T. 2003. Byutvikling og arbeidsreiser – gentrifisering og reurbanisering som miljøfaktorer. *TØI rapport*, 59.
- Johansen, L. 2013. *Oslos hippe og moderne østkantbydel har ifølge den anerkjente reiseguiden Lonely Planet fått en skikkelig ansiktsløftning*. Oslo: VG. Tilgjengelig fra: <http://www.vg.no/forbruker/reise/reiseliv/gr-nerloekka-paa-liste-over-10-utrolige-nabolag/a/10152886/> [Lest 09.04 2015].
- Johnsen, H. F. 2013. *Grünerløkka trekkes frem som et spennende og fornyet nabolag*. Aftenposten Reise: Aftenposten. Tilgjengelig fra:

- [http://reise.aftenposten.no/reise/Grnerlokka-trekkes-frem-som-et-spennende-og-fornyet-nabolag-53686.html#.V5Ua9\\_mUdZt](http://reise.aftenposten.no/reise/Grnerlokka-trekkes-frem-som-et-spennende-og-fornyet-nabolag-53686.html#.V5Ua9_mUdZt).
- Kjeldstadli, K. 1990. *Den delte byen: fra 1900 til 1948*, [Oslo], Cappelen.
- Kohne, S. 2011. *Sted og kompleksitet - Et komparativt kulturvitenskapelig studiu av to gater i Berlin og Oslo*. Master Universitetet i Bergen.
- Kommunal- og regionaldepartementet 2009. Til deg som vurderer å kjøpe - en andel i borettslag med høy fellesgjeld. 9.
- Kommunal- og regionaldepartementet. 2011. *Utdeling av Statens byggeskikkpris 2011*. regjeringen.no. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/nb/aktuelt/utdeling-av-statens-byggeskikkpris-2011/id643812/> [Lest 27.05 2015].
- Langset, P. C. 2011. *Flere nye boliger, men ikke lavere priser*. Aftenposten.no. Tilgjengelig fra: [http://www.aftenposten.no/bolig\\_old/Flere-nye-boliger\\_-men-ikke-lavere-priser-6342824.html](http://www.aftenposten.no/bolig_old/Flere-nye-boliger_-men-ikke-lavere-priser-6342824.html) [Lest 27.05 2015].
- Larsen, S. L. & Saglie, I. L. 1995. Tettstedsareal i Norge. Areal pr innbygger 1970–1990 i 22 tettsteder i Norge (Land Use in Norwegian Urban Settlements). *Oslo: Norwegian Institute for Urban and Regional Research*.
- Ley, D. 1980. Liberal Ideology and the Postindustrial City. *Annals of the Association of American Geographers*, 70, 238-258.
- Ley, D. 1986. Alternative Explanations for Inner-City Gentrification: A Canadian Assessment. *Annals of the Association of American Geographers*, 76, 521-535.
- Ley, D. 1996. *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*, Oxford University Press.
- Lunke, E. B. 2014. *Barnefamiliers stabilitet i indre Oslo*. Master, Universitetet i Oslo.
- McDowell, L. 1997. The new service class: housing, consumption, and lifestyle among London bankers in the 1990s. *Environment and planning A*, vol 29, pp 2061-2078.
- Myhre, J. E. 1990. *Hovedstaden Christiania - Fra 1814 til 1900*, Oslo, J. W. Cappelens Forlag as.
- Neverlien, V. K. 2007. "På Elva" - *En områdestudi av nedre Akerselva som sted for marginalitet og gatekultur*. Master, Universitetet i Oslo.
- NGI 2015. InSAR målinger av Grünerløkka-Sofienberg.
- Nikolaisen, P.-I. 2014. *Her ser romradaren at bygningene synker*. Teknisk Ukeblad. Tilgjengelig fra: <http://www.tu.no/bygg/2014/05/19/her-ser-romradaren-at-bygningene-synker> [Lest 23.04 2015].
- Nordal, S. 14.04.2015 2015.
- Nordvik, V., Sunde, H., Austin, P. & Medby, P. 2005. Flyttemønstre i hovedstadens boligmarked. I: Barlindhaug, R. (ed.) *Storbyens Boligmarked - drivkrefter, rammebetingelser og handlingsvalg*. Oslo: Scandinavian academic press.
- Oslo Kommune 2000. Statistisk årbok for Oslo 2000. *Oslo: Byrdsavdeling for finans, statistisk kontor*.
- Oslo Kommune. 2015. *RE: Sentralbordet til avdelingen for kommunale boliger*.
- Pløger, J. 1997. *Byliv og modernitet: mellom nærmiljø og urbanitet*, Oslo, Norsk Institutt for by- og regionsforskning.
- Realfsen, E. 2005. *De mest lønnsomme boligene*. dinside.no. Tilgjengelig fra: <http://www.dinside.no/262617/de-mest-lonnsomme-boligene> [Lest 04.06 2015].
- REIULF.RAMSTAD.ARKITEKTER.AS 2010. Kosrgata 5 - Ny York Oslo. *mur. betong*, 16.
- Røsjø, E. 2006. BIRKELUNDEN - "DISTANCERER STUDENTERLUNDEN I TRIVSEL". *TOBIAS Tidsskrift for arkiv og oslohistorie* nr 2 og 3 2006.
- Samuel, R. 1982. The SDP and the new political class. *New Society*, 22, 124-127.

- Sandberg, S. & Pedersen, W. 2006. *Gatekapital*, Universitetsforlaget.
- Sander, K. 2014a. *Hva er en hypotese*. Tilgjengelig fra: <http://kunnskapssenteret.com/hypotese/> [Lest 06.05 2015].
- Sander, K. 2014c. *Hva er teori?* Tilgjengelig fra: <http://kunnskapssenteret.com/hva-er-en-teori/> [Lest 06.05 2015].
- Sander, K. 2014d. *Reliabilitet*. Kunnskapssenteret.com. Tilgjengelig fra: <http://kunnskapssenteret.com/reliabilitet/> [Lest 05.05 2015].
- Sander, K. 2014e. *Validitet*. kunnskapssenteret.no. Tilgjengelig fra: <http://kunnskapssenteret.com/validitet/> [Lest 05.05 2015].
- Sander, K. 2015. *Induktiv-deduktiv*. Kunnskapssenteret.no. Tilgjengelig fra: <http://kunnskapssenteret.com/induktiv-deduktiv/> [Lest 05.05 2015].
- Schiefloe, P. M. 2002. Byen - ideal for det gode liv? *Plan*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Shaw, C. R. & McKay, H. D. 1969. *Juvenile delinquency and urban areas: a study of rates of delinquency in relation to differential characteristics of local communities in American cities*, Chicago, University of Chicago Press.
- Simmel, G. 2005. The metropolis and mental life. I: Lin, J. & (red.), C. M. (eds.) *The Urban Sociology reader*. London: Routledge.
- Sjaastad, M., Hansen, T. & Medby, P. 2007. *Bokkvalitet i by og etterspurtebebyggelsestyper*. Trondheim: Sintef Byggforsk.
- Smith, N. 1979. Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of the American Planning Association*, 45, 538-548.
- Smith, N. 1982. Gentrification and Uneven Development. *Economic Geography*, 58, 139-155.
- Smith, N. 1987a. Gentrification and the Rent Gap. *Annals of the Association of American Geographers*, Vol. 77 No.3.
- Smith, N. 1987b. Of yuppies and housing: gentrification, social restructuring and the urban dream. *Environment and Planning* volume 5, 151-172.
- SSB 1992. *Folke- og bolig telling 1990 - Grünerløkka - Sofienberg. I: Sentralbyrå, S. (ed.)*. Oslo: Kongsvinger.
- SSB. 2015. *Statistikkbanken*. ssb.no. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/statistikkbanken/SelectVarVal/saveselections.asp> [Lest 18.03 2015].
- Statistisk Sentralbyrå. 2014a. *9.14 Sysselsatte, etter kjønn og yrke. 1000*. ssb.no. [Lest 13.11 2014].
- Statistisk Sentralbyrå. 2014c. *203 Personer i alderen 15-74 år, etter kjønn og arbeidsstyrkestatus. Årsgjennomsnitt. 1 000*. ssb.no. Tilgjengelig fra: <http://ssb.no/a/aarbok/tab/tab-203.html> [Lest 13.11 2014].
- Svartdal, F. 2009. *Reliabilitet*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/reliabilitet> [Lest 08.06 2015].
- Tranøy, K. E. 2014. *metode*. snl.no. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/metode> [Lest 04.05 2015].
- Tufte, P. A. 2005. *Kvalitativ og kvantitativ metode*. Universitetet i Oslo. Tilgjengelig fra: <http://www.uio.no/studier/emner/sv/iss/SVMET1010/h05/Kvalogkvant.pdf> [Lest 29.04 2015].
- UIO. 2010. *Terje Wessel*. UIO.no. [Lest 09.06 2015].
- Utne, H. & Andersen, E. 2013. *Folke- og bolig tellingen, sysselsetting og utdanning, 2011*. Statistisk sentralbyrå. Tilgjengelig fra: <http://ssb.no/befolkning/statistikker/fobsysut/hvert-10-aar> [Lest 06.04 2015].
- Vaage, O. F. 2009. *Mosjon, friluftsliv og kulturaktiviteter- Resultater fra Levekårsundersøkelsene fra 1997 til 2007*. Oslo: Statistisk sentralbyrå.
- Veblen, T. 2007. *Theory of the Leisure Class*, Oxford, GBR, Oxford University Press, UK.

Wilson, E. 1991. *The sphinx in the city. Urban life, the control of disorder, and women*, London, England, University of California Press, Ltd.





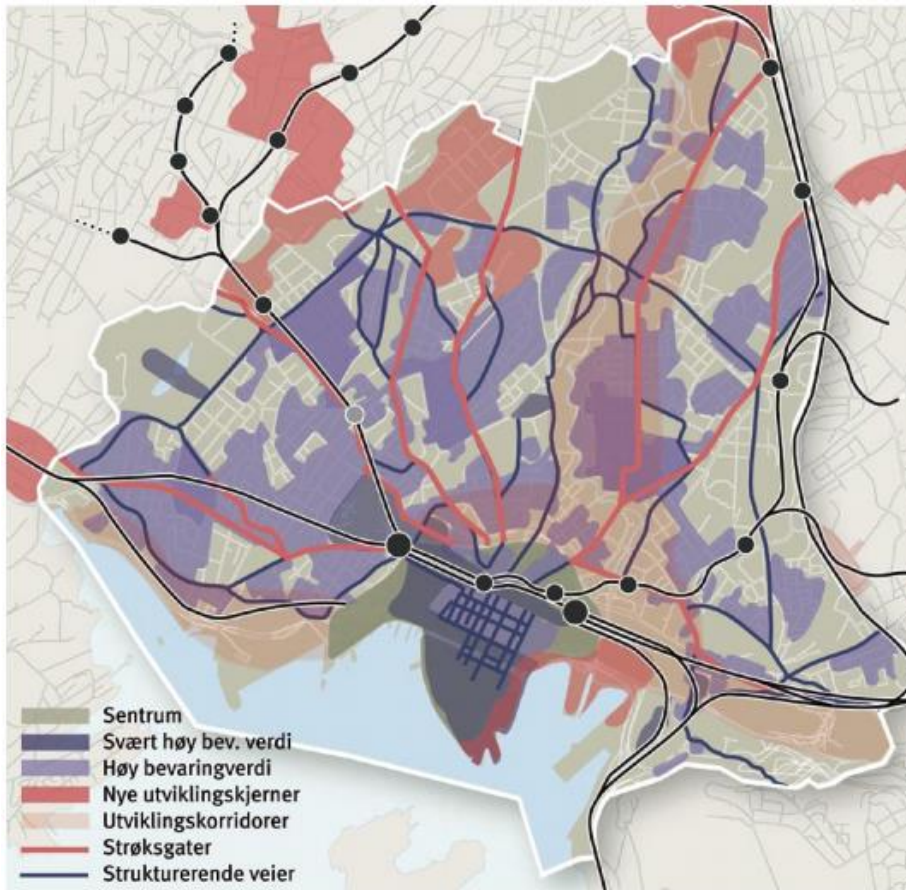
## BILAG 1: BYPLANER OG BYIDEALER I SENERE TID

---

I 1997 ble det laget nye byutviklingsstrategier for Oslo indre øst (Holm & Søholt, 2005). I dem var det et fokus på å utvide det offentlige rom gjennom parker, plasser og kjøpesentre i sentrum. Sjøsidene skulle åpnes opp og det skulle tilrettelegges for fotgjengere og syklistene. Samtidig vokste det frem planer for bevaring av gamle kvartaler og næringsbygg, disse idealene har senere blitt omtalt som en postmoderne holdning.

I *The new middle class and the remaking of the central city* skriver David Ley (1996); ***“The new art college looks like an industrial warehouse, the up-marked hotel like a factory.”*** En holdning til at de gamle industribyggene kunne brukes til noe nytt med bra resultater vokste frem (Holm & Søholt, 2005). Fenomenet hvor det ble mindre behov for industri i sentrum vil senere i studiet bli kaldt deindustrialisering.

I *“Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2005-2020”* er målet å (Langfjord, 2010): ***“... legge til rette for en videreutvikling av Oslo indre by som hovedstad og kraftsentrum i en bærekraftig byregion. Indre by skal kunne fornyes samtidig som kulturmiljøer skal sikres.”*** I forslaget står det at historisk kontinuitet og bymiljøkvaliteter må beskyttes, hvor utvikling og bevaring bør kombineres (Vibe & Dahl, 2005). Indre Oslos urbanitet og karakter skal videreutvikles med flere byegenskaper, en multikulturell og åpen profil, velfungerende offentlige byrom og en positiv forventning til nyutvikling. Handlingstilbudet skulle være mangfoldig, attraktivt og differensiert og botilbudet av en variert karakter. Sentrum skal konsentreres med en tydelig hovedprofil. For å bevilge pengene riktig og gjennomføre riktig tiltak på de forskjellige delene av byen, ble sentrum delt inn i områder med forskjellig bevaring-, regulering- og utviklingsmål. Dette høringsforslaget inneholder også et kart over bevaringsverdien av de forskjellige områdene i Oslo, se Figur 1, hvor store deler av forskningsområdet er markert som høy til svært høy bevaringsverdi (Vibe & Dahl, 2005). I videre studier kommer det frem at dette ikke alltid har vært idealet.



FIGUR 1: VERNEVERDIGE OMRÅDER (VIBE & DAHL, 2005)

## BIBLIOGRAFI

---

- Holm, A. & Søyholt, S. 2005. Bolig, bomiljø og levekår Evaluering-  
handlingsprogrammet Oslo indre øst. *Norges Byggforskning*, Prosjektrapport  
388.
- Langfjord, K. 2010. *Kommunedelplan for byutvikling og bevaring*. plan-  
ogbygningsetaten.no: Byrådsavdeling for byutvikling. Tilgjengelig fra:  
[http://www.byrådsavdeling-for-  
byutvikling.oslo.kommune.no/arealplaner/article160852-40663.html](http://www.byrådsavdeling-for-byutvikling.oslo.kommune.no/arealplaner/article160852-40663.html) [Lest  
16.12.2014 2014].
- Ley, D. 1996. *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*, Oxford University  
Press.
- Vibe, E. S. d. & Dahl, E. 2005. Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2005 -  
2020 - saksfremstilling. *Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten avdeling for  
byutvikling*.



## BILAG 2: UTDYPING AV GENTRIFISERING

---

Gentrifisering har gått gjennom flere definisjoner, hvor den «klassiske» er middelklassen flytter inn i sentrale områder, der arbeiderklassen tidligere har bodd (Lees, 2000).

«Supergentrification» er når toppsjiktet i den nye serviceklassen flytter inn. Senere utvides uttrykket til å også gjelde områder utenfor byen (Andreassen, 2009). Selv om begrepet har forandret seg fra at middelklassen flytter inn i et sentralt område hvor arbeiderklassen tidligere har bodd og alle forandringene det førte med seg, betyr det fremdeles at en høyere sosioøkonomisk gruppe flytter inn i et området hvor en lavere sosioøkonomisk gruppe har bodd. I dette studie blir det fokusert på hovedgrunnene bak den klassiske gentrifiseringen.

I «*The Blind Man and the Elephant*» uttrykker Hamnett at det er tre betingelser for gentrifisering (Hamnett, 1991):

1. Et gentriferbart område må eksistere
2. Potensielle gentriferere må være tilstede
3. Gruppen må ha en kulturell preferanse for området.

Hva gjorde at de sentrale områdene i de største norske byene ble så populære bosteder? Produksjon, feminisering av arbeidslivet, forandringer i livsstil og konsum har vært de rådene forklaringene bak gentrifiseringen i Oslo by (Hjorthol, 2003, Bjørnskau & Hjorthol, 2002).

### Produksjon

Neil Smith er hovedtalsmannen for å forklare gentrifisering gjennom økonomi og produksjon, altså at forandringen kommer gjennom større aktørers investeringer (Bjørnskau & Hjorthol, 2001). Teorien er et perspektiv som Smith og David Ley er enige om. David Ley skriver i «*Alternative explanations for inner-city gentrification: A Canadian assessment*» at det er fire forklaringer for gentrifisering (Ley, 1986). Forklaringene er ifølge han demografisk forandring, eiendomsmarkedets dynamikk, urbanitetens fordeler og økonomiske forandringer, men hans konklusjon er at den økonomiske hypotesen har den sterkeste forbindelsen til gentrifisering. Et viktig poeng med gentrifisering er at den ikke bare inkluderer et sosialt skift men også en fysisk forandring og en økonomisk forandring i tomt og boligmarkedet. I «*Gentrification and the rent gap*» uttrykker Neil Smith at det er spesielt avviklingen fra industrialisering og endringen i næringsstrukturen som skapte en forandring, hvilket Ley ikke sier seg enig i (Smith, 1987).

Smith mener at flyttingen er begrunnet i utnytting av tomtenes fulle potensial (Smith, 1982). Om det er en tendens til investeringer i et område vil det føre til at andre og mer kjøpesterke kundegrupper tiltrekkes (Smith, 1987). Hans hovedpoeng er at gentrifisering har en større tilknytning til kapitalbevegelse enn menneskers generelle flytting å gjøre.

For at middelklassen skulle trives i lavstatusområdene, må områdene først bli rehabilitert (Zukin, 1987). Sharon Zukin uttrykker i «*Gentrification: Culture and capital in the urban core*» at gentrifisering betyr også at det skjer en reinvestering i områdene som forandres (Zukin, 1987). Denne rehabiliteringen ble i de fleste internasjonale tilfeller offentlig subsidiert, men i hovedsak betalt av det private markedet og til en vesentlig grad av privatpersoner som gjorde oppussingen. Oppgraderingen fører med seg en økning i boligstandard og dermed heving av prisene (Zukin, 1987, Bjørnskau & Hjorthol, 2001).

#### Neil Smiths teori og Grünerløkka

De nedslitte industrilokale og boligblokkene på Grünerløkka representerte et stort økonomiskpotensiale eller «leieavvik» ifølge Neil Smith. Ut i fra hans teori kan det indikeres at det var de første statlige tiltakene som initierte den økonomiske interessen for markedspotensialet på Grünerløkka.

Med et produksjonsperspektiv er det altså potensialet for kapital og nyproduksjon som driver gentrifisering og prisøkning, og initieres i hovedsak av de større aktørene ikke av enkeltindividers boligpreferanser.

### Utdyping om feminisering av arbeidslivet

Tim Butler uttrykker i «*Gentrification and the middle class*» (Butler, 1997) at da kvinner kom i arbeidslivet ble det ikke lenger et like stort fokus på kjernefamilien. De fikk et større fokus på selvrealisering og fritidsaktiviteter og ble mindre avhengige av menn. Flere enslige oppstod og disse hadde gjerne et mer utadrettet sosialt liv enn barnefamilier og kan derfor ønske å bo nærmere tilbudene (Hjorthol, 2000).

Mange av drabantbyene var konstruert rundt et konsept om mannen som hovedforsørger og kvinnen som bakkemannskap i hjemmet (Spudvik, 2007). De var vanligvis bygget med en lengre avstand til arbeid, hvilket nesten forutsatte husmødre for å få ting til å fungere i hverdagen (Hjorthol, 2000). De lange avstandene skapte utfordringer da flere kvinner kom i arbeid, grunnet all tiden som gikk med på reise (Hjorthol & Bjørnskau, 2003, Priya Uteng, 2008, Valestrand et

al., 2013). Leiligheter i drabantbyene ble da for mange et hinder for skape en givende hverdag og behovet for å flytte mer sentralt vokste frem.

I samme tidsperiode ble byene også et frigjørende sted for kvinnene, hvor det normative og konvensjonelle uttrykket kunne oppleves i en mindre grad (Leyshon & Bondi, 1994, Bondi, 1996, Wilson, 1991, Bondi, 1999). Økningen i andelen yrkesaktive kvinner førte til en generelt høyere husholdningsinntekt, hvilket ga en gjennomsnittlig større kjøpekraft på boligmarkedet (Bjørnskau & Hjorthol, 2001). Det at familier gikk fra å ha en yrkesaktiv til to gjorde et prosentvis større utslag hos middelklassen enn hos arbeiderklassen, hvilket igjen økte den økonomiske forskjellen mellom klassene. Når økonomien til en aktør forandrer seg forandrer det også mulighetene på boligmarkedet, med andre ord bidro feminiseringen til en økning i klasseforskjellene og kjøpsmulighetene på boligmarkedet.

## BIBLIOGRAFI

---

- Andreassen, I. 2009. "Østkantens beste vestkant"-En studie av eiendomsmeglere og -utvikleres involvering i påbegynt gentrifisering på Grünerløkka. Masteroppgave, Universitetet i Oslo.
- Bjørnskau, T. & Hjorthol, R. 2001. Gentrifisering på norsk – urban livsstil eller praktisk organisering av hverdagslivet? *Norges Forskningsråd*.
- Bjørnskau, T. & Hjorthol, R. 2002. Gentrifisering på norsk - teori og empiri. *Paper til NFR-seminar i Bergen 23 – 24. mai 2002 Forskningsprogrammet: "Byutvikling – Drivkrefter og planleggingsutfordringer"*, 17.
- Bondi, L. 1996. Geography Degrees and Gender: Interpreting the Patterns. *Area*, 28, 221-224.
- Bondi, L. 1999. Gender, class and gentrification: Enriching the debate. *Environment and planning, Society and Space*.
- Butler, T. 1997. *Gentrification and the middle classes*, Ashgate Aldershot.
- Hamnett, C. 1991. The Blind Men and the Elephant: The Explanation of Gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 16.
- Hjorthol, R. 2003. Byidealer, bostedspreferanser og aktivitetsmønstre i Oslo, Bergen og Trondheim. *TØI rapport*.
- Hjorthol, R. & Bjørnskau, T. 2003. Byutvikling og arbeidsreiser – gentrifisering og reurbanisering som miljøfaktorer. *TØI rapport*, 59.
- Hjorthol, R. J. 2000. Same city—different options: An analysis of the work trips of married couples in the metropolitan area of Oslo. *Journal of Transport Geography*, 8, 213-220.
- Lees, L. 2000. A reappraisal of gentrification: toward a "geography of gentrification". *Progress in Human Geography*, 24.
- Ley, D. 1986. Alternative Explanations for Inner-City Gentrification: A Canadian Assessment. *Annals of the Association of American Geographers*, 76, 521-535.
- Leyshon, A. & Bondi, L. 1994. Feminist Theory and Economic Geography. *Area*, 26, 190-192.
- Priya Uteng, T. 2008. *Gendered Mobilities*, Abingdon, Oxon, GBR, Ashgate Publishing Ltd.
- Smith, N. 1982. Gentrification and Uneven Development. *Economic Geography*, 58, 139-155.
- Smith, N. 1987. Gentrification and the Rent Gap. *Annals of the Association of American Geographers*, Vol. 77 No.3.
- Spudvik, M. 2007. *Å bygge et sosialdemokrati - Frode Rinnan og utbyggingen av drabantbyen Lamberseter*. Universitetet i Oslo.
- Valestrand, H., Walsh, D., Gerrard, S. & Aure, M. 2013. Gendered mobilities in the North. *Norsk Geografisk Tidsskrift - Norwegian Journal of Geography*, 67, 259-259.
- Wilson, E. 1991. *The sphinx in the city. Urban life, the control of disorder, and women*, London, England, University of California Press, Ltd.
- Zukin, S. 1987. Gentrification: Culture and Capital in the Urban Core. *Annual Review of Sociology*, 13, 129-147.



## BILAG 3: GRÜNERLØKKAS HISTORIE

---

### 1.1 Grünerløkka blir til

I 1672 kjøpte myntmesteren Fredrik Grüner området av kongen, og med tiden ble det etablert to gårder på tomten; Øvre og Nedre Foss (Butenschøn, 2013). Ved Akerselva ble mye ny industri etablert i 1850, (Carlsby, 1973). Dette var Akers mekaniske verksted, Knut Grås bryggeri og Jula binderi. Industrien skapte også et boligbehov i området.



**FIGUR 1: LANGS AKERSELVA OVENFOR HAUSMANNSTRUA ÅR 1900 (MELAND, 2007).**

I 1856 solgte major Jens Grüner eiendommen Nedre Foss til sin sønn Hans Fredrik Grüner, som senere solgte 33 mål av tomten til arbeidere (Butenschøn, 2013). For å unngå den kommende murtvengen ble det bygget hus i amerikansk hurtighet på de solgte tomtene og området får tilnavnet Ny York (Myhre, 1990e, Hoel & Thuesen, 1998). Hovedandelen av den nye befolkningen var det mindre økonomisk sterke sosiale laget, og Grünerløkka som arbeiderstrøk opparbeidet allerede da. (Kjeldstadli, 1990).

Murtvengen ble realitet i 1858 og da hadde 1500 mennesker bosatt seg i de 69 nye husene (Røsjø, 1994). Figur 1 og Figur 2 viser hvordan området den gang så ut.

Etter at påbudet om murhus ble realisert gikk området inn i en dødperiode. Det fremkalte negative konsekvenser for fabrikk mester Hans Fredrik Grüner (Carlsby, 1973). Da Grüner kjøpte tomten satset han på hurtig tomtsalg av Nedre Foss og da salget ikke gikk som planlagt fikk han problemer med å betale ned lånet. Forretningsmann og trelasthandler Thorvald Meyer så verdien i området. Han kjøpte, i 1861, opp det ubebygget område tilsvarende Grünerløkka utenom Ny York, mot å ta over lånet Grüner hadde opparbeidet seg (Myhre, 1990e). Meyer engasjerte byens stadskonduktør Georg Andreas Bull til å regulere rutenett kvartaler og rette gater (Pedersen, 2013, Carlsby, 1973). Meyer solgte unna noen tomter, men holdt store deler tilbake med en forventning om en høyere etterspørsel i senere tid.

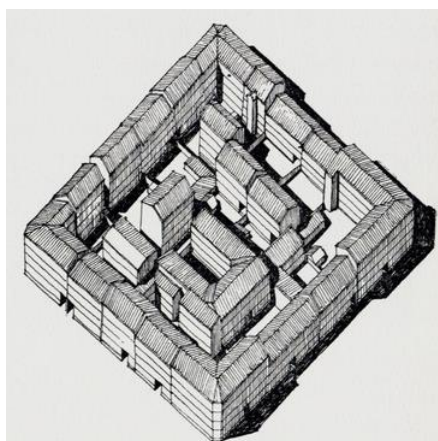


**FIGUR 2: CHRISTIANIA 1861 UTSNITT AV GRÜNERLØKKA (NÆSER, 1861)**

Noen år senere forekom det en forbedring i Norges økonomi og arbeidere flyttet til byen (Myhre, 1990e, Carlsby, 1973). Etterspørselen etter bolig fra fabrikk og arbeidere økte. Thorvald Meyer utnyttet urbaniseringen og solgte, i 1890, resten av tomtene han eide på Grünerløkka. Meyer satte en forutsetningen om at det som ble bygget skulle være “noenlunde smukt” og godkjent av han (Butenschøn, 2013, Carlsby, 1973). I 1899 kom det en økonomisk nedgangstid og utbyggingen stoppet opp, på det tidspunktet hadde utbyggingen kommet til Sannerbrua, som i dag er øvre grense for Grünerløkka. (Carlsby, 1973). I samme periode vokste Sofienberg frem.

### 1.1.1 UTFORMING AV DET “NYE” GRÜNERLØKKA

Det offentlige kontrollerte bare til en liten grad hva som ble bygget, og utviklingen ble til større grad et resultat av private grunneiere sine behov og ønsker (Myhre, 1990a). Det var to typer grunneiere; de som hadde klare planer for bebyggelsen og de som solgte etter kjøpernes ønsker uten innblanding i videre utvikling. Det fantes på denne tiden få store entreprenører hvor Thorvald Meyer var det eneste unntaket i Oslo. En siste viktig aktør i byutviklingen var bybrannene, som ga mulighet for å starte på nytt med en bedre plan. Lovforslag om kontroll



**FIGUR 3: ET EKSEMPEL PÅ HVOR TRANG DET VAR (BROCHMANN, 1958) .**

av utviklingen av forstedene ble ikke akseptert før i 1880, men helhetlig planlegging kom ikke til byen før på 1900-tallet (Lorange & Myhre, 1990).

Utbygningen av forskningsområdet på slutten av 1800-tallet skjedde i tre faser. En høykonjunktur med toppår i 1875, en lavkonjunktur med bunnpunkt i 1882 og en jevn vekst derfra til en byggeboom mellom 1894 og 1899. I den første perioden vokste blant annet nedre Grünerløkka frem og i byggeboomen ble blant annet øvre Grünerløkka og Sofienberg bygget ut. Thorvald Meyers gate, Markveien og Toftes gate var noen av byens definitivt mest folkerike gater (Myhre, 1990a).

Forskningsområdets murgårder er bygget som standardisert vare, etter inspirasjon fra større byer i Europa (Butenschøn, 2013). Fasadene er utsmykket med gipsdekorasjoner støpt på stedet eller kjøpt ferdige og pålimt. De fleste husene har ikke balkong grunnet at det var forbeholdt en mer velstående klasse, men mange har i senere tid fått balkonger inn mot bakgårdene. Bygningene er bygget på gode byggeforhold, med flatmark, uten tidligere bebyggelse, topper eller skråninger å ta hensyn til.

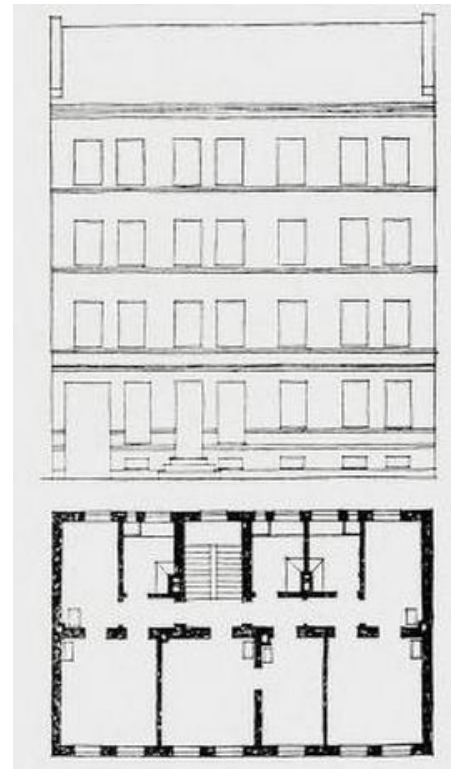
I stedet for at bakgårdene hadde fjøs, stall, verksted og lagre, slik som var vanlig i Kvadraturen, ble det i forskningsområdet bygget flere boliger i bakgårdene. I «Oslo - Steder i Byen» av Peter Butenschøn uttrykkes det at det aldri har blitt bygget like tett som da (Butenschøn). Et eksempel på det er kvartalet Markveien-Seilduksgaten-Thorvald Meyers gate og Helgesengate, se Figur 3 (Butenschøn, 2013, Brochmann, 1958). Leilighetene i bakgården hadde ingen dekorasjon og besto ofte av kun ett rom, i motsetning til leilighetene mot gaten som hadde to rom og kjøkken. Gårdene var bygget fort, uten mye påkostninger. Boligene var trekkfulle, uten lydisolering, og det var trangt om plassen (Brochmann, 1958). De fleste hadde innlagt vann hvilket var i henhold til bygningslovens krav, men sanitærforholdene innebar fremdeles utedo, gjerne under andres soverom (Bratberg, 1995). Husene fra etter 1880 hadde gjerne innlagt pumpedo med tilgang fra små rom i trappen, hvor avføring falt fritt ned til en tank i gården (Butenschøn, 2013). Vannklosettet kom ikke til området før på 1930-tallet.

I forhold til samtiden var de første leiegårdene fra 1870-tallet i relativt god standard (Bull, 1962). I tiden som fulgte ble standarden dårligere og trangboddheten større. For eksempel besto en leiegård i Thorvald Meyersgate av nesten bare leiligheter med kun et rom og kjøkken. Fra en måling i 1900 var det i gjennomsnitt 2.7 beboere per værelse i de 13 nye murgårdene på Grünerløkka (Bull, 1962)

Den vanligste størrelsen for leilighetene var på ett eller to rom hvor det ikke var unormalt at flere familier kunne dele kjøkken og 30 kvadratmeter var normalt (Myhre, 1990a). Leiegården i Seilduksgata 11, viser et eksempel på en typisk plantegning av en etasje, se Figur 4. Under utbyggingen av området var det et mål å spare på trappeoppgangene så løsninger som i Seilduksgata 11, hvor leiligheten i midten og til høyre har felles entre var ikke uvanlig. At stuen i midten hadde egen inngang var heller ikke uvanlig, slik at den enklere kunne leies ut.

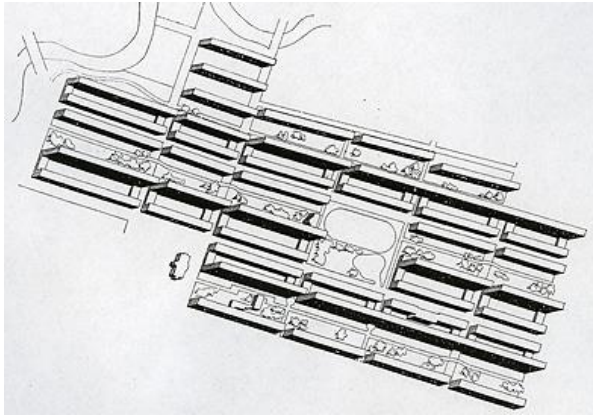
## 1.2 Nye planer for Grünerløkka

Boforholdene ble stort sett værende slik de var i 1899 frem til etter første verdenskrig (Butenschøn, 2013). Etter krigen kom idealet om at sol og frisk luft kunne fortrenge sykdom og elendighet (Kjeldstadli, 1990). Det nye idealet passet dårlig med forholdene i forskningsområdet og området ble derfor sett på som noe byen måtte kvitte seg med (Røsjø, 1994, Røsjø, 2007, Butenschøn, 2013). De ville ha vekk den sosial elendigheten og fattigdommen, skitten, bråket og trangboddheten som var i forskningsområdet. Av boligideologene Carsten Boysen og Odd Brochmann ble Grünerløkka da beskrevet som et historisk blindspor (Butenschøn, 2013).



FIGUR 4: SEILDUKSGATA 11 (MYHRE, 1990A)

De første saneringsplanene for Grünerløkka ble lagt frem i 1936, der den eldre bebyggelsen mot gatene skulle bevares og byggene i bakgårdene skulle erstattes av ni etasjers boligblokker i nord-sør gående retning (Røsjø, 2007). Figur 5 viser forslaget som er tegnet av arkitekt Nils Holter på oppdrag fra Oslo reguleringsvesen. Målet med forslaget var å skape mer luft og pusterom på Grünerløkka. Under forutsetning av det skulle være en sammenhengende park og



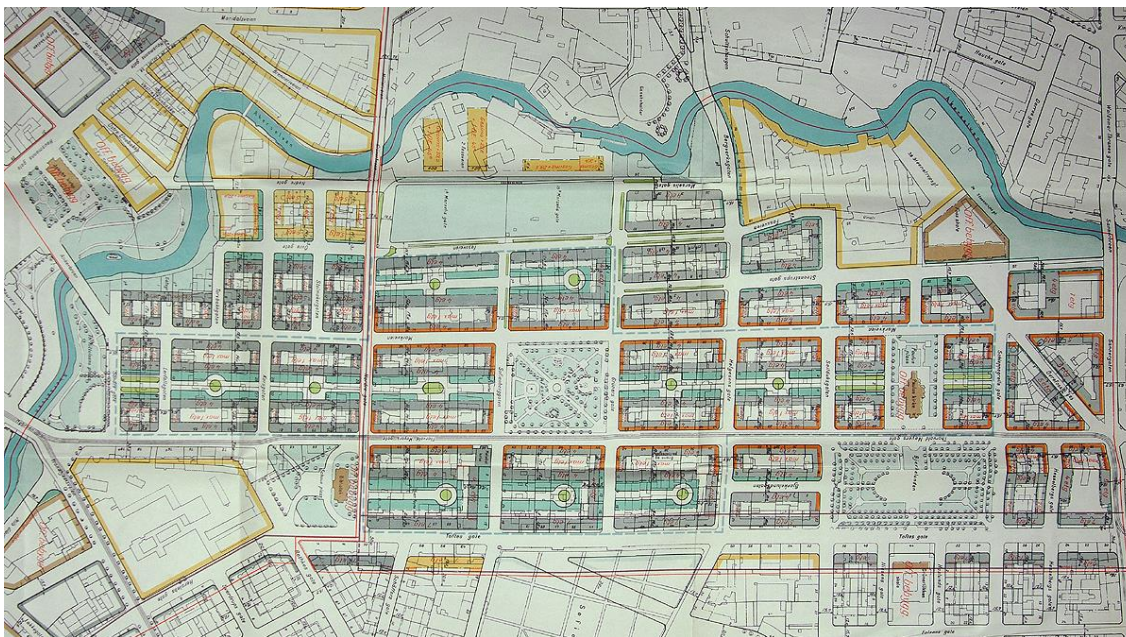
**FIGUR 5: FØRSTE SANERINGSFORSLAG AV ARKITEKT NILS HOLTER (RØSJØ, 2007)**

lekeområder mellom blokkene. De som mistet leilighetene sine under byfornyelsen skulle etter planen få erstatningsleiligheter i de nye blokkene.

Reguleringsrådet vedtok i 1938 og 1939 en regulerings- og bebyggelses-plan for Grünerløkka se Figur 6. I denne planen skulle all bebyggelse rives og bli bygget på nytt med fire etasjers lameller og et nytt tilhørende gatesystem. Det eneste som ble

spart var parkene og Paulus Kirke (Butenschøn, 2013). Disse planene ble vedtatt av bystyret i 1947 og startet med sanering av to kvartaler på nedre Grünerløkka.

Å finne erstatningsleiligheter, juridiske utfordringer og finansiering gjorde saneringsarbeidet vanskelig i praksis (Røsjø, 2007). I 1950 ble prosjektet skrinlagt av finansrådmannen. I hans



**FIGUR 6: REGULERINGSPLANEN VEDTATT AV REGULERINGSRÅDET I 1938/1939 (RØSJØ, 2007)**

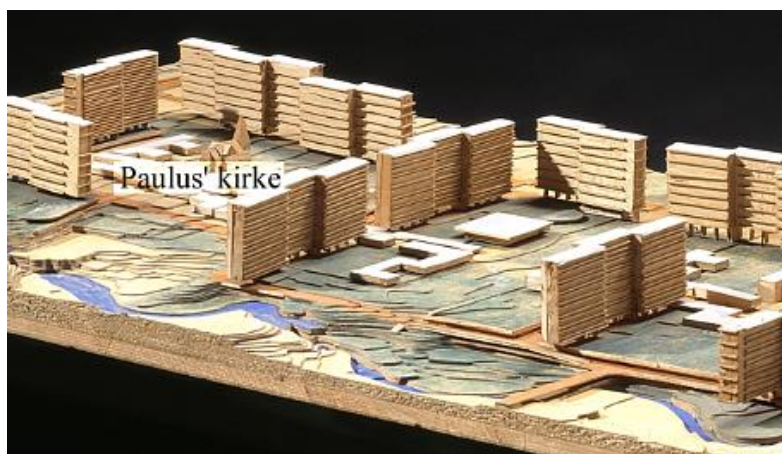
utredning om kommunens utbyggingsprogram fra 1950 skrev han «...*I en rekke tilfelle vil antall leiligheter tvert om bli lavere etter saneringen, da hensikten med sanering for enkelte strøk også er en «utlufting»...*» (Røsjø, 2007).

### 1.3 En ny plan

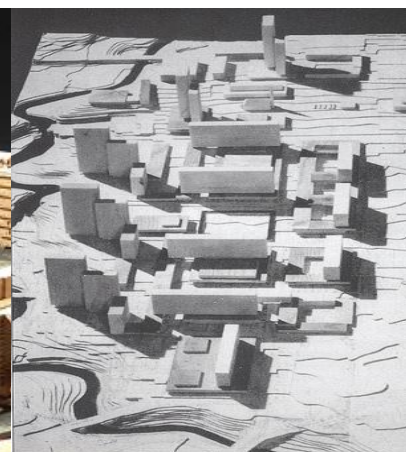
Finansrådmannen, i samarbeid med Byplankontoret, la i 1955 frem en plan hvor det beskrives sytten rivningsmodne strøk som i datidens perspektiv ikke passet inn i den moderne og sunne by, se Figur 7 (Gjerland, 2004, Røsjø, 2007).



FIGUR 7: 1960-TALLETS STØRSTE OSLOPLANER (GJERLAND, 2004)



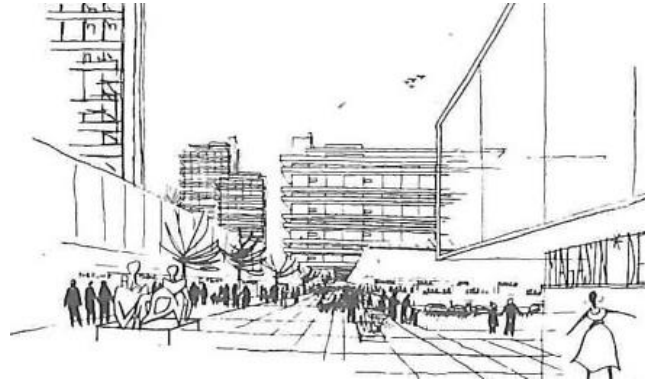
FIGUR 8: FORSLAG 2 (NRK.NO, 2004)



FIGUR 9: FORSLAG 1 (SKYSCRAPERCITY.COM, 2006)



**FIGUR 10: KOLLANDSRUD FORESLO Å BYGGE 5 STØRRE ENHETER (RØSJØ)**



**FIGUR 11: FORSLAG AV ARKITEKTENE HAUGSTVEIT, LUND OG SLAATTO (NRK.NO, 2004)**

Selskapet for Oslo byes Vel utlyste i 1961, under ledelse av Brochmann, en konkurranse om det nye Grünerløkka, hvor fire arkitekter hadde en idédugnad (Butenschøn, 2013, Røsjø, 2007, Gjerland, 2004). Konkurrentene ble oppmuntret til å rive ned og designe en ny drabantby. Løsningene som kom i retur viste blokker opp i trettiseks etasjer med mye omliggende grøntarealer. Figur 8 til 11 viser forslagene som ble utarbeidet.

Finansrådmannen foretok en teknisk økonomisk vurdering av tiltakene og kom i 1962 frem til at fordelene ikke veide opp for de betydelige kostnadene de ville kreve (Røsjø, 2007). Det spesielt siden totalsanering heller ikke var nødvendig av bolighygeniske årsaker. Likevel ba bystyret i 1963 om et program for etappevis sanering av Grünerløkka.

Å bygge motorvei på området fremkom som en annen løsning for arealutnyttelse på 1960-tallet (Gjerland, 2004). Transportanalysen foreslo i 1968 at to tredjedeler av Grünerløkka skulle rives for å gi plass til infrastruktur, se Figur 12 (Røsjø, 2007, Gjerland, 2004). I tilknytning til forslaget ble det i 1970 vedtatt byggeforbud, i det avsatte området, for å sikre plass til motorvei.

I samtiden ble det et ideal å flytte ut til forstedene. I årene 1948 til 1969 vokste byen sterkt i ytre sone og i nærområdene utenfor sentrum (Benum, 1994). 3.mars 1965 skrev Dagbladet en artikkel om endringene og her blir det uttrykt at den unge befolkningen med økonomisk kapital gjerne flytter ut av byen,



**FIGUR 12: KART OVER GRÜNERLØKKA MED INNLAGT MOTORVEITRASÉ. STIPLETTE LINJER ANTyder STØYGRENSEN 150 METER UNNA PÅ BEGGE SIDER (RØSJØ, 1994).**

mens den eldre og mindre økonomisk sterke befolkningen ble igjen (Neverlien, 2007). Det at befolkningen i de saneringsplanlagte strøkene sank gjorde at husstander ble stående tomme, hvilket de hjemløse visste å utnytte seg av (Ramsøy, 1971). Dette fenomenet økte ikke attraktiviteten til forskningsområdet.

## 1.4 Saneringen blir realitet

Bystyret vedtok 25. februar 1971 en sanering av hele Grünerbygg-kvartalet (Røsjø, 2007). Grünerbygg-kvartalet var området mellom Markveien, Fossveien, Nordre gate og Sofienberggata. 13 desember 1973 ble det i tillegg vedtatt at det meste av Ny York skulle rives. Dette vedtaket ble stadfestet i 1976, av kommunaldepartementet, men i denne planen ble riksantikvarens ønske om å ta vare på forretningsmiljøet i Markveien hørt.

Da saneringen ble realitet startet lokalbefolkningen mottiltak. 8 august 1971 ble Grünerløkka Leieboerforening dannet av stor grad radikale studenter (Bjørnskau & Hjorthol, 2002, Butenschøn, 2013). Med Leieboerforeningen kom det en opinion mot riving og for en mer varsom fremgangsmåte, som senere ble omtalt som byfornyelse og rehabilitering. På samme tid kom også de første rapportene om sosiale problemer i drabantbyene og det ble et fokus på å finne andre løsninger. Måten byene på Sørlandet fungerte, med variert sammensetning av funksjon, ble et ideal. Denne sammensetningen sto i sterk kontrast til sonedelt byutvikling som var normen i samtiden (Butenschøn, 2013). Bevarings- og fornyelsespolitikk erstattet til stor grad den tidligere saneringspolitikken på midten av 1970-tallet (Jerman, 2003).

## 1.5 Byfornyelse

Diskusjonene om sanering ga ikke mange insentiver til vedlikehold og oppussing (Butenschøn, 2013, Røsjø, 2007). I forhold til samtidens boligstandard hadde mange av boligene allerede flere mangler før saneringstrusselen startet og fraværet av rehabilitering minsket ikke gapet mellom boligideal og standard (Ramsøy, 1971). I de årene saneringsplanene forelå forfalt området og flere bygg ble fraflyttet (Butenschøn, 2013). Utflyttingen av industrien fra indre by som hadde begynt etter århundreskiftet ble et større fenomen i etterkrigstiden (Benum, 1994). Da sank arbeidstilbudet og sammen med det attraktiviteten for å bo i indre by (Benum, 1994).

*«Det fremsto ikke som noe poeng å investere i en usikker fremtid.»  
(Kjeldstadli & Helle, 1996).*

Indre by økte i attraktivitet på slutten av 1970-tallet og middelklassen begynte å se kvaliteter i de gamle områdene på østkanten (Benum, 1994). Studenter og kunstnere flyttet inn, men befolkningsnedgangen i indre by fortsatte fremdeles. De nye innflytterne tok tak i



oppussingsproblematikken og det ble drømt om gårdsromsanering, husbankfinansiering, boligaksjoner og overføring av eiendomsrett til beboere (Butenschøn, 2013). Dette fikk politisk støtte først av de borgerlige partiene. Arbeidet i nystartede velforeninger i gamle bydeler, mot grådige gårdseiere og utbyggere, ble en viktig sak for flere. Det gjorde at velforeninger og leieboerforeninger ble en prioritert politisk faktor i byutviklingen (Butenschøn, 2013).

Byfornyelsesprogrammet ble vedtatt i 1977 og 2000 boliger skulle bli fornyet årlig i indre by (Benum, 1994). De startet med det som ble karakterisert som den nest-dårligste boligmassen, hvilket forskningsområdet inngikk i, grunnet at en bedre mulighet for å lykkes (Bysveen & Wessel, 1985). Leiligheter ble slått sammen og fikk innlagt bad og WC, slik at de nå skulle være mer beboelig for den allmenne befolkning. I bakgårdene ble mye av bebyggelse og gjerder fjernet (Butenschøn, 2013). I tillegg ble antallet parkeringsplasser i bakgårdene redusert, slik at de kunne opparbeides som grønne lunger. Grünerløkka gikk fra å være et håpløst politisk prosjekt og Oslos skam, til å romme brukelige boliger for den allmenne befolkningen, men denne forandringen gikk ikke helt smertefritt (Aspen, 2005).

Byfornyelsen kom på en uheldig økonomisk samtid (Benum, 1994). Kostnadene for byggingsprosjekter og lån gikk opp, sammen med avgifter, renten og inflasjon. Da renten steg til 17% på midten av 1980-tallet falt boligmarkedet sammen og boligutgiftene kunne bli seks-syv ganger av hva det var før byfornyelsen (Bysveen & Wessel, 1985, Butenschøn, 2013). For mange av de eksisterende beboerne ble det for dyrt å kjøpe tilbake leilighetene og det ble derfor vanskelige tider for dem. Det gjorde den tidligere så optimistiske utviklingen tok noen steg tilbake og har blitt omtalt som en forslumming av området (Børrud, 2005, Bysveen & Wessel, 1985). Hendelsene under byfornyelsen økte usikkerheten for beboere og huseiere (Christensen, 1991). Antallet leiligheter som sto tomme økte og ifølge Christensen økte antallet alkoholikere og narkomane samtidig som sanerte tomter ble stående ubebygget i årevis.

## 1.6 Næringsliv etter 1970

I de nederste etasjene på Grünerløkka er det i dag mange caféer, restauranter, barer, mindre butikker og større allmenkjente kjeder, noe som er en stor forandring fra bedriftene som tidligere regjerte i området (Aspen, 2005). I boken «By og byliv i endring Studier av byrom og handlingsrom av Oslo» av Jonny Aspen skriver Elin Børrud om at denne forandringen ikke bare skyldes forandring i kundepreferanser grunnet forandring i livstil og konsum, men er også grunnet i andre hendelser.

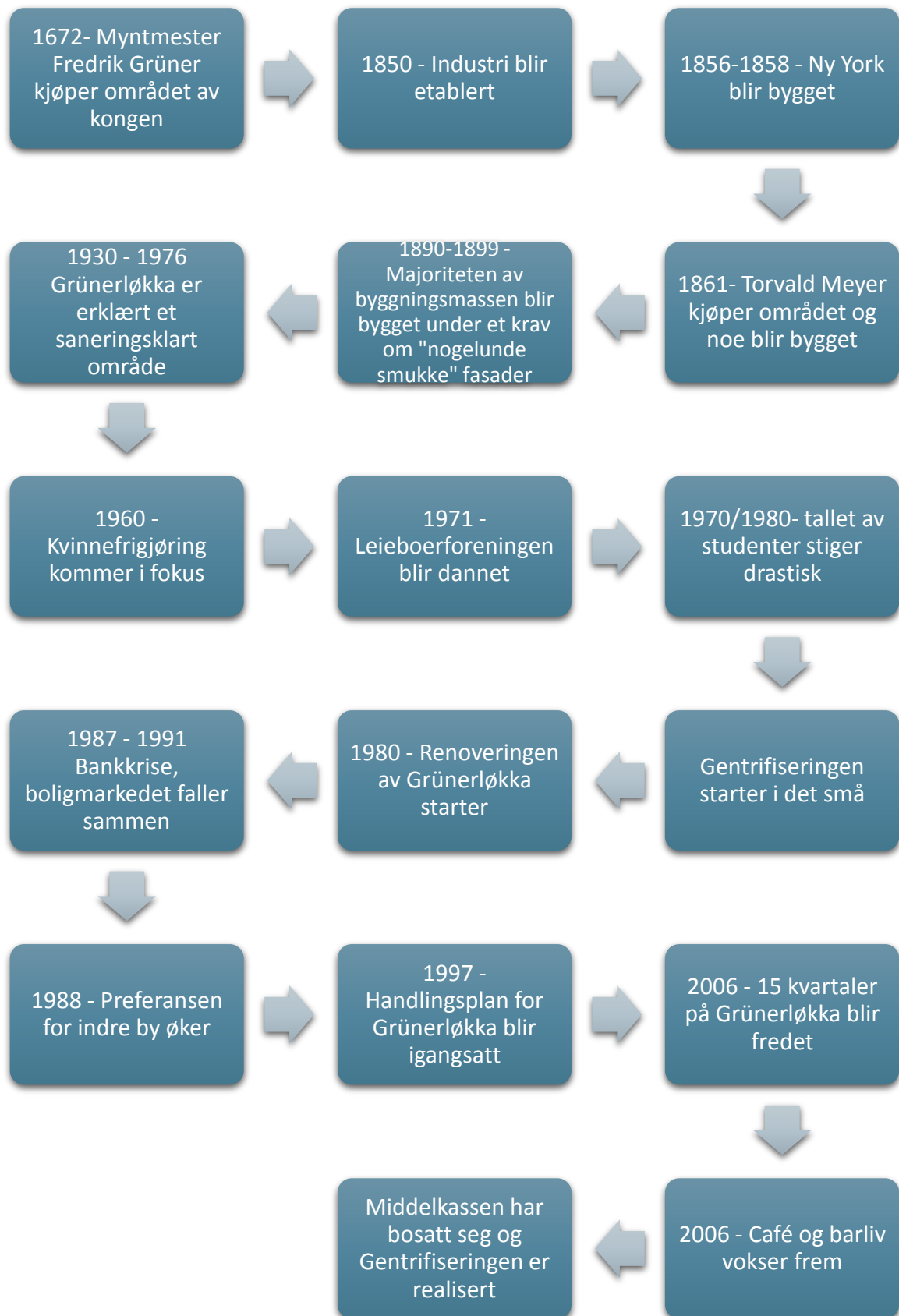
Da renten steg og økonomien i gårdene sank rammet det også butikker som leide lokaler i de oppussede gårdene (Aspen, 2005). Med den høye renten forsvant optimismen om en fortjeneste på enhver investering, hvilket gjorde at butikkene fikk økte leiepriser både for å dekke renteoppgangen og for å skape en større sikkerhet.

I følge Elin Børrud var det på 1980-tallet mange familiedrevende butikker på Grünerløkka, der innehaverne nærmet seg pensjonsalder (Børrud, 2005). På samme tid flyttet mange av de opprinnelige kundene, grunnet fraflytning. Butikkene av denne typen ble dermed satt ovenfor et valg om å fortsette under usikre forhold eller gå av med pensjon. I denne situasjonen valgte mange å legge ned, og i mangel på leietakere ble mange lokaler stående tomme over flere år.

I perioden som etterfulgte åpnet det noen butikker med varer fra konkursbo og opphørssalg (Aspen, 2005). Disse butikkene var ofte drevet av mennesker med asiatiske opphav. Da økonomien tok seg opp igjen kunne leiligheter igjen selges uten tap, hvilket gjorde at ny og yngre befolkning flyttet inn og skapte et marked for andre typer varer og service. Børrud argumenterer også for at en viktig faktor for denne tilflytningen var en tiltrekning til det eksotiske preget som innvandrerbosetningen hadde gitt området.

Med den nye befolkningen gjennomgikk gatebildet en endring (Børrud, 2005). Gatebildet hadde vært preget av en stor andel utstillingsvinduer fulle av pappesker, hjemmelagd produktsreklame og tilbudsplakater, men utviklet seg til designcafeer med store åpne vindusflater, nisjebutikker og noe kjedebutikker. Endringen som kom med den nye og yngre befolkningen har blitt betegnet fase to av gentrifiseringen på Grünerløkka (Aspen, 2005).

## 1.7 Tidslinje for gentrifiseringen av området



## BIBLIOGRAFI

---

- Aspen, J. 2005. *By og byliv i endring: studier av byrom og handlingsrom i Oslo*, Oslo, Scandinavian Academic Press.
- Benum, E. 1994. *Byråkratienes by: fra 1948 til våre dager*, [Oslo], Cappelen.
- Bjørnskau, T. & Hjorthol, R. 2002. Gentrifisering på norsk - teori og empiri. *Paper til NFR-seminar i Bergen 23 – 24. mai 2002 Forskningsprogrammet: "Byutvikling – Drivkrefter og planleggingsutfordringer"*, 17.
- Bratberg, T. T. V. 1995. *Bygningsloven 150 år: 1845-1995 : lovens opprinnelse og utvikling*, Steinkjer, Kommunal- og arbeidsdepartementet i samarbeid med Forvaltningsmuseet i Steinkjer.
- Brochmann, O. 1958. *By og bolig: en beretning om boligkulturens utvikling i Oslo*, Oslo, Cappelen.
- Bull, E. 1962. *Grünerløkka: beste østkant*, Oslo.
- Butenschøn, P. 2013. *Oslo. Steder i byen*, Kongens gate 2, 0153 Oslo, Press.
- Bysveen, T. & Wessel, T. 1985. *Beboerne i byfornyelsen: hvordan de tilpasser seg inngrepet i sin bolig*, [Oslo], Norsk institutt for by- og regionforskning.
- Børrud, E. 2005. Hva skjer på Grünerløkka? - Raske endinger og stabilisernde transformasjon. I: Aspen, J. (ed.) *By og byliv i endring - studier av byrom og handlingsrom i Oslo*. Oslo: Scandinavian academic press.
- Grünerløkka*, 1973. Resigert av Carlsby, F. Oslo kinematografer AS: Oslo kommune. Byarkivet.
- Christensen, A. L. G. 1991. *Indre bydel i forandring*, Oslo, Universitetsforlaget.
- Gjerland, L. 2004. *Hvis slottet lå på Tøyen...* Oslo, Schibsted Forlagene As
- Hoel, M. L. & Thuesen, N. P. 1998. *Grünerløkka: en vandring gjennom 1000 år*, Oslo, Grøndahl Dreyer.
- Jerman, G. 2003. *Akerselva - fra sagatid til Opera*, Oslo, Schibsted Forlag.
- Kjeldstadli, K. 1990. *Den delte byen: fra 1900 til 1948*, [Oslo], Cappelen.
- Kjeldstadli, K. & Helle, K. 1996. *Aschehougs norgeshistorie: Et splittet samfunn 1905-1935*, H. Aschehoug.
- Lorange, E. & Myhre, J. E. 1990. *Urban planning in Norway*, London.
- Meland, A. 2007. Østkanten i Oslo forsvinner - Verst levekår i drabantbyene. Nord og sør er det nye øst. *Dagbladet*.
- Myhre, J. E. 1990a. *Hovedstaden Christiania - Fra 1814 til 1900*, Oslo, J. W. Cappelen's Forlag as.
- Myhre, J. E. 1990e. *Hovedstaden Christiania: fra 1814 til 1900*, [Oslo], Cappelen.
- Neverlien, V. K. 2007. "På Elva" - En områdestudi av nedre Akerselva som sted for marginalitet og gatekultur. Master, Universitetet i Oslo.
- NRK.no 2004. I en arkitektkonkurranse Oslo Byes Vel arrangerte i 1961 ble det foreslått å rive bygårdene på Grünerløkka, og i stedet bygge opp høyhus.
- Næser, I. W. G. 1861. *Christiania optaget ifølge Communebestyrelsens Foranstaltning i aaret 1858 af ritmester I.W.G. Næser Udgivet med rettelser til 1. januar 1861*. Kartverk.no: Norges Geografiske Oppmåling.
- Pedersen, S. R. 2013. *Georg Andreas Bull*. Lokalhistoriewiki.no. Tilgjengelig fra: [https://lokalhistoriewiki.no/index.php/Georg\\_Andreas\\_Bull](https://lokalhistoriewiki.no/index.php/Georg_Andreas_Bull) [Lest 21.09 2014].
- Ramsøy, O. 1971. *På livet-: fra filleproletariatet i Oslo*, Oslo, Universitetsforlaget.
- Røsjø, E. 1994. På tegnebrettet går allting an.. -Grünerløkka som motorveikryss eller drabantby? . *Oslo Kommune Byarkivet Tobias*, 3/94.
- Røsjø, E. 2007. *Høyblokker og motorvei på Grünerløkka? - Byarkivet - Oslo kommune*. byarkivet.oslo.kommune.no. Tilgjengelig fra:

<http://www.byarkivet.oslo.kommune.no/article80346-961.html> [Lest 23.09.2014  
2014].  
skyscrapercity.com 2006. Never fulfilled urban renewal/developments plans for Oslo,  
Norway.



# BILAG 4: INTERVJUMAL OG BESVARELSER

## Intervjumal

Hei!

Takk for at du tar deg tid til å hjelpe meg med undersøkelsen.

Dette er en undersøkelse gjort i sammenheng med min master for Bygg og miljøteknikk på NTNU våren 2015. Undersøkelsen er gjort for å understreke påstander om markedets holdninger til Grünerløkka-Sofienberg. Undersøkelsen er anonym, kun tilknytning til området og alder vil bli publisert. Om det skulle være ønskelig å trekke tilbake intervjuet er det bare å kontakte meg på mail: [theagjestvang@gmail.com](mailto:theagjestvang@gmail.com) eller telefon 90090430.

Alle spørsmålene i undersøkelsen gjelder forskningsområdet fremstilt i figur 1, og ved besvarelse er områder slik som nord øst for ... være tilstrekkelig om man ikke ønsker å gå mer i detalj. Det er fullt frivillig å besvare alle spørsmålene. For oppgavens validitet er det viktig at spørsmålene blir besvart ærlig og at det tas utgangspunkt i hvordan det var i 2011.



FIGUR 1: FORSKNINGSOMRÅDE

### Om deg:

Alder:

Utdannelse:

Tilknytning til området i 2011:

Bosted i 2011:

Kjønn:

### Om området:

1. Hvordan ville du den gang beskrevet inntrykket av området?

2. Følte du at det var noen deler av området som skilte seg ut og hvordan, eller opplevde du området som relativt homogent?
3. Hva kunne være en motivasjon for å bosette seg i de forskjellige delene av området om du følte det var en forskjell?
4. Følte du deg like trygg overalt i området?
5. Er det deler du ville vært villig til å betalt mer for å bo og hvorfor?
6. Hva er viktig for deg ved valg av bosted?

Tusen takk for at du tok deg tid!

Med Vennlig hilsen Thea Cecilie Gjestvang

## Besvarelser

RESPONDENT NUMMER 1

### Om deg:

Alder 45

Tilknytning til området: Aktiv restaurant, cafébesøker og turgåer i Grünerløkkaområdet

Utdannelse:

Bosted i 2011: Bislett, Oslo

Kjønn: kvinne

### Om området:

1. Hvordan ville du den gang beskrevet inntrykket av området?

Øvre del var hyggelig, levende og hadde mange kule cafeer og restauranter. Et miljø man ikke fant noen andre steder i byen. Fikk en følelse av å være i en by i et annet land. Fint å gå tur der, stoppe for en kaffe eller lunsj. kult med små nisjebutikker som var åpne på søndager, samt markedet.

2. Følte du at det var noen deler av området som skilte seg ut og hvordan, eller opplevde du området som relativt homogent?

Nedre del var ikke så hyggelig. Mindre liv, mere slitne bygninger og barer/utesteder. Litt dystert og shabby. Mange alkoholiserter, litt eldre mennesker som satt og drakk øl på utestedene hele dagen. I øvre del var det unge og middelaldrende mennesker og barnefamilier. Et litt bohemaktig preg. Minnet litt om Brooklyn i New York. Den østre delen kjenner jeg ikke til. Der har jeg nesten aldri vært. Har inntrykk av at det ikke skjer så mye der.

3. Hva kunne være en motivasjon for å bosette seg i de forskjellige delene av området om du følte det var en forskjell?

Ville ikke bodd i nedre del. Ikke hyggelig, og jeg ville ikke følt meg trygg der. Øvre del vill jeg gjerne bodd i. Jeg er en urban person som liker myldrende liv rundt meg.



Cafeer, restauranter og utesteder på hvert hjørne. Små, kule butikker. Kort vei til sentrum og god offentlig transport.

4. Følte du deg like trygg overalt i området?

Følte meg ikke trygg i nedre del.

5. Er det deler du ville vært villig til å betalt mer for å bo og hvorfor?

Ville betalt mere for å bo i øvre del, spesielt rundt Birkelunden.

6. Hva er viktig for deg ved valg av bosted?

Kort vei til trikk/buss. Gåavstand til sentrum. Cafeer og butikker i nær avstand. Levende miljø. At jeg føler meg trygg. At det er rimelig greit å parkere.

Når jeg snakker om øvre og nedre del går skillet der Sofienbergområdet starter.

## RESPONDENT NUMMER 2

### **Om deg:**

Alder: 28

Tilknytning til området i 2011: Trainee ved Privatmegleren SüdØst Grünerløkka

Utdannelse: Eiendomsmegler

Bosted: Majorstuen

Kjønn: Mann

### **Om området:**

1. Hvordan ville du den gang beskrevet inntrykket av området?

Dette er et område som etter gjentakende år var i vekst gjeldende bolig og popularitet. Grünerløkka var meget populært for den urbane delen av befolkningen så vel som for barnefamilier – noe det er fortsatt.

2. Følte du at det var noen deler av området som skilte seg ut og hvordan, eller opplevde du området som relativt homogent?

Området skilte seg ut i stor grad fra bygård til bygård – så det var vanskelig for en kjøper utenfor Oslo å kunne vite hvilke bygårder/områder som var attraktive å bo i. Dette kunne skille bare et par hundre meter, noen ganger fra gård til gård.

3. Hva kunne være en motivasjon for å bosette seg i de forskjellige delene av området om du følte det var en forskjell?

Synes det generelt er hyggeligere på den urbane delen av Grünerløkka.

4. Følte du deg like trygg overalt i området?

Jeg følte meg trygg i hele området, men har forståelse for noen skepsis til området øst for Sofienbergparken.

5. Er det deler du ville vært villig til å betalt mer for å bo og hvorfor?

Jeg ville betalt mer for å bo Vest for Sofienbergparken (med Toftesgate som skille fra Nord til sør). Her er det en hyggeligere atmosfære.

6. Hva er viktig for deg ved valg av bosted?

Trivsel, beliggenhet internt og kort vei til sentrumskjernen/urbanitet.

### RESPONDENT NUMMER 3

#### **Om deg:**

Alder: 27

Utdannelse: Videregående

Tilknytning til området i 2011: Oppvokst i Oslo og frekvent besøker av byen

Bosted i 2011: Bergen

Kjønn: Mann

#### **Om området:**

1. Hvordan ville du den gang beskrevet inntrykket av området?

Ungt og trendy, men skittent. På øvre del av Grünerløkka er det masse Fairtraid cafeer og hipstere som sitter å røyker pipe. På nedre og østlige del er det masse utlendinger, spesielt på nedre del selger de åpenbart dop.

2. Følte du at det var noen deler av området som skilte seg ut og hvordan, eller opplevde du området som relativt homogent?

Nordøstlige del av området er ganske fint. På nedenfor Ryes og ved Sofienbergsparken er et av Oslos skittnese steder. Det værste området er på den østlige siden av Sofienbergsparken.

3. Hva kunne være en motivasjon for å bosette seg i de forskjellige delene av området om du følte det var en forskjell?

Ville aldri bosatt meg i området, men på den øvre delen av Grünerløkka er det stille med hensyn på vold. Nedre del kan en motivasjon være tilgjengeligheten av dop.

4. Følte du deg like trygg overalt i området?

Jeg følte meg trygg, men normale norske innbyggere ville følt seg utrygg langs akerselven, sør for ryes og ved sofienbergsparken.

5. Er det deler du ville vært villig til å betalt mer for å bo og hvorfor?

Har ikke lyst til å bo i området så nei.

6. Hva er viktig for deg ved valg av bosted?

Sentralt, godt kollektivtilbud og parkerings muligheter, lyst og åpent. For meg er det viktig at området er rent og vedlikeholdt. At området er trygt selv utenfor nabolagets grenser og at andelen av utenlandsk opprinnelse er liten.

## RESPONDENT NUMMER 4

### Om deg:

Alder: 25

Utdannelse: Sivilingeniør innen bygg- og miljøteknikk

Tilknytning til området i 2011: Liten/ingen tilknytning til området i 2011, men generell god kjennskap til Oslo

Bosted i 2011: Trondheim

Kjønn: Kvinne

### Om området:

1. Hvordan ville du den gang beskrevet inntrykket av området?

Et område med yrende liv. Typisk tenker jeg på særegne cafeer, mange spennende restauranter, uteliv med barer og utesteder, små butikker med fokus på gjenbruk og en retro stil. Dette gjelder selve kjernen av Grunerløkka. Et varierende utvalg av type mennesker. Dette gjelder hele Grunerløkka. Generelt har Grunerløkka en særegen stil. Det er "hipt".

2. Følte du at det var noen deler av området som skilte seg ut og hvordan, eller opplevde du området som relativt homogent?

Kjernen av Grunerløkka skilte seg ut med punkter nevnt ovenfor. Tenker da på områdene rundt Birkelunden, Olaf ryes plass og ned mot Akerselva. Opplevde ikke området som homogent. Føler at området har vært åpent for flere kulturer. I tillegg har det vært, og er fortsatt, en avslappet holdning og stil, noe som gjør det greit å skille seg ut. Samtidig har det nok skjedd en del forandringer siden 2011. Området er nok mer homogent med tanke på kulturforskjeller i dag.

3. Hva kunne være en motivasjon for å bosette seg i de forskjellige delene av området om du følte det var en forskjell?

Jeg føler absolutt det er forskjeller mellom de ulike områdene. Sofienbergparken og områdene i øst er mindre attraktive. I tillegg har ikke områdene i øst de samme tilbudene som i selve "kjærnen". Hvis disse områdene hadde blitt mer attraktive, med tilbud som nevnt under punkt 1, ville motivasjonen steget.

4. Følte du deg like trygg overalt i området?

Jeg føler meg ikke trygg overalt i området. Nederst på Grunerløkka, nærme Akerselva, oppleves mindre trygt.

5. Er det deler du ville vært villig til å betalt mer for å bo og hvorfor?

Absolutt. Jeg er villig til å betale mer for å bo i et av de roligere områdene, men som likevel er veldig nært Olaf ryes plass og områdene rund Olaf ryes plass.

Veldig fornøyd med å bo på Birkelunden i dag, og jeg var villig til å betale mer for å bo der en lenger ned eller øst på Grunerløkka da jeg kjøpte leilighet.

6. Hva er viktig for deg ved valg av bosted?

- Sentralt

- Rolig

- Stil og fremtoning. Med det mener jeg hvordan type bygninger og hvor fine parkene og uteområdene er.

- At området er nokså homogent med lite kulturforskjeller. At jeg kan identifisere meg med "kulturen" eller type mennesker som dominerer i området

## RESPONDENT NUMMER 5

### Om deg:

Alder: 24 år

Utdanning: Student på siste året ved bygg og miljøteknikk NTNU

Tilknytning til området i 2011: Gått gjennom/vært i deler av området et par ganger. Har ikke mye kjennskap til denne delen av byen. Høsten 2011 var først gang jeg besøkte dette området av Oslo.

Bosted i 2011: Trondheim

### Om området:

1. Hvordan ville du den gang beskrevet inntrykket av området?

Var stort sett i vestlige deler av området, gått gjennom området ned fra Sagene forbi Birkelunden og videre ned forbi Olaf Ryes plass. Likte området. Syns det var hyggelig

med mye småbutikker som skiller seg fra butikker andre steder. De delene jeg var i var ganske fine og helhetlige. Og jeg likte de gamle bygårdene (de som er restaurert/vedlikeholdt), samt at det innimellom var noen grønne områder. Det er mye bebyggelse.

2. Følte du at det var noen deler av området som skilte seg ut og hvordan, eller opplevde du området som relativt homogent?

Av det jeg så opplevde jeg området som relativt homogent. Siden jeg ikke har vært så mye i hele området er det litt vanskelig å si sikkert. Jeg likte imidlertid området med småbutikker og kafeer og spisesteder (ved Olaf Ryes plass). Har senere vært i området ved Sofienbergparken og likte at det er et område her som er mer åpent (parken).

3. Hva kunne være en motivasjon for å bosette seg i de forskjellige delene av området om du følte det var en forskjell?

Motivasjon for å bosette seg i området vill være at det er sentralt i Oslo. For meg er det viktig at det er relativt gode forbindelser med kollektivtrafikk. Siden jeg ikke kjenner området veldig godt er det vanskelig å skille de ulike delene fra hverandre.

4. Følte du deg like trygg overalt i området?

Har følt meg trygg der jeg har gått. Har vært i området stort sett på dagtid eller i områder der det har vært en del mennesker på kveldstid. Kan se for meg at jeg synes det kunne vært litt ekkelt å gå noen av stedene alene på kveldstid (steder der det er mørk og lite folk, smågater ol.)

5. Er det deler du ville vært villig til å betalt mer for å bo og hvorfor?

Er ikke sikker siden jeg ikke kjenner området godt nok.

6. Hva er viktig for deg ved valg av bosted?

Viktig med gode kollektivforbindelser så det er lett å komme seg rundt. Siden jeg er ung kunne jeg godt tenkt meg å bo et sentralt sted. Det skal helst ikke være alt for mye bråk. Og er fint om det er mulighet for å komme seg ut i nærhet, eller ha en veranda med mulighet for sol. Ok standard.

## RESPONDENT NUMMER 6

### Om deg:

Alder: 38

Utdannelse: Fotograf ved Oslo Fotokunsthøgskole og Bachelor i Eiendomsmegling

Tilknytning til området i 2011: eier av eiendomsmeglervirksomhet lokalisert på Grünerløkka/

Thorvald Meyers gate 44

Bosted i 2011: Bygdøy

Kjønn: Kvinne

**Om området:**

1. Hvordan ville du den gang beskrevet inntrykket av området?

Urbant, ungt (20-40), i vekst og endring, sosialt

2. Følte du at det var noen deler av området som skilte seg ut og hvordan, eller opplevde du området som relativt homogent?

Øvre og vestre del av området anså jeg som mer attraktivt og mer bomiljø, mens nedre del mindre attraktivt.

3. Hva kunne være en motivasjon for å bosette seg i de forskjellige delene av området om du følte det var en forskjell?

Deler av området har en del uteliv og trafikk, de ville jeg personlig ha styrt unna for best bokvalitet.

4. Følte du deg like trygg overalt i området?

Ja

5. Er det deler du ville vært villig til å betalt mer for å bo og hvorfor?

Samme svar som på spørsmål nr 3.

6. Hva er viktig for deg ved valg av bosted?

Bokvalitet, ro, tilgjengelighet til byens utvalg men tilbaketrasket fra støy

**RESPONDENT NUMMER 7**

**Om deg:**

Alder: 31 år

Utdanning: Musiker

Tilknytning til området i 2011: Kjøpte bolig i utkanten av området i 2010

Bosted i 2011: Carl Berner

Kjønn: Mann

## Om området:

1. Hvordan ville du den gang beskrevet inntrykket av området?

Jeg oppfattet området som et livlig og aktivt kafèmiljø der særlig ungdommer og unge voksne fikk dekket sine behov for sosiale møteplasser og trivelig bymiljø

2. Følte du at det var noen deler av området som skilte seg ut og hvordan, eller opplevde du området som relativt homogent?

Jeg oppfattet at det var store forskjeller innad i forskningsområdet. Livsåren gjennom området var Thorvald Meyers gate, med butikker, kafèer og utesteder, og i tillegg var både cubaparken, birkelunden og Olaf Ryes plass trivelige samlingssteder. Nedre grünerløkka og sofienberg, inkludert sofienbergparken og til dels dælenga (og langs akerselva etter at det ble mørkt) oppfattet jeg som mørkere og litt mer livløst, noe mer utrygt. Rodeløkka oppfattet jeg som et roligere, trygt og hyggelig bomiljø.

3. Hva kunne være en motivasjon for å bosette seg i de forskjellige delene av området om du følte det var en forskjell?

Som bomiljø ville jeg delt området inn 4 deler. Nedre grünerløkka (fra nordre gate og sydover) og sofienberg oppfattet jeg som noe utrygt nattestid og dessuten litt kjedelig, og ville ikke være et sted jeg valgte å bo i 2011. Området vest for Thorvald Meyers gate og nord for nordre gate, samt nord for birkelunden virket både hyggelig og kunne tilby masser av butikker og kafèer, trivelige parker. Dette ville nok vært førstevalget om jeg skulle flyttet hit i 2011. Dælenga og området langs ring 2 mot Carl Berner er helt greit, men litt kjedelig. Lite av det som er spesielt for området, men heller ikke noe spesielt negativt. Rodeløkka fremstod som rolig og veldig hyggelig. Dersom jeg i 2011 hadde barn og likevel skulle bo i området hadde jeg valgt Rodeløkka. Småhusbebyggelsen og de små gatene gjør det til et trivelig sted, og så kommer man litt bort fra der det er mest liv, men likevel kort vei til der det skjer.

4. Følte du deg like trygg overalt i området?

Nei. Se punkt 3

5. Er det deler du ville vært villig til å betalt mer for å bo og hvorfor?

Markveien og kvartalene mellom foss vgs og birkelunden ville være mest attraktive for meg, og derfor utløse større betalingsvilje. Hovedgrunnen er kombinasjonen av beliggenhet i fht tilbudene i området og trygghetsfølelse.

6. Hva er viktig for deg ved valg av bosted?

God planløsning, nærhet til effektiv kollektivtransport, trygghet. I 2011 var totalpris også en veldig viktig del av vilkårene ettersom det var få leiligheter som var innenfor de økonomiske rammene.



# MASTEROPPGAVE

(TBA4930 Eiendomsledelse og forvaltning, masteroppgave)

VÅREN 2015  
for  
**Institutt for Bygg, anlegg og transport, NTNU**

## Boligattraktivitet på Grünerløkka gjennom teori og empiri

### BAKGRUNN

Boligattraktivitet er kjernegrunnlaget for det økonomiske potensialet i eiendomsutvikling og ombygning. Etter å ha jobbet med hvorfor Grünerløkka ble så populært i prosjektoppgaven kom ideen om å kartlegge boligattraktiviteten i området. Bakgrunnen for oppgaven ligger i en interesse i boligmarkedet og eiendomsutvikling.

### OPPGAVE

Opgaven er utformet med bakgrunn i eiendomsutvikling i mål om å finne en «bruksanvisning» på økonomisk potensiale for et slikt område, sett i lys av samtidens idealer. Grünerløkka bydel har gått fra å være Oslos slum til å i dag bli uttrykt som et ungt hipt og trendy område (Børrud, 2005). Samtidig inneholder området mye forskjellig arkitektur og liv. Hvordan påvirker dette prisen? Attraktivitet i denne sammenheng tar utgangspunkt i den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen som en indikator på markedets følelse av nytteverdi.

### Beskrivelse av oppgaven

Fra økonomisk teori er verdi avhengig av tilbud og etterspørsel. Altså at prisene er avhengig av antall interessenter og hvor mye de er villig til å betale (Børnich, 2010). Kjøperne har ikke ubegrenset med ressurser og søker derfor å få størst uttelling for investeringen (Davis, 2015). Menneskers vilje til å betale et resultat av hvor mye de får igjen, kalt nytteverdien i mikroøkonomi, og i denne oppgaven ses det på hvordan et marked verdsetter forskjellige faktorer i forhold til beliggenhet, struktur, demografi og status.

### Målsetting og hensikt

I mange sammenhenger blir beliggenhet beskrevet som den viktigste faktoren for boligattraktivitet og denne teorien skal i oppgaven bli testet empirisk i salgsdata i et studieområdet i Grünerløkka bydel i hensikt å svekke eller styrke påstanden om beliggenhet.

### Deloppgaver og forskningsspørsmål

Opgaven undersøker sammenhenger mellom salgspriser og beliggenhet. Oppgavens utgangspunkt danner disse forskningsspørsmålene:

- Beliggenhet kan beskrives som så mangt. Hvilke faktorer for beliggenhet har tilsynelatende størst effekt på prisen?
- Er beliggenhet et område eller nærhet til forskjellige faktorer og tilbud?
- Er det et gradert forhold mellom attraktiviteten eller varierer det mellom mindre områder?

## GENERELT

Opgaveteksten er ment som en ramme for kandidatens arbeid. Justeringer vil kunne skje underveis, når en ser hvordan arbeidet går. Eventuelle justeringer må skje i samråd med faglærer ved instituttet.

Ved bedømmelsen legges det vekt på grundighet i bearbeidningen og selvstendigheten i vurderinger og konklusjoner, samt at framstillingen er velredigert, klar, entydig og ryddig uten å være unødig voluminøs.

Besvarelsen skal inneholde

- standard rapportforside (automatisk fra DAIM, <http://daim.idi.ntnu.no/>)
- tittelside med ekstrakt og stikkord (mal finnes på siden <http://www.ntnu.no/bat/skjemabank>)
- sammendrag på norsk og engelsk (studenter som skriver sin masteroppgave på et ikke-skandinavisk språk og som ikke behersker et skandinavisk språk, trenger ikke å skrive sammendrag av masteroppgaven på norsk)
- hovedteksten
- oppgaveteksten (denne teksten signert av faglærer) legges ved som Vedlegg 1.

Besvarelsen kan evt. utformes som en vitenskapelig artikkel for internasjonal publisering. Besvarelsen inneholder da de samme punktene som beskrevet over, men der hovedteksten omfatter en vitenskapelig artikkel og en prosessrapport.

Instituttets råd og retningslinjer for rapportskriving ved prosjektarbeid og masteroppgave befinner seg på <http://www.ntnu.no/bat/studier/oppgaver>.

### Hva skal innleveres?

Rutiner knyttet til innlevering av masteroppgaven er nærmere beskrevet på <http://daim.idi.ntnu.no/>. Trykking av masteroppgaven bestilles via DAIM direkte til Skipnes Trykkeri som leverer den trykte oppgaven til instituttkontoret 2-4 dager senere. Instituttet betaler for 3 eksemplarer, hvorav instituttet beholder 2 eksemplarer. Ekstra eksemplarer må bekostes av kandidaten/ ekstern samarbeidspartner.

Ved innlevering av oppgaven skal kandidaten levere en CD med besvarelsen i digital form i pdf- og word-versjon med underliggende materiale (for eksempel datainnsamling) i digital form (f. eks. excel). Videre skal kandidaten levere innleveringsskjemaet (fra DAIM) hvor både Ark-Bibl i SBI og Fellestjenester (Byggsikring) i SB II har signert på skjemaet. Innleveringsskjema med de aktuelle signaturene underskrives av instituttkontoret før skjemaet leveres Fakultetskontoret.

Dokumentasjon som med instituttets støtte er samlet inn under arbeidet med oppgaven skal leveres inn sammen med besvarelsen.

Besvarelsen er etter gjeldende reglement NTNUs eiendom. Eventuell benyttelse av materialet kan bare skje etter godkjenning fra NTNU (og ekstern samarbeidspartner der dette er aktuelt). Instituttet har rett til å bruke resultatene av arbeidet til undervisnings- og forskningsformål som om det var utført av en ansatt. Ved bruk ut over dette, som utgivelse og annen økonomisk utnyttelse, må det inngås særskilt avtale mellom NTNU og kandidaten.

### **(Evt) Avtaler om ekstern veiledning, gjennomføring utenfor NTNU, økonomisk støtte m.v.**

Beskrives her når dette er aktuelt. Se <http://www.ntnu.no/bat/skjemabank> for avtaleskjema.

### **Helse, miljø og sikkerhet (HMS):**

NTNU legger stor vekt på sikkerheten til den enkelte arbeidstaker og student. Den enkeltes sikkerhet skal komme i første rekke og ingen skal ta unødige sjanser for å få gjennomført arbeidet. Studenten skal derfor ved uttak av masteroppgaven få utdelt brosjyren "Helse, miljø og sikkerhet ved feltarbeid m.m. ved NTNU".

Dersom studenten i arbeidet med masteroppgaven skal delta i feltarbeid, tokt, befarings, feltkurs eller ekskursjoner, skal studenten sette seg inn i "Retningslinje ved feltarbeid m.m.". Dersom studenten i arbeidet med oppgaven skal delta i laboratorie- eller verkstedarbeid skal studenten sette seg inn i og følge reglene i "Laboratorie- og verkstedhåndbok". Disse dokumentene finnes på fakultetets HMS-sider på nettet, se <http://www.ntnu.no/ivt/adm/hms/>. Alle studenter som skal gjennomføre laboratoriearbeid i forbindelse med prosjekt- og masteroppgave skal gjennomføre et web-basert TRAINOR HMS-kurs. Påmelding på kurset skjer til [sonja.hammer@ntnu.no](mailto:sonja.hammer@ntnu.no)

Studenter har ikke full forsikringsdekning gjennom sitt forhold til NTNU. Dersom en student ønsker samme forsikringsdekning som tilsatte ved universitetet, anbefales det at han/hun tegner reiseforsikring og personskade-forsikring. Mer om forsikringsordninger for studenter finnes under samme lenke som ovenfor.

**Oppstart og innleveringsfrist:**

Oppstart og innleveringsfrist er i henhold til informasjon i DAIM.

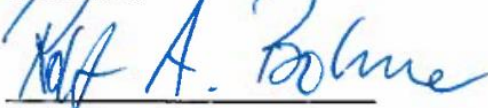
**Faglærer ved instituttet:** Rolf Andre Bohne

**Veileder(eller kontaktperson) hos ekstern samarbeidspartner:** Ole Møystad

Institutt for bygg, anlegg og transport, NTNU

Dato: 10.06.2015, (evt revidert: dd.mm.åååå)

Underskrift

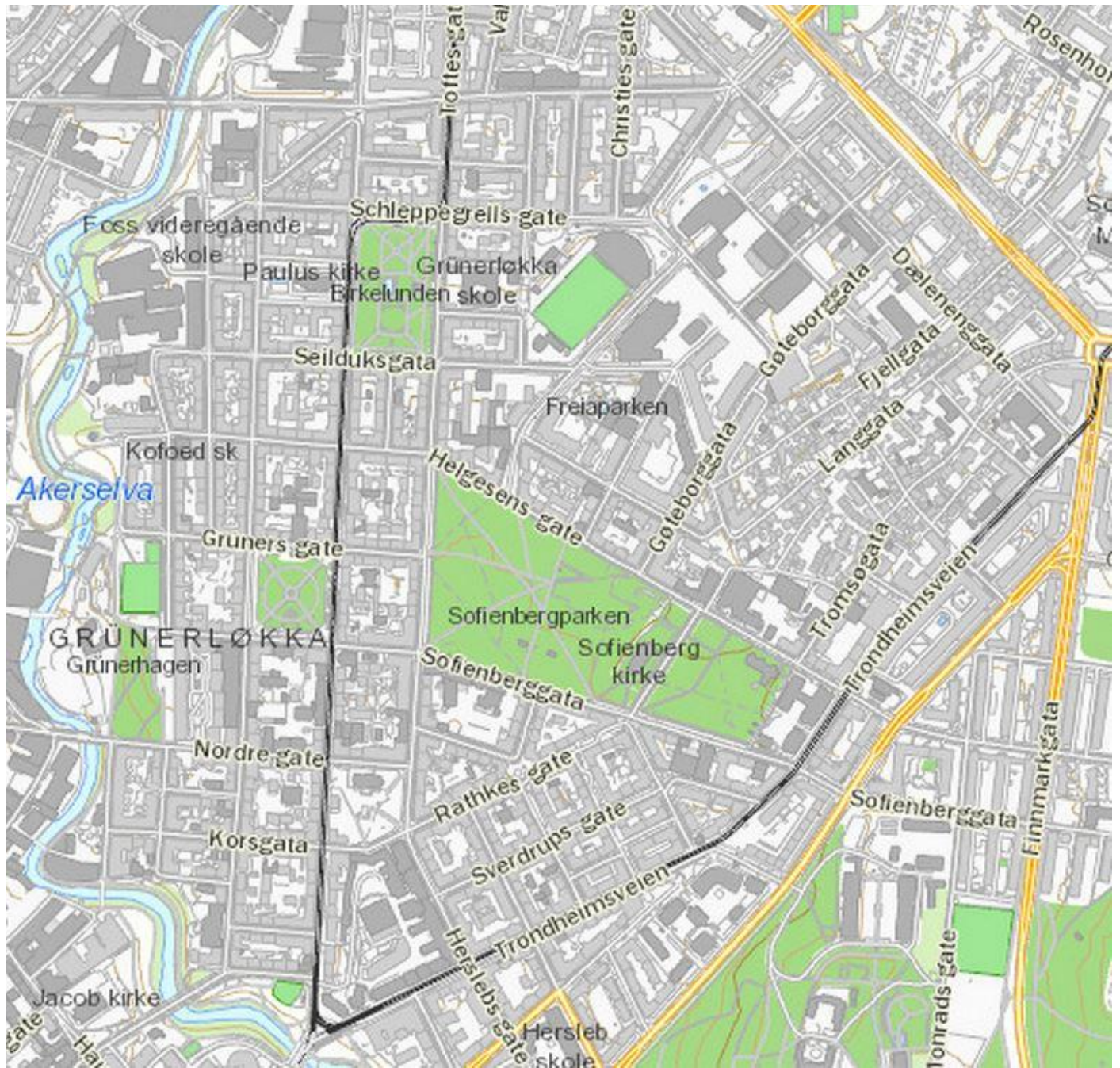


Faglærer

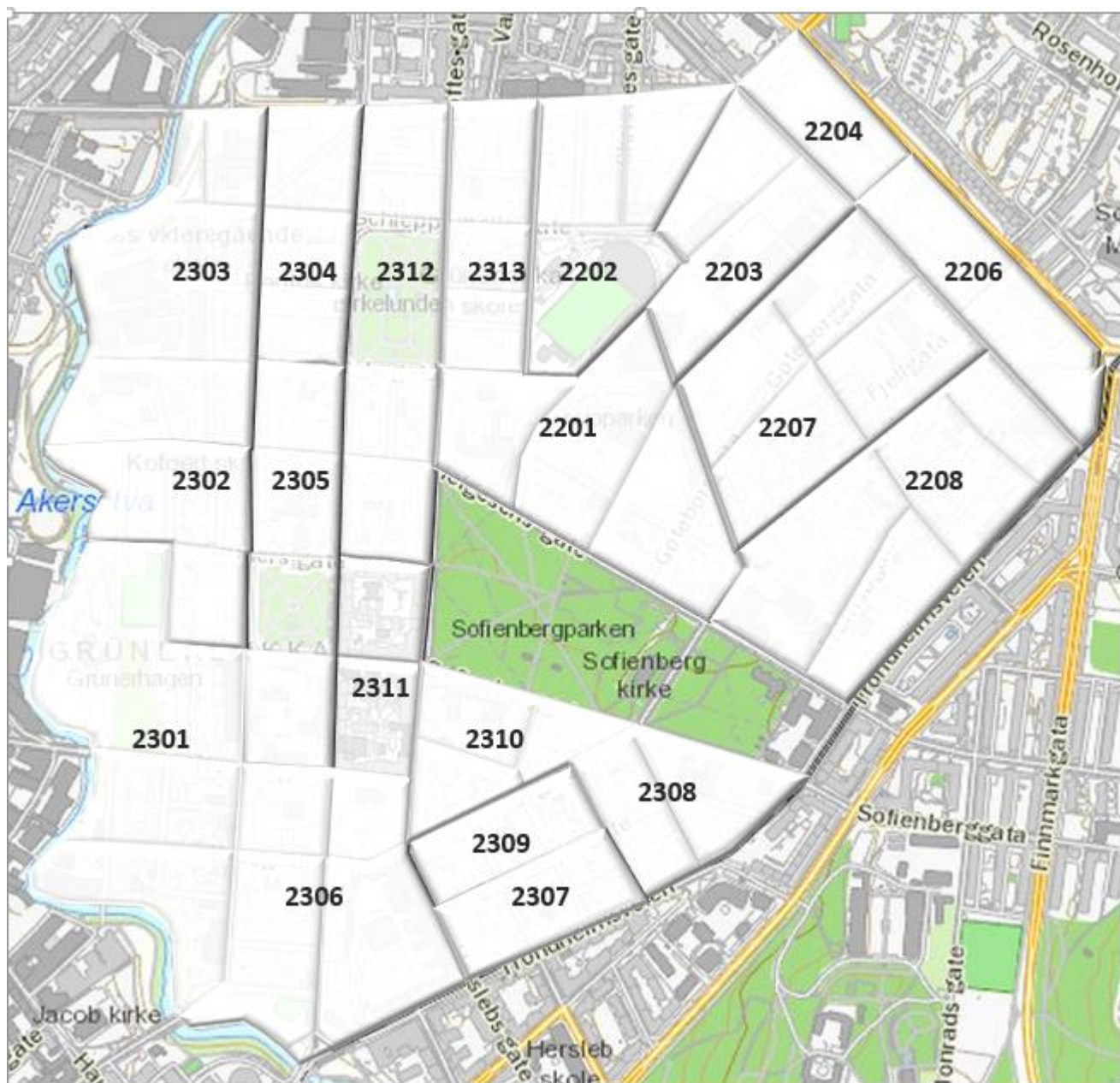


## VEDLEGG 2: KART

Vanlig kart



# Rodekart



# Områdeinndeling

