

NTNU
Norges teknisk-naturvitenskapelige
universitet
Fakultet for ingeniørvitenskap
Institutt for bygg - og miljøteknikk

Kenneth Mikal Thuv Eines

Kenneth Mikal Thuv Eines

Eiendomsverdi i borettslag

Knyttet til rehabiliteringsprosjekter

Juli 2020



Eiendomsverdi i borettslag

Knyttet til rehabiliteringsprosjekter

Kenneth Mikal Thuv Eines

Bygg- og miljøteknikk

Innlevert: Juli 2020

Hovedveileder: Frode Drevland

Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet
Institutt for bygg - og miljøteknikk

Forord

Denne masteroppgaven er utarbeidet ved Institutt for bygg- og miljøteknikk ved Norges Teknisk-Naturvitenskapelige Universitet (NTNU) våren 2020. Oppgaven utgjør hele emnet *TBA4910 Prosjektledelse, masteroppgave*, tilsvarer 30 studiepoeng, og representerer det avsluttende arbeidet for mastergraden.

Formålet med studien er å skape et bedre beslutningsgrunnlag i forbindelse med rehabiliteringsprosjekter, og videre øke forståelsen for hva som skjer med eiendomsverdien i praksis når lignende prosjekter gjennomføres i borettslag. Dette gjøres gjennom to casestudier av forholdsvis Starrmyra og Tonstad Borettslag, som begge forvaltes av Boligbyggelaget TOBB i Trondheim. Masteroppgaven bygger på et omfattende litteraturstudie, som utgjør oppgavens teoretiske rammeverk. Videre tar den for seg et utvalg forskningsmetoder, slik som intervjuer, dokumentstudier og spørreundersøkelser.


Valg av tema for oppgaven er gjort i samarbeid med Boligbyggelaget TOBB, som jeg tidligere skrev en oppgave for i forbindelse med emnet *TBA4176 Eiendomsledelse og forvaltning, videregående kurs*. Dette fanget min interesse, og jeg fikk øynene opp for eiendomsutvikling og forvaltning av borettslag.

Jeg er utrolig takknemlig for å ha fått samarbeide med TOBB, og jeg har lært mye om bransjen generelt og spesielt hvordan rehabiliteringsprosjekter i borettslag gjennomføres. På vegne av dette ønsker jeg å rette en takk til min kontaktperson i TOBB, Runar Skippervik.

Jeg ønsker å rette en stor takk til hovedveileder Frode Drevland, som har gjort en formidabel jobb med å følge opp arbeidet med oppgaven, og som har bistått med gode råd og veiledning. Hans tilbakemeldinger av utkastene mine gav meg til tider enorm frustrasjon, men førte meg til slutt på veien mot et langt bedre produkt. Videre rettes det en takk til alle relevante personer som har bistått og tatt seg tid til å møte meg for intervjuer og uformelle samtaler.

Sist, men ikke minst, takker jeg min kjære familie og samboer for at de har inspirert meg til å stå på til en hver tid gjennom hele prosessen. Det samme gjelder mine medstudenter, som har gjort studietiden min helt spesiell.

Trondheim, juli 2020


Kenneth Mikal Thuv Eines

Sammendrag

Boligbyggelaget TOBB har oppdaget varierende kunnskap blant andelseieres forståelse av eiendomsverdien og dens betydning for salgsprisen av andelsboliger. Dette har ofte ført til mye motstand i forbindelse med gjennomføringen av rehabiliteringsprosjekter i ulike borettslag. Det finnes lite eksisterende litteratur som direkte definerer begrepet *eiendomsverdi*, og videre hvordan denne påvirkes når det er nødvendig å gjennomføre slike prosjekter. Samtidig vil sammensetningen av ulike andelseiere i borettslag naturligvis medføre et bredt spekter av ulike preferanser og behov for forskjellige boligegenskaper. Masteroppgaven undersøker derfor problemstillingen: *"Hva skjer med eiendomsverdien i borettslag når man gjennomfører et rehabiliteringsprosjekt, og hvilke boligegenskaper er de viktigste å prioritere?"*. Dette skal belyses gjennom følgende forskningsspørsmål:

FS1: *Hvordan definerer andelseiere og interne interessenter eiendomsverdien som begrep, og hva inngår i deres vurdering av begrepet?*

FS2: *Hva avgjør markedsverdien, og hvilken sammenheng har markedsverdien med eiendomsverdien?*

FS3: *Hva er de viktigste boligegenskapene som påvirker eiendomsverdien, og hvilke tilhørende tiltak er de mest gunstige å gjennomføre?*

For å besvare forskningsspørsmålene benyttes det to kvalitative casestudier og en fysisk utsendt, kvalitativ og kvantitativ spørreundersøkelse. I forbindelse med casestudiene er det gjennomført dokumentstudier og fem semi-strukturerte intervjuer med relevante nøkkelpersoner. De to casestudiene er gjennomført av Starrmyra og Tonstad Borettslag, lokalisert på Tiller i Trondheim. Forskingen som er gjennomført er induktiv og fortolkende, med hensikt om å skape forståelse for hva som skjer med eiendomsverdien i praksis knyttet til rehabiliteringsprosjekter.

Resultatene viser at eiendomsverdien kan ses på som en utvidelse av det generelle begrepet *verdi*, og er et resultat av en subjektiv vurdering av ulike boligegenskaper en bolig har, som i størst grad tilfredsstiller en beslutningstakers preferanser og behov. Hvilket sett med boligegenskaper som er viktigst for vurderingen av eiendomsverdien, er vanskelig å sette en presis finger på. Likevel tyder mye på at de viktigste egenskapene kan ses i sammenheng med et borettslags beliggenhet, tekniske tilstand og visuelle uttrykk. Dessuten går utviklingen i borettslag på bekostning av fellesgjeld, som øker i tråd med felleslånet som følge av prosjektene. Denne gjelden betales ned gjennom andelseiernes bokostnader, og det viser seg at dersom disse kostnadene blir for høye vil boligene bli mindre attraktive for enkelte kjøpergrupper og forlenge salgsprosessen i markedet. Resultatene viser altså at eiendomsverdien har tilknytning til andelsboligenes *markedsverdi*, som tilsvarer den salgsprisen som settes i markedet når boligkjøpers betalingsvilje tilfredsstiller selgers prisforlanging, og det foretas en transaksjon av monetære midler.

Studien argumenterer for at når et vedlikeholdsbehov har meldt seg, og borettslag er nødt til å kompensere for verditapet som følger av alderen, er det mest lønnsomt å vedta et prosjekt som *oppgraderer* de ulike komponentene. Disse har da nådd sin erfaringsmessige levetid, og vil kreve at ulike tiltak gjennomføres. Dermed må det vurderes hvilke tiltak som er de mest gunstige å prioritere, for å realisere de viktigste boligegenskapene som virker positivt inn på eiendomsverdien, til tross for økt andel fellesgjeld.

Summary

The residential building company TOBB has discovered knowledge gaps in various unit owners' understanding of the property value and its significance for the price of unit housing. This has led to a lot of resistance in connection with the implementation of rehabilitation projects in different housing cooperatives. There is mostly undefined existing literature that directly defines the concept of *property value*, and further how this is affected when it is necessary to carry out such projects. At the same time, the composition of different unit owners in housing cooperatives will naturally entail a wide range of different preferences and needs for different housing qualities. The thesis therefore examines the problem: "*What happens to the property value in housing cooperatives when carrying out a rehabilitation project, and what housing qualities are most important to prioritize?*". This will be illustrated by the following research questions:

- RQ1:** *How do unit owners and internal stakeholders define property value as a term, and what is included in their assessment of the term?*
- RQ2:** *What determines the market value and what relation does the market value have with the property value?*
- RQ3:** *What are the most important housing qualities that affect property value, and what related measures are most favorable to implement?*

To answer the research questions, two qualitative case studies and a physically broadcasted, qualitative and quantitative survey are used. In the case studies, document studies and five semi-structured interviews with relevant key persons have been carried out. The two case studies were conducted by Starrmyra and Tonstad Borettslag, located at Tiller in Trondheim. The research that has been conducted is inductive and interpretive, with the intention of creating an understanding of what is happening to the property value in practice related to rehabilitation projects.

The results show that property value can be seen as an extension of the general concept of *value*, and is the result of a subjective review of the various housing qualities a home has, which largely satisfies a decisionmaker's preferences and needs. Which set of housing qualities that is most important for assessing property value is difficult to put a precise finger on. Nevertheless, much indicates that the most important qualities that can be seen in the context of a housing type is its location, technical condition and visual expression. In addition, developments in housing cooperatives are at the expense of joint debt, which increases in line with the joint loan required by the projects. This debt is paid down through the unit owners' housing costs, and it turns out that if these costs become too high, the apartments will become less attractive to some buyer groups and prolong the sales process in the market. Thus, the results show that the property value is related to the cooperative's *market value*, which corresponds to the price that is set in the market when the buyer's willingness to pay satisfies the seller's asked price, and a transaction is made of monetary funds.

The study argues that when a maintenance need has arisen, and housing cooperatives have to compensate for the loss of value that comes from age, it is most profitable to adopt a project that *upgrades* the various components. These have then reached their experiential lifespan, and will require various measures to be implemented. Thus, it must be considered which measures are the most favorable to prioritize, in order to realize the most important housing qualities that have a positive impact on property value, despite an increased share of joint debt.

Innholdsfortegnelse

Forord	i
Sammendrag	iii
Summary	v
Figurliste	xi
Tabelliste	xiii
I INTRODUKSJON OG BAKGRUNN	1
1 Introduksjon	3
1.1 Bakgrunn	3
1.2 Problemstilling og målformulering	4
1.2.1 Forskningsspørsmål	5
1.3 Omfang og avgrensninger	5
1.4 Oppgavens utforming	6
II FORSKNINGSMETODE	7
2 Metode	9
2.1 Generell metode og forskningsdesign	9
2.1.1 Epistemologi og teoretisk perspektiv	10
2.1.2 Induktiv og deduktiv forskningstilnærming	11
2.1.3 Kvalitativ og kvantitativ forskningsmetode	11
2.1.4 Forskningens tidsramme og datainnsamlingsmetoder	12
2.1.5 Forskningens stadier	13
2.1.6 Triangulering	13
2.1.7 Reliabilitet og validitet	14
2.2 Anvendt metode og forskningsdesign	14
2.2.1 Epistemologi og teoretisk perspektiv	15
2.2.2 Induktiv forskningstilnærming	15
2.2.3 Kvalitativ og kvantitativ forskningsmetode	15
2.2.4 Tidsramme for oppgaven	16
2.2.5 Oppsummering av forskningsdesign	16
2.3 Litteraturstudie	17
2.3.1 Søk og valg av databaser	18
2.3.2 Evaluering	18
2.3.3 Styrker og svakheter	19

2.4	Casestudier	20
2.4.1	Styrker og svakheter	20
2.5	Intervju	21
2.5.1	Forarbeid	21
2.5.2	Gjennomføring og datainnsamling	22
2.5.3	Bearbeiding og dataanalyse	23
2.5.4	Styrker og svakheter	23
2.6	Spørreundersøkelse/Survey	24
2.6.1	Styrker og svakheter	25
2.7	Dokumentstudie	25
2.7.1	Styrker og svakheter	25
2.8	Resultatenes troverdighet	26
2.9	Kritikk av forskningsdesign	26

III TEORETISK RAMMEVERK 29

3 Teori 31

3.1	Eiendomsutvikling	31
3.1.1	Eiendomsverdi vs. markedsverdi	32
3.1.2	Boligers prisutvikling i Norge	34
3.2	Borettslag i Norge	36
3.2.1	Totalpris og fellesgjeld i borettslag	37
3.2.2	Rehabilitering og oppgradering	38
3.3	Modeller for prisdannelse i boligmarkedet	40
3.3.1	Tolkning av modell for prisdannelse og fellesgjeld i andelsboliger	41
3.3.2	Motstridende resultater for verdireduksjon og vedlikehold	44
3.4	Verdi i boligmarkedet	45
3.4.1	Definisjoner av verdibegrepet	45
3.4.2	Ni grunnsetninger for verdi	46
3.4.3	Et subjektivt boligmarked	47
3.5	Prioriterte egenskaper i boligmarkedet	48
3.5.1	Den hedonistiske modellen	48
3.5.2	Prioriterte egenskaper for drømmeboligen	49
3.5.3	Alder, tilstand og fellesgjeld	50
3.5.4	Boligstørrelse	51
3.5.5	Beliggenhet	51
3.5.6	Økonomiske og sosiale trender	52
3.6	Beslutningsprosess i borettslag	52
3.6.1	Tidslinje for beslutningsprosesser	53

IV RESULTATER, ANALYSE OG DISKUSJON 57

4 Casestudier 59

4.1	Case 1 - Starrmyra Borettslag	60
4.1.1	Informasjon om borettslaget	60

4.1.2	Beslutningsprosess	61
4.1.3	Tilstandsvurdering og tiltak	62
4.1.4	Salgspris og andel fellesgjeld	64
4.2	Case 2 - Tonstad Borettslag	66
4.2.1	Informasjon om borettslaget	66
4.2.2	Beslutningsprosess	67
4.2.3	Tilstandsvurdering og tiltak	68
4.2.4	Salgspris og andel fellesgjeld	69
5	Spørreundersøkelse/Survey	72
5.1	Landsbasert undersøkelse av NBBL	72
5.1.1	Regionale intervjuer	73
5.1.2	Nettbasert spørreundersøkelse	76
5.2	Spørreundersøkelse - Starrmyra og Tonstad Borettslag	79
5.2.1	Bosituasjon	81
5.2.2	Rehabilitering	82
5.2.3	Verdi	87
6	Informasjon fra intervjuene	90
6.1	Rehabiliteringsprosessen	90
6.2	Gunstige tiltak	91
6.3	Verdi	91
6.3.1	Markedsverdi og eiendomsverdi	92
6.3.2	Kontekst	92
6.4	Egenskaper	92
6.4.1	Alder	93
6.4.2	Beliggenhet	94
6.4.3	Boligstørrelse	94
6.4.4	Fellesgjeld	94
7	Tverrgående analyse	95
7.1	FS1	95
7.1.1	Verdi generelt	95
7.1.2	Definisjon av eiendomsverdi	96
7.1.3	Eiendomsverdi som modell	97
7.2	FS2	100
7.2.1	Markedsverdi i praksis	100
7.2.2	Hva avgjør markedsverdien?	100
7.2.3	Markedsverdiens sammenheng med eiendomsverdien	101
7.3	FS3	102
7.3.1	Teknisk tilstand	102
7.3.2	Visuelt uttrykk	104
7.3.3	Oppgradering	105
7.3.4	Fellesgjeld	105
7.3.5	Beliggenhet	106
7.3.6	De mest gunstige tiltakene	106

8	Diskusjon	109
8.1	FS1	110
	8.1.1 Definisjon av eiendomsverdi	110
	8.1.2 Vurderinger av eiendomsverdien	110
8.2	FS2	112
	8.2.1 Sammenheng mellom markedsverdi og eiendomsverdi	112
	8.2.2 Hva avgjør markedsverdien?	113
8.3	FS3	114
	8.3.1 Teknisk tilstand og visuelt uttrykk	115
V	KONKLUSJON OG VIDERE ARBEID	117
9	Konklusjon	119
10	Videre arbeid	121
	Bibliografi	123
VI	VEDLEGG	127
A	Intervjuguider	A-1
	A.1 Intervjuguide - Styremedlemmer	A-1
	A.2 Intervjuguide - Prosjektleder, Boligbyggelaget TOBB	A-4
	A.3 Intervjuguide - Eiendomsmegler, Avd. Tiller	A-7
B	Survey	B-9
	B.1 Survey (generell mal) - Starrmyra og Tonstad Borettslag	B-9
	B.2 Resultater - Starrmyra Borettslag	B-15
	B.3 Resultater - Tonstad Borettslag	B-23
C	Landsbasert undersøkelse av NBBL	C-31
	C.1 Intervjuer med interne og eksterne interessenter	C-31
	C.2 Nettbasert survey for styremedlemmer og andelseiere	C-35

Figurliste

1.1	Masteroppgavens struktur	6
2.1	Forskningsmodell for oppgaven (Gray, 2019)	10
2.2	Induktiv og deduktiv forskningstilnærming (Sander, 2019a)	11
2.3	Illustrativ oversikt av valgt forskningsmodell	17
3.1	Forholdet mellom interessenter med ulik nærhet til prosjektet (Leikvam mfl., 2014)	32
3.2	Markedsverdi som funksjon av tilbud og etterspørsel (Pindyck mfl., 2013)	33
3.3	Prisutviklingen i Oslo sammenlignet med resten av Norge de siste 15 årene (Krogsveen, 2020)	34
3.4	Prisutviklingen i Trondheim sammenlignet med resten av Norge de siste 15 årene (Krogsveen, 2020)	35
3.5	Prisutviklingen i Trondheim sammenlignet med resten av Norge det siste året (Krogsveen, 2020)	35
3.6	Boliger (bebodd og ubebodd) etter bygningstype og år (SSB, 2020b)	36
3.7	Rehabiliteringsoppgaver gjennomført i perioden 2008 til 2010 (Hauge mfl., 2011)	39
3.8	Prisforskjellen mellom de to andelsboligene (Eretveit mfl., 2014)	43
3.9	Grunnsetninger for verdi (Drevland, 2019)	46
3.10	Ti på topp boligkjøpers prioriteringer for neste bolig	49
3.11	Delvis lineær sammenheng mellom pris og boligstørrelse	51
3.12	Generelt forløp av en beslutningsprosess (Enderud, 2003)	53
4.1	Oversiktsbilde av Starrmyra BRL (TOBB, u.å.[a])	60
4.2	Diagram for utvikling av salgspriser i Starrmyra Borettslag	64
4.3	Diagram for utvikling av andel fellesgjeld i Starrmyra Borettslag	65
4.4	Oversiktsbilde av Tonstad BRL (TOBB, u.å.[b])	66
4.5	Diagram for utvikling av salgspriser i Tonstad Borettslag	70
5.1	Samlet resultater for interne og eksterne interessenter	74
5.2	Villighet for økt husleie til fordel for rehabilitering	75
5.3	Samlet resultater for styremedlemmer og andelseiere	76
5.4	Oversikt over styremedlemmer og andelseieres ønsker av informasjon	77
5.5	Prosentvis andel for akseptabel økning i husleie	78
7.1	Illustrativ modell for eiendomsverdi	97
7.2	Modell for sammenheng mellom eiendomsverdi, salgpris og markedsverdi	101

Tabelliste

2.1	Kvantitativ vs. kvalitativ forskningsmetode (Samset, 2015; Tjora, 2017)	12
2.2	Subjektivitet og objektivitet (Tjora, 2017)	13
2.3	Valg av forskningsmetoder for forskningsspørsmål	16
2.4	Evaluering av kildene etter TONE-prinsippet (Brodshaug, 2020)	19
2.5	Oversikt over intervjuobjekter	22
4.1	Kort beskrivelse av casestudiene	60
4.2	Tiltakspakke 0 - Vedlikeholdspakken	64
4.3	Tiltakspakke 2 - Oppgraderingspakken	69
5.1	Oversikt over respondentenes yrker og utdanningsnivå	80
7.1	Liste med de mest gunstige tiltakene i borettslag	107

Del I

INTRODUKSJON OG BAKGRUNN

1 | Introduksjon

Dette kapitlet introduserer bakgrunnen for valg av tema og det avdekkes et problem i bransjen. Videre presenteres problemstillingen og tilhørende forskningsspørsmål, etterfulgt av en beskrivelse av oppgaves omgang og avgrensninger. Til slutt redegjøres det for oppgavens utforming og hvordan den er strukturert videre.

1.1 Bakgrunn

Boligen er viktig for oss nordmenn. I tillegg til å gi oss ly mot vær og vind i et ugjestmildt klima, tjener den også til å fortelle oss hvem vi er og hvordan vi vil framstå i samfunnet (Larsen mfl., 2004). Vi bruker mye av tiden vår innenfor husets fire vegger, og i Norge er oppussing nær sagt en nasjonalsport på linje med skigåing. Med andre ord bruker vi mye tid på valg av bolig, og ønsker naturligvis å kjøpe billig og selge dyrt.

Boligstatistikker fra SSB (2013) viser at Norge er et av de landene hvor det er mest vanlig å eie boligen man bor i fremfor å leie, og mange ser gjerne på boligkjøp som en investering for fremtiden. Som et resultat av høye boligpriser og strenge låneregler opplever mange førstegangskjøpere og personer med lavere inntekt og liten eller ingen formue å ikke få det boliglånet de ønsker (Iversen, 2018). De må derfor ty til leiemarkedet inntil de har god nok inntekt og oppsamlet egenkapital til å kjøpe sin første bolig. For disse kan det være et alternativ å kjøpe en leilighet i et borettslag, eller en såkalt andelsbolig, fordi de da blant annet slipper å betale dokumentavgift til staten (Aamodt-Hansen, 2014). Slike boliger bygges, omsettes og forvaltes av norske boligbyggelag rundt omkring i landet (Anderssen, 2019a). Prisen på en andelsbolig består i all hovedsak av komponentene kjøpspris og andel fellesgjeld (TOBB, 2018). Fellesgjelden er den gjelden som borettslaget har tatt opp, og som en andelseier må være med på å betale ned gjennom månedlige felleskostnader. Med andre ord er det bare selve kjøpsprisen en boligkjøper må betale for å bli andelseier i et borettslag.

Når man først har kommet seg inn på boligmarkedet er det likevel andre ting man må ta hensyn til. Samtidig som fordelene med fast eiendom generelt realiseres over lang tid (Folger, 2020), vil det med tiden også oppstå slitasje, eller en form for verditap (Shilling mfl., 1991). For å redusere slike verditap følger mange borettslag en vedlikeholdsplan, men når denne ikke følges opp tilstrekkelig kan det føre til at borettslaget må gjennomføre større rehabiliteringsprosjekter for å kompensere med verditapet som oppstår (Sintef Byggforsk, 2016). I borettslag bakes den fellesgjelden som tas opp inn i felleskostnadene med en langsiktig nedbetalingsplan, med formål om god forutsigbarhet for andelseierne (Skorve, 2019). Mens mange nøyer seg med tiltak for å gjenopprette borettslagets opprinnelige standard, ønsker noen samtidig å tilføre borettslaget nye og økte kvaliteter gjennom en oppgradering (Sjøvold mfl., 2009). Innledende intervjuer med

Boligbyggelaget TOBB forteller at det i møte med kollektive prosjekter, slik som i borettslag, kan oppstå utfordringer knyttet til ulike andelseiere. Sammensetningen av ulike andelseieres behov, livssituasjon og økonomiske stilling fører ofte til ulike preferanser og meninger om hvilke tiltak som er nødvendige, og samtidig når disse bør gjennomføres.

Samtidig forteller innledende intervjuer med TOBB at når vedlikeholdsbehovet melder seg og det tilrettelegges for et rehabiliteringsprosjekt, er det normalt at boligbyggelaget forbereder og tilbyr borettslaget ulike tiltakspakker, basert på en tilstandsrapport som utvikles gjennom én eller flere inspeksjoner i borettslaget. Erfaringsmessig ser norske boligbyggelag at eiere av andelsboliger har et ”betent” forhold til det å gjennomføre omfattende tiltak for å oppgradere boligen sin. Hvorfor, er det vanskelig å sette fingeren på, samtidig som det er en kjent sak at folk flest frykter for en endring som koster penger og påvirker deres private økonomi. Det fundamentale spørsmålet om hva som skjer med verdien til en bolig i forbindelse med slike store prosjekter er komplisert, og kan besvares på ulike måter (Larsen mfl., 2004). I noen tilfeller tenker man kanskje på teknisk verdi. Det vil si hvor mye det koster å bygge en bolig av tilsvarende standard. Alternativt kan man tenke på en pris generelt i markedet, eller mer subjektivt den eiendomsverdien en bolig har for hver enkelt.

1.2 Problemstilling og målformulering

I denne masteroppgaven er både den verdien som er satt eller oppnådd i markedet, såvel som den subjektive vurderingen av en eiendomsverdi hver enkelt andelseier har, i fokus. Det vil si at eiendomsverdien blir sett på som et samspill mellom boligmarkedet og ulike andelseieres og interne interessenters subjektive oppfattelse av verdien til en bolig. For skape en bedre forståelse for hva som i praksis skjer med eiendomsverdien i forbindelse med rehabiliteringsprosjekter, vil det først forsøkes å tolke ulike andelseieres og interne interessenters forståelse og oppfatning av eiendomsverdien til en andelsbolig. *Rehabiliteringsprosjekter* er i oppgaven en fellesbetegnelse for prosjekter av ulike omfang i borettslag. Det vil si vedlikeholdsprosjekter, tradisjonelle rehabiliteringsprosjekter og oppgraderingsprosjekter.

Boligbyggelaget TOBB har oppdaget varierende kunnskap blant ulike andelseieres forståelse av eiendomsverdien og dens betydning for salgsprisen av andelsboliger. Dette har ofte ført til mye motstand i forbindelse med gjennomføringen av rehabiliteringsprosjekter i ulike borettslag. Det finnes lite eksisterende litteratur som direkte definerer begrepet *eiendomsverdi*, og videre hvordan denne påvirkes når det er nødvendig å gjennomføre slike prosjekter. Samtidig vil sammensetningen av ulike andelseiere i borettslag naturligvis medføre et bredt spekter av ulike preferanser og behov for forskjellige boligegenskaper. For å skape et bedre beslutningsgrunnlag i forbindelse med slik prosjekter, og samtidig øke forståelsen for hva som skjer med eiendomsverdien i praksis, er valgt tema for masteroppgaven ”Eiendomsverdi i borettslag” med tilhørende problemstilling:

”Hva skjer med eiendomsverdien i borettslag når man gjennomfører et rehabiliteringsprosjekt, og hvilke boligegenskaper er de viktigste å prioritere?”

1.2.1 Forsknings spørsmål

Med bakgrunn i oppgavens problemstilling er det videre utarbeidet tre forsknings spørsmål, som skal belyse denne. Alle med hver sin løsning, som til slutt skal bidra til svare på problemstillingen. Hver av disse er listet opp under, med en kort beskrivelse av bakgrunnen for valgt formulering.

Ettersom eiendomsverdien er et dårlig og forholdsvis lite definert begrep i litteraturen, er det av stor relevans for oppgaven å selv finne en dekkende definisjon. Siden det i denne oppgaven er andelsboliger i borettslag som står i fokus, er det gunstig å finne ut hvordan andelseiere og interne interessenter definerer begrepet eiendomsverdi, og hva de legger i sine vurderinger av begrepet. I lys av dette, er det første forsknings spørsmålet formulert følgende:

FS1: Hvordan definerer andelseiere og interne interessenter eiendomsverdien som begrep, og hva inngår i deres vurdering av begrepet?

Begrepet *markedsverdi* er i større grad med på å gjøre eiendomsverdiens betydning enda mer diffus, fordi mange andelseiere i praksis bruker de to begrepene på tvers av hverandre. Derfor er det viktig å finne ut hva som avgjør en boligs virkelige markedsverdi, og samtidig hvilken sammenheng markedsverdien har med eiendomsverdien i praksis. For å hindre at markedsverdien og eiendomsverdien brukes på tvers av hverandre, er det andre forsknings spørsmålet formulert følgende:

FS2: Hva avgjør markedsverdien, og hvilken sammenheng har markedsverdien med eiendomsverdien?

På boligmarkedet er det naturligvis en boligs egenskaper som skiller denne fra andre boliger. Fordi forskjellige boligegenskaper påvirker beslutningstakeres subjektive vurdering av eiendomsverdien ulikt, er det innenfor oppgavens omfang å identifisere hvordan boligeenskapene påvirker eiendomsverdien isolert sett. Dette for å komme fram til hvilke tilhørende tiltak som er de mest gunstige å gjennomføre i forbindelse med et rehabiliteringsprosjekt, og videre hva som skjer med eiendomsverdien. For å finne ut av dette er følgende forsknings spørsmål formulert:

FS3: Hva er de viktigste boligeenskapene som påvirker eiendomsverdien, og hvilke tilhørende tiltak er de mest gunstige å gjennomføre?

1.3 Omfang og avgrensninger

Masteroppgaven utgjør 30 studiepoeng og gjennomføres i løpet av siste semester av mastergraden ved Institutt for bygg- og miljøteknikk ved NTNU. Fokusområdet ligger på å skape et bedre beslutningsgrunnlag for andelseiere og interne interessenter i borettslag knyttet til rehabiliteringsprosjekter, og samtidig øke forståelsen for tema "Eiendomsverdi i borettslag". Oppgaven begrenses til å kun se på hva som skjer med eiendomsverdien i forbindelse med vanlige tiltak, som ikke nødvendigvis har bærekraftige formål. Den tar heller ikke høyde for monetær økonomi, eller vurderer påvirkningsgrad i form av kroner og øre. Forskningen som er gjennomført er induktiv og fortolkende, og begrenses til å vurdere eiendomsverdien i borettslag knyttet til gjennomføringen av rehabiliteringsprosjekter i Norge.

Det er rimelig å anta at boligmarkedet i Norge i stor grad påvirkes av samfunnet og markedstrender som oppstår på ulike tidspunkt. Derfor er det verdt å nevne at masteroppgaven utarbeides i en tid hvor Covid-19 herjer som pandemi, og mest sannsynlig påvirker salgsprisene på en annen måte enn normalt. Situasjonen kan vise seg å være kritisk for boligmarkedet, men selv om det per 2020 er ”krig i fredstid”, vil oppgaven avgrenses til å se bort fra dette og fokusere på hva som skjer med eiendomsverdien i et normalt og konkurransedyktig boligmarked.

1.4 Oppgavens utforming

Masteroppgaven er bygd opp i henhold til NTNUs retningslinter for rapportskrivning ved prosjekt- og masteroppgaver og det er forsøkt å dokumentere arbeidet med rapporten på en logisk, klar og fullstendig måte (NTNU, 2013). Figur 1.1 illustrerer oppgavens struktur. Videre er det gitt en kort oppsummering av hvert kapitels innhold.



Figur 1.1: Masteroppgavens struktur

Kapittel 1 - Introduksjon: Gir en innføring i bakgrunnen for valg av oppgavens tema, presenterer valgt problemstilling og tilhørende forskningsspørsmål, og definerer oppgavens omfang, avgrensninger og utforming.

Kapittel 2 - Metode: Gir innsikt i generell metode og forskningsdesign, presenterer oppgavens forskningsmodell og redegjør for anvendt forskningsmetodikk. Til slutt drøftes forskningens kvalitet, og forskningen kritiseres.

Kapittel 3 - Teori: Presenterer eksisterende litteratur knyttet til tema, som utgjør oppgavens teoretiske rammeverk. I teorien presenteres følgende emner: *Eiendomsutvikling, Borettslag i Norge, Modeller for prisdannelse i boligmarkedet, Verdi i boligmarkedet, Prioriterte egenskaper i boligmarkedet og Beslutningsprosess i borettslag.*

Kapittel 4, 5 og 6 - Resultater: Presenterer resultater fra de to casestudiene, spørreundersøkelsen i de to utvalgte borettslagene, og informasjon fra intervjuer med relevante nøkkelpersoner presenteres og tolkes.

Kapittel 7 - Tverrgående analyse: Trådene fra de ulike datainnsamlingsmetodene trekkes sammen og analyseres knyttet til de ulike forskningsspørsmålene.

Kapittel 8 - Diskusjon: Drøfter den tverrgående analysen opp mot eksisterende litteratur, og oppgaven svarer på de ulike forskningsspørsmålene på bakgrunn av litteratursøket i teorikapitlet og empiri fra resultatene. Diskusjonen er delt opp etter de ulike forskningsspørsmålene.

Kapittel 9 - Konklusjon: Det konkluderes med studiens svar på problemstillingen basert på det oppgaven har kommet fram til gjennom tilhørende forskningsspørsmål.

Kapittel 10 - Videre arbeid: Til slutt redegjøres det for videre arbeid av masteroppgaven.

Del II

FORSKNINGSMETODE

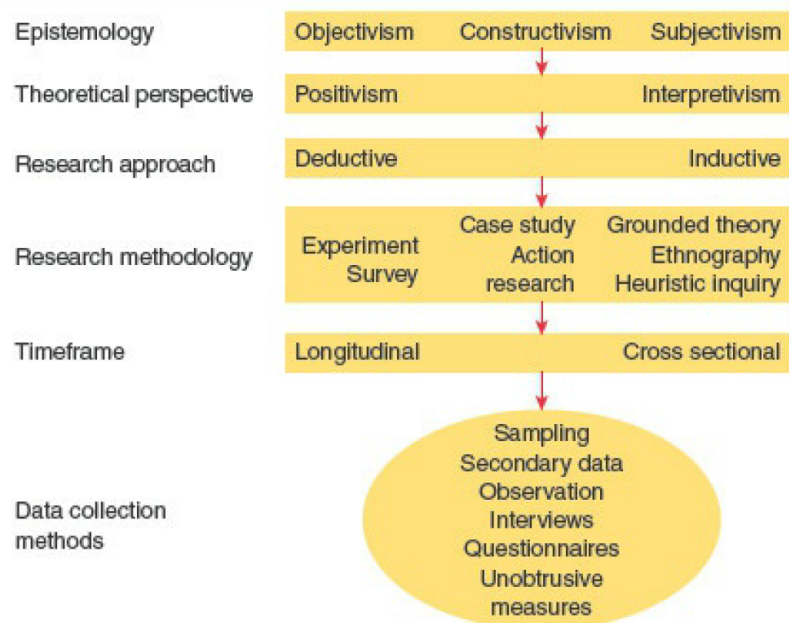
2 | Metode

Metodekapittelet har som hensikt å dokumentere hvordan arbeidet med oppgaven er gjennomført. Her vil forskningsmodellen presenteres, og det vil redegjøres for hvilken forskningsmetodikk som er valgt. Til slutt drøftes forskningens kvalitet, og forskningen kritiseres.

2.1 Generell metode og forskningsdesign

I litteraturen beskrives det mange ulike modeller og metoder for forskning. Dalland (2012) definerer forskningsmetoden ”som en planmessig fremgangsmåte for å nå et mål, eller å tilegne seg ny kunnskap”. Det er mange hensyn å ta, og hvilke fenomener man ønsker å studere legger i stor grad føringer for hvilken metode man bruker og hvilken type data man samler inn (Dalland, 2012). På denne måten påvirkes forskningsprosessen i større grad av hvilken data man ønsker å hente og studere.

I boken *Doing Research in the Real World* undersøker Gray (2019) noen av forskningsfilosofiene, to tilnærminger til forskning og, innenfor sammenhengen mellom sannhet og perspektivskende mål, en rekke forskningsmetoder. Disse setter han sammen innenfor en sammenhengende prosess og legger til en tidsramme og ulike datainnsamlingsmetoder. Han argumenterer for at uansett hvilken metode eller tilnærming man bruker for forskningen, bør man alltid være i stand til å begrunne tilhørende problemstilling og forskningsspørsmål. Forskningsprosessen han utviklet er delt inn i følgende suksessive elementer: epistemologi, teoretisk perspektiv, forskningstilnærming, metodelære, tidsramme og datainnsamlingsmetoder. I forbindelse med dette arbeidet vil denne modellen benyttes, da den både er oversiktlig og beskriver forskningsmetodikken på en god måte. Modellen er illustrert i figur 2.1.



Figur 2.1: Forskningsmodell for oppgaven (Gray, 2019)

Mange forskere kan være fristet til å begynne med utforming, slik som for eksempel en spørreundersøkelse, for å unngå forsinkelser i innsamlingen. Likevel er datainnsamlingsmetodene diskutert sist i modellen. Årsaken til dette er at Gray (2019) mener det er vesentlig at andre stadier i prosessen vurderes først.

2.1.1 Epistemologi og teoretisk perspektiv

Gray (2019) skiller mellom objektiv, konstruktivistisk og subjektiv epistemologi. Han hevder at det er lurt å starte med å vurdere epistemologien, men at dette i begynnelsen kan virke irrelevant. Han argumenterer for at en persons tilnærmingen til forskning og valg av forskningsmetoder er påvirket av hva han tror er mulig, og ut fra dette prøver å måle en objektiv "sannhet". Epistemologi handler i korte trekk om hvordan man tilnærmer seg kunnskap rundt et fenomen. De tre ulike typene for epistemologi beskriver dermed ulike måter å skaffe seg kunnskap på. *Objektivisme* skiller mellom virkelighet og bevissthet, og det handler her om å beskrive den uavhengige og objektive virkeligheten (Gray, 2019). *Subjektivisme* handler på sin side om at den objektive virkeligheten ikke eksisterer, men at kunnskapen defineres ut fra menneskers holdninger, altså deres subjektive vurderinger. *Konstruktivisme* handler om å vurdere sannheten ut fra informan-tenes meninger, erfaringer og holdninger, og ut fra dette genererer empirisk data.

En forskers teoretiske perspektiv handler om hvilke holdninger han har til fenomenet. Av de ulike teoretiske perspektivene som er tilgjengelige er positivisme og ulike tolkninger av interpretivisme blant de mest innflytelsesrike (Gray, 2019). *Positivisme* handler om at den sosiale verden eksisterer eksternt for forskeren, og at dens egenskaper kan måles direkte gjennom observasjoner. En forsker med et slikt teoretisk perspektiv vil derfor argumentere for at virkeligheten består av det som er tilgjengelig for sansene. Det vil si det som kan sees, røres osv. Når vi snakker om epistemologi, er *interpretivisme* nært knyttet til konstruktivisme. En forsker med et slikt teoretisk perspektiv vil hevde at den naturlige verden og den sosiale verden er forskjellige,

og krever derfor ulike typer metoder. Mens naturvitenskapens forskere leter etter sammenhengen i dataene for å utlede lover, vurderer forskere innen samfunnsvitenskapen ulike individers handlinger.

2.1.2 Induktiv og deduktiv forskningstilnærming

Det finnes to måter å tilnærme seg forskning på - induktivt og deduktivt. I følge Sander (2019a) er dette to måter å tenke logisk på, og brukes av oss alle både bevisst og ubevisst. Hvilken av de to tilnærmingene man velger vil i stor grad avgjøre hvordan man formulerer problemet og analyserer situasjonen.

Med en *deduktiv tilnærming* tester man holdbarheten og riktigheten av et fenomen gjennom observasjoner, og fører enten til at man forkaster teorien eller fastslår uforfalskede lover (Gray, 2019). En slik tilnærming kan i følge Jacobsen (2005) ha en rekke svakheter ved at viktig informasjon utelates, som følge av at forskeren fremmer annen informasjon basert på hans forventninger. Den *induktive tilnærmingen* virker motsatt av den deduktive, ved at man har en objektiv holdning og forsøker å bevise en teori som sann viten (Gray, 2019). Kort oppsummert er hensikten med induktive studier å lage teorier basert på empiri rundt et fenomen, mens deduktive studier tester teorier opp mot virkeligheten (Sander, 2019a). Dette er forsøkt illustrert i figur 2.2.



Figur 2.2: Induktiv og deduktiv forskningstilnærming (Sander, 2019a)

2.1.3 Kvalitativ og kvantitativ forskningsmetode

Samset (2015) skiller mellom to hovedformer for teoretisk tilnærming - kvalitative og kvantitative metoder. Valg av metodelære handler kort sagt om å befinne seg innenfor et av disse to paradigmene (Tjora, 2017; Gray, 2019). Som vi så i figur 2.1 skiller Gray (2019) mellom blant annet mellom metoder som eksperimentell forskning, casestudier og grunnfestet teori. Om man befinner seg innenfor et kvantitativt eller kvalitativt paradigme bestemmes ut fra hvilken form dataene en undersøker har (Holme mfl., 1996). Begge er grunnleggende med tanke på informasjonen man innhenter, tilnærmingen til kilden og resultatene man får.

Kvantitative metoder er formaliserte og strukturerte, hvor tilnærmingen har som mål å undersøke en hypotese ved å utføre tester, samle og undersøke dataene (Holme mfl., 1996). Dataene kan være statistiske, numeriske, beregningsorienterte eller matematiske. Metoden definerer hvilke forhold som er av spesiell interesse, samt hvilke svar som er mulige ut fra den problemstillingen som er valgt. Derfor anvendes metoden primært når formålet er å undersøke en hypotese.

Kvalitative metoder innebærer liten grad av formalisering, og har hovedsaklig et siktemål om å skape forståelse (Holme mfl., 1996). Metoden er kjennetegnet ved nærhet til datakilden, hvor

dataene opparbeides gjennom for eksempel intervjuer, observasjons- og casestudier, dokumentanalyser og litteraturstudier. Det er i en slik metode ikke behov for data fra undersøkelser eller hypoteser. Den kvalitative metoden har som mål om å fange opp meninger og opplevelser som ikke kan tallfestes eller måles, mens den kvantitative metoden har som fordel at den gir data i form av målbare enheter (Dalland, 2012). Forskjellen mellom de to metodene går dermed på hvorvidt informasjonen kan uttrykkes i tall eller tekst (Halvorsen, 2008). Kjennetegnene til de to forskningsmetodene er sammenfattet i tabell 2.1 (Samset, 2015; Tjora, 2017).

Tabell 2.1: Kvantitativ vs. kvalitativ forskningsmetode (Samset, 2015; Tjora, 2017)

Kvantitativ	Kvalitativ
Tallbasert informasjon	Tekstlig informasjon
Ofte deduktiv (teoridrevet)	Ofte induktiv (empiridrevet)
Avstand til forskningsobjekter	Nærhet til forskningobjekter gjennom åpen interaksjon
Hypoteser og forskningsspørsmål er spesifikke, smale, målbare og observerbare	Forskningsspørsmål er generelle og brede
Stor vekt på presisjon	Stor vekt på relevans
Vektlegger forklaringer: Utforsker problem gjennom en beskrivelse av trender mellom variabler (Mål: Generalisering og samsvar)	Vektlegger forståelse: utforsker problem gjennom detaljert forståelse av et sentralt fenomen (Mål: Helhetsforståelse)
Nødvendig for å dokumentere og skaffe bevis	Nødvendig for å tolke og drøfte resultater
Stor grad av etterprøvbarehet	Etterprøvbarehet er ofte problematisk

Fordeler og ulemper

Jacobsen (2005) drøfter enkelte fordeler og ulemper ved kvalitative og kvantitative metoder. Han hevder at kvalitative metoder er fordelaktig fordi forskningen i større grad tydeliggjør detaljer, samtidig som metoden i seg selv er fleksibel ved at det enklere kan gjøres justeringer underveis. Ulempene er hovedsaklig at metoden kan være ressurskrevende. Detaljene kan samtidig være vanskelige å sammenligne dersom resultatene er varierende. Dermed krever kvalitative metoder mer bearbeiding og etterarbeid før resultatene kan legges fram. Ved kvantitative metoder er informasjonen mer strukturert i forkant av datainnsamlingen, slik at resultatene som legges fram blir mer oversiktlige enn for kvalitative metoder.

2.1.4 Forskningens tidsramme og datainnsamlingsmetoder

Gray (2019) hevder at i tillegg til nevnte elementer, bør også forskningens tidsramme og datainnsamlingsmetoder tas hensyn til. Han skiller mellom to ulike tidsrammer, og påpeker nødvendigheten av å vurdere om man skal benytte seg av en longitudinell eller kryss-seksjonell tidsramme. Disse to skiller seg fra hverandre ved at longitudinelle forskning studerer et fenomen over lang tid, mens kryss-seksjonell forskning bare tar for seg et øyeblikksbilde av fenomenet.

Kryss-seksjonelle studier brukes når man har en kortsiktig tidsplan for forskningen, og for eksempel skal måle sine ansattes holdninger til innføring av ny arbeidspraksis (Gray, 2019). *Longitudinelle* studier på sin side brukes når tidsplanene er mer generøse, og brukes for eksempel i forbindelse med forskning for endring og utvikling over tid.

Til slutt i forskningsprosessen velges datainnsamlingsmetoder, som går på hvordan man planlegger å samle inn data. Slike metoder kan for eksempel være dybdeintervjuer, observasjonsstudier, spørreundersøkelser og dokumentstudier.

2.1.5 Forskningens stadier

Tjora (2017) deler de ulike metodene for datainnsamling videre inn i ulike stadier og hevder at disse i variert grad preges av subjektivitet og objektivitet. Hva gjelder subjektivitet og objektivitet innenfor de fire ulike stadiene er beskrevet i tabell 2.2.

Tabell 2.2: Subjektivitet og objektivitet (Tjora, 2017)

	Design	Datainnsamling	Datanalyse	Tolkning
Dybdeintervju (kvalitativt)	Forskersubjektiv og teoretisk	Intersubjektiv	Forskersubjektiv	Forskersubjektiv
Observasjon (kvalitativt)	Forskersubjektiv og teoretisk	Forskersubjektiv	Forskersubjektiv	Forskersubjektiv
Survey (kvalitativt)	Forskersubjektiv og teoretisk	Informantsubjektiv	Objektiv	Forskersubjektiv

Tabellen tydeliggjør variasjon i objektivitet og subjektivitet mellom ulike stadier av forskningen (Tjora, 2017). Slik begrunner Tjora (2017) at kvantitative studier er mer objektive enn kvalitative studier er misvisende. På sin side er det også tydelig at kvalitative studier i større grad er preget av subjektivitet gjennom alle forskningsens steg. Det er verdt å nevne at subjektivitet kan være en ulempe knyttet til kvalitative undersøkelser, dersom enkeltpersoners meninger trekkes fram og vektlegges. Da vil teoriene som opprettes basere seg på enkeltstående tilfeller, og blir derfor ugyldige. Derfor har det blitt lagt vekt på å være observant knyttet til subjektivitet og objektivitet i forbindelse med de datainnsamlingsmetodene som er benyttet.

2.1.6 Triangulering

Så langt har vi sett på ulike metoder for tilnærming - induktiv eller deduktiv, kvalitativ eller kvantitativ, kryss-seksjonell eller longitudinell. Riktignok er det i praksis gjerne slik at flere forskningsmetoder brukes samtidig (Gray, 2019). Årsaken er at prosjekter vanligvis inneholder flere forskjellige forskningsspørsmål, og selv om én forskningsmetode er passende for ett spørsmål, er den ikke nødvendigvis passende for de andre. *Triangulering* er en metode som ofte tas i bruk for å sikre pålitelige resultater. Det vil si at forskeren benytter flere metoder for datainnsamling over forskjellige perioder eller fra forskjellige kilder. For eksempel er triangulering innenfor organisasjonsstudier bruk av en kombinasjon av både casestudier, spørreundersøkelser og intervjuer (Gray, 2019). Dette er noe Tjora (2017) hevder kan gi en mer interessant og nyansert analyse av dataene. I følge Jacobsen (2005) er datatriangulering basert på at forskerens resultater består av flere ulike kilder, slik at troverdigheten til forskningen styrkes. På denne måten kan det som kalles datatrianguleringen bidra til å balansere de potensielle svakhetene til hver enkelte datainnsamlingsmetode (Gray, 2019). Samtidig er det viktig at alle metoder er åpne, konsekvent anvendt og replikerbare for andre.

2.1.7 Reliabilitet og validitet

For å forsikre seg om at dataen man samler inn om en fenomen kan brukes til å trekke beslutninger, er det viktig å ta hensyn til hvorvidt innsamlet data kan antas å være pålitelig og relevant. Vi snakker her om viktigheten av høy reliabilitet og validitet.

Reliabiliteten, eller kildens pålitelighet, er en avgjørelse av om undersøkelsen som gjennomføres viser den virkelige situasjonen og tilhørende grad av etterprøvbarhet (Sander, 2019b). At forskningen har høy reliabilitet vil dermed si at alle uavhengige målinger andre gjør av samme fenomen, alltid resulterer i et tilnærmet identisk resultat eller konklusjon.

Validitet, eller kildens relevans, svarer til om undersøkelsen virkelig måler det den har til hensikt å måle (Sander, 2019c). En sikker måte å sørge for dårlig validitet, kan derfor være å intervju objekter som ikke har noe kunnskap om fenomenet man forsker på. Dette tydeliggjør viktigheten av høy validitet når man for eksempel gjennomfører et forskningsprosjekt med mål om å skape et bedre beslutningsgrunnlag.

I følge Sander (2019c) kreves det både høy validitet og reliabilitet for at forskningens resultater kan benyttes som beslutningsgrunnlag. Riktignok argumenteres det for at validitet er viktigere enn reliabilitet, ettersom mangel på validitet uansett vil føre til at vi trekker feilaktige beslutninger som følge av et feilaktig beslutningsgrunnlag.

2.2 Anvendt metode og forskningsdesign

Som vi nå har sett er det mange hensyn å ta når man skal gjennomføre en forskningsprosess (Gray, 2019; Tjora, 2017). Samtidig er det, uansett metode eller tilnærming, viktig å alltid være i stand til å begrunne forskningens problemstilling og tilhørende forskningsspørsmål (Gray, 2019). Ved valg av metode og tilnærming bør derfor det undersøkelsesopplegget som på best mulig måte ”matcher” de spesielle forskningsspørsmålene velges (Dalland, 2012). Dette både for å belyse hva man ønsker å finne ut av, og for å forsikre seg om at arbeidet er generaliserbart, pålitelig, relevant og etterprøvbart. Derfor ble det tidlig i prosessen med oppgaven lagt føringer for valg av datainnsamlingmetoder, tilnærming og analyser. De metodene som har blitt benyttet for å besvare de ulike forskningsspørsmålene er:

1. **Litteraturstudie** for å kartlegge forskningsfronten og eksisterende litteratur innenfor fagfeltet. Dette for å etablere eget ståsted i forskningslitteraturen, og danne det teoretiske grunnlaget for videre å kunne diskutere funn fra den kvalitative datainnsamlingen.
2. **Casestudier** er gjennomført av Starrmyra og Tonstad Borettslag, begge lokalisert på Tiller i Trondheim. I forbindelse med casestudiene gjennomføres det:
 - **Intervjuer** med relevante nøkkelpersoner for å kartlegge erfaringer og meninger knyttet til prosjektene som er gjennomført.
 - **Spørreundersøkelse/Survey** for å kartlegge andelseieres forståelse og grad av tilfredsstillelse av gjennomførte tiltak knyttet til prosjektene.
 - **Dokumentstudie** av dokumenter tildelt fra TOBB, for å skaffe en bedre forståelse av prosjektene som er gjennomført i de to borettslagene. Dokumentene er hovedsaklig tilstandsrapporter og statistikker for priser før og etter prosjektene.

2.2.1 Epistemologi og teoretisk perspektiv

Hensikten med denne oppgaven er å studere hva som skjer med eiendomsverdien i borettslag når det gjennomføres et rehabiliteringsprosjekt, og samtidig vurdere hvilke boligegenskaper som er de viktigste å prioritere. Dette for å øke forståelsen blant andelseiere og interne interessenter generelt. En generell verdivurdering er i følge Drevland (2019) et resultat av en subjektiv oppfattelse av ulike alternativer i et gitt kontekst. Dette peker i retning av at en vurdering knyttet til verdi generelt er personlig, og dermed i stor grad preget av subjektivitet. Samtidig baserer resultatene fra de ulike datainnsamlingsmetodene seg på andelseieres og interne interessenters erfaringer, meninger og holdninger. Det kan derfor argumenteres for at fokusområdet leder forskningen i retning av en subjektiv og konstruktivistisk epistemologi. Både den subjektive og konstruktivistiske epistemologien samsvarer godt med forskningen, ettersom det kan antas at det er vanskelig å finne en uavhengig og objektiv sannhet knyttet til eiendomsverdien i borettslagene. Med dette som utgangspunkt treffer argumentasjonen om en subjektiv og konstruktivistisk epistemologi forskningsspørsmålene på en god måte.

Tilsvarende gjelder for det teoretiske perspektivet, som i følge Gray (2019) handler om hvilke holdninger man har til fenomenet. Som nevnt er formålet finne en forklaring og øke forståelsen for hva som skjer med eiendomsverdien i praksis, gjennom å vurdere andelseieres og interne interessenters holdninger og meninger. Dermed kan det argumenteres for at forskeren har en fortolkende (interpretivistisk) holdning og fokuserer på å beskrive fenomenet med utgangspunkt i subjektive beskrivelser for å øke forståelsen. Samtidig hevder Gray (2019) at en fortolkende holdning er nært knyttet til konstruktivistisk epistemologi, som vi konkluderte med i forrige avsnitt. Studien, som nevnt er ment for å øke forståelsen for begrepet eiendomsverdi knyttet til kollektive prosjekter i borettslag, framfor å konkludere med objektive sannheter. Dette peker i retning av at forskningen har et fortolkende teoretisk perspektiv.

2.2.2 Induktiv forskningstilnærming

Begrepet verdi, og eiendomsverdien som sådan er dårlige og forholdsvis lite definerte begreper i litteraturen. Det faktum at det finnes lite eksisterende litteratur i forbindelse med oppgavens forskningsspørsmål tilrettelegger for en induktiv forskningstilnærming. Forskningen utføres for å danne kunnskap på et område hvor det ellers finnes lite forhåndskunnskaper. Hensikten er å studere holdninger, meninger og erfaringer knyttet til prosjekter i borettslag, for å skape forståelse og tilnærming til ny kunnskap om hva som har gått igjen i andelseieres og interne interessenters vurderinger av eiendomsverdien i borettslag. Ut fra dette bevises teorier på beste praksis basert på empiri rundt oppgavens tema.

2.2.3 Kvalitativ og kvantitativ forskningsmetode

Hvilken forskningstilnærming man velger å bruke handler om å befinne seg innenfor et kvalitativt eller kvantitativt paradigme (Tjora, 2017). For å i størst mulig grad sikre pålitelige resultater og samtidig balansere potensielle svakheter knyttet til hver enkelte datainnsamlingsmetode, er det benyttet datatriangulering gjennom bruk av flere datainnsamlingsmetoder. Til tross for at det tilsynelatende er vanskelig for slike studier å gjennomføre forskning som er etterprøvbare i kontrollerte omgivelser, er det fordelaktig at forskningen inneholder en form for kvantitative metoder (Gray, 2019). Forskningsspørsmålene kan argumenteres for å være kvantitativt målt,

men vil hovedsakelig være kvalitativt målt. Dette fordi hovedvekten av resultatene må tolkes og drøftes, samtidig som de heller ikke er etterprøvbare i tilfredsstillende grad. Dermed er det valgt å benytte to kvalitative casestudier med tilhørende intervjuer, supplert med en kvantitativ spørreundersøkelse (survey). Dette for å i varierende grad også kunne illustrere holdninger og meninger kvantitativt. Mens gjennomførte intervjuer kan påstås å være kvalitative med siktemål om å skape forståelse, kan det argumenteres for at resultatene fra supplerte spørreundersøkelser er kvantitativt mål, og ment for å vise til nyanserte holdninger blant andelseiere og interne interessenter. Samtidig er det studert dokumenter som inneholder statistikker for salgsspris i de to borettslagene, med hensikt om å illustrere salgssprisen og markedsverdien kvantitativt. Det kan ut fra dette argumenteres for at alle forskningsspørsmålene er både kvalitativt og kvantitativt målt. Hvilke forskningsmetoder som er benyttet for de ulike forskningsspørsmålene er beskrevet i tabell 2.3.

Tabell 2.3: Valg av forskningsmetoder for forskningsspørsmål

FS	Forskningsmetode	Kommentar
FS1:	Kvalitativ og kvantitativ: litteratur, intervju og survey	Fange opp definisjoner i litteraturen, vurdere informantenes erfaringer og meninger. Kartlegge andelseieres erfaringer, holdninger og meninger.
FS2:	Kvalitativ og kvantitativ: litteratur, intervju og dokumentstudie	Fange opp definisjoner i litteraturen og vurdere relevante informanters erfaringer og meninger. Tolke statistikker for salgsspris og markedsverdi.
FS3:	Kvalitativ og kvantitativ: litteratur, intervju, survey og dokumentstudie	Vurdere hvilke boligegenskaper og tilhørende tiltak som kommer fram fra eksisterende litteratur, dokumentstudien, intervjuene og survey.

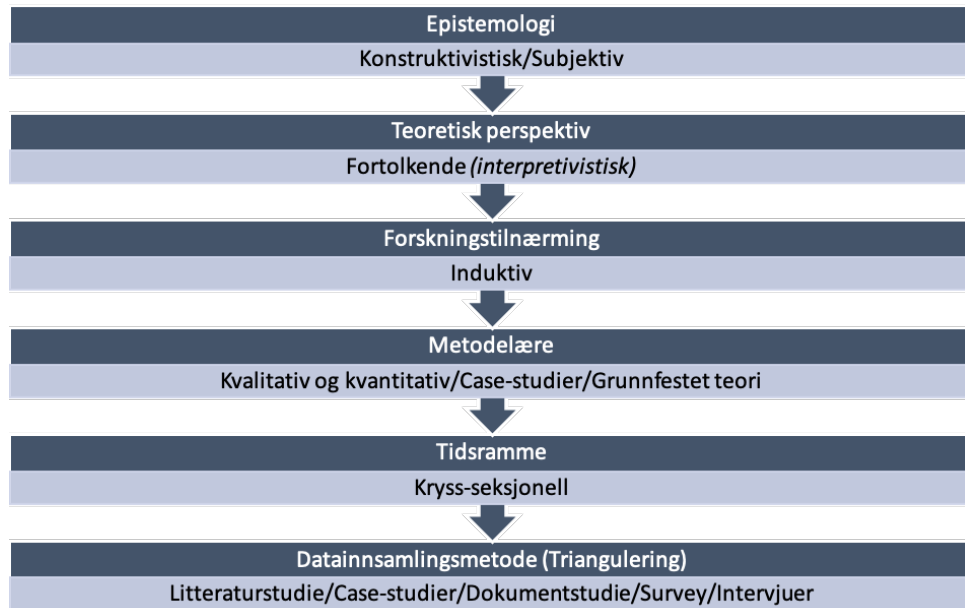
2.2.4 Tidsramme for oppgaven

I følge Gray (2019) avgrenses forskning ved valg av tidsramme. Han skiller mellom longitudinelle og kryss-seksjonelle tidsrammer. Beslutningsprosessen for rehabiliteringsprosjekter i borettslag tar i gjennomsnitt mellom ett til fire år. Dermed kan det argumenteres for at studien har en kortsiktig tidsplan for forskningen, eller en kryss-seksjonell tidsramme. Riktignok tar studien for seg økonomiske statistikker over en lengre periode på omkring 12 år, noe som kan støtte argumentet om en longitudinell tidsramme. Med andre ord tar ikke studien kun for seg en tverrsnittssituasjon, men fanger også opp holdninger, meninger og erfaringer fra andelseiere og interne interessenter basert på en lengre periode. Likevel, som et resultat av at hovedfokuset med arbeidet omhandler et tverrsnitt av borettslagenes levetid, peker dette i retning av en kryss-seksjonell tidsramme.

2.2.5 Oppsummering av forskningsdesign

Forskningsprosessen faller innenfor det Busch (2019) beskriver som et intensivt og omfattende forskningsdesign. Han skiller mellom de to ved at et omfattende design ofte samler informasjon fra et flertall av kilder, slik som ved en spørreundersøkelse. Et intensivt design går derimot gjerne mer i dybden og fokuserer på et fåtall av relevante kilder, slik som ved et intervju. I denne studien er det både gjennomført spørreundersøkelser og intervjuer, og forskningen kan derfor

beskrives som både intensivt og omfattende. Figur 2.3 illustrerer oppgavens forskningsmodell, ut fra Gray (2019) sin suksessive tilnærming.



Figur 2.3: Illustrativ oversikt av valgt forskningsmodell

2.3 Litteraturstudie

I følge Tjora (2017) er litteraturstudien en kvalitativ datainnsamlingsmetode, og kan defineres som en oversiktsstudie med hensikt å studere litteraturen for å kartlegge hva som allerede er kjent innenfor et fenomen. Det vil si å studere andre studier for å kartlegge hva man allerede vet. Kortere sagt er litteraturstudien en kritisk analyse av et utvalg litteratur innenfor et gitt fagfelt (Dalland, 2012). Typisk for slike studier er at forskeren sammenfatter, klassifiserer, evaluerer og sammenligner litteraturen som er samlet inn. I følge Dalland (2012) legger litteraturstudien et viktig grunnlag for innhenting av eksisterende teori innenfor det valgte fagfeltet, slik at det i praksis blir enklere å avdekke kunnskapshull og kjente problemer.

I forbindelse med dette arbeidet har det vært vesentlig å kartlegge eksisterende litteratur innenfor valgt fagfelt. Når eksisterende litteratur skal kartlegges finnes ulike typer informasjonskilder å søke i, slik som bøker, forskningsartikler, nettsider, referanselitteratur og lignende. Som vi så argumenteres det for at datatriangulering kan brukes for å sikre pålitelige resultater og samtidig balansere potensielle svakheter knyttet til hver enkelt datainnsamlingsmetode. Tilsvarende er det lurt å benytte flere ulike informasjonskilder for å dekke studiens tema på en mest mulig korrekt måte, slik at man finner den mest relevante litteraturen. Det har derfor blitt utført et grundig og bredt litteratursøk, med påfølgende litteraturstudie.

Eksisterende litteratur er i første omgang benyttet som et teoretisk grunnlag, for å øke forståelsen til tema og videre kartlegge hva som i utgangspunktet ikke var kjent. Dette er bakgrunnen for oppgavens teorikapittel, som danner oppgavens teoretiske rammeverk. Eksempelvis har det generelle verdibegrepet blitt definert gjennom eksisterende litteratur, for å videre kunne bruke

resultatene fra ulike datainnsamlingsmetoder for å finne en dekkende definisjon av eiendomsverdien. Gjennom arbeidet med oppgaven har det både blitt fjernet teori og supplert med mer relevant teori. Med andre ord har litteraturstudien vært en iterativ prosess som et resultat av endringer i oppgavens problemstilling og forskningsspørsmål underveis i arbeidet.

2.3.1 Søk og valg av databaser

Det finnes mange ulike databaser å søke i. Derfor har det blitt utført et metodisk litteratursøk i flere forskjellige databaser for å dekke et størst mulig område av fagfeltet. Databasene er valgt basert på en vurdering av deres troverdighet, relevans, gode avgrensingsmuligheter og hvorvidt litteraturen er fagfelleverdert. Valgte databaser har vært *NTNUs Universitetsbibliotek*, *Oria*, *Google Scholar* og *IGLC.net*. Samtidig er det utført dypere dykk i ulike avhandlingers referanselister for å finne fram til relevant litteratur.

Strategien har gått ut på å først definere relevante søkeord knyttet til problemstillingen og tilhørende forskningsspørsmål. Eksempler på søkeord er: *value*, *property value*, *market value*, *joint debt economics* og lignende. Samtidig har anbefalinger fra veileder rettet mot funn av relevante artikler og bransjeblader. Søkeordene er videre søket snevret inn ytterligere ved hjelp av blant annet de ulike databasenes avgrensingsmuligheter. For funn som ble ansett å ikke være tilstrekkelig eller relevant for oppgaven ble først avgrensningene endret, før eventuelt søkeordet ble revurdert og byttet ut. Hensikten med strategien var å sette litteratursøket i en stadig "loop", helt til mengden av funn i tilfredstillende grad kunne denne det teoretiske rammeverket.

2.3.2 Evaluering

For å sørge for høy validitet er kildene evaluert etter *TONE-prinsippet*, som vurderer kildenes troverdighet, objektivitet, nøyaktighet og egnethet (Brodshaug, 2020). Det har også blitt gjort søk på engelsk, da det erfaringsmessig publiseres mye på internasjonale plattformer. Innenfor hvert av nøkkelordene i *TONE-prinsippet* er det stilt kritiske spørsmål som vurderer om kilden er holdbar for bruk i oppgavens teorikapittel. Tabell 2.4 viser en oversikt over de ulike og kritiske spørsmålene som ble stilt i forbindelse med vurderingen av hver kilde.

Tabell 2.4: Evaluering av kildene etter TONE-prinsippet (Brodshaug, 2020)

Vurdere kildens:	Finn ut følgende:
Troverdighet	Er forfatterens kvalifikasjoner, som f.eks. utdanning, stilling og posisjon oppgitt? Er forfatteren anerkjent og betraktet som kunnskapsrik på fagfeltet? Er utgiveren anerkjent? Hvor er kilden funnet? Har kilden gjennomgått en fagfelleevaluering?
Objektivitet	Har kilden som hensikt å informere eller overtale? Har det noen hensikt for forfatteren å være subjektiv? Er informasjonen kjent eller helt ny? Er flere sider av saken belyst?
Nøyaktighet	Finnes det skrivefeil eller annet slurv? Når er kilden skrevet, og når ble den sist oppdatert? Er kildebruken god?
Egnethet	Hvem er målgruppen for innholdet? Passer kilden til formålet tatt tema og dybde i betraktning?

2.3.3 Styrker og svakheter

Fordelene med å anvende et slikt kvalitativt studie har vært økt innblikk i problemstillingen gjennom eksisterende litteratur som allerede er kjent. På denne måten ble det vesentlig mye lettere å kartlegge forskningsfronten og få innblikk i ulike forfatteres oppfatning og meninger rundt tema. Med andre ord var litteraturstudien til god hjelp for å danne oppgavens teoretiske grunnmur, noe som gav et større utvalg, slik at det ble enklere å tilegne seg ny kunnskap uten direkte kommunikasjon fra bransjen.

Samtidig er det viktig å merke seg at det kan knyttes en rekke svakheter til metoden. Blant annet er det bare benyttet tre databaser, slik at relevante artikler kan utelates på bakgrunn av sensitiviteten til søkeordet. Likevel kan det argumenteres for at disse databasene dekker store deler av relevante artikler til tema. Dermed er ikke dette en vesentlig svakhet knyttet til litteraturstudien. Riktignok er det rimelig å anta at ved bruk av flere databaser vil antall treff av forskjellige relevante artikler komme til rette. Det er også nødvendig å tilpasse seg forskjellige forfatteres vinkling på tema, og passe på at oppgaven ikke blir for subjektivt vinklet. I følge (Pedersen, 2019) bør man unngå "cherry picking". Det vil si at forskeren leter etter den litteraturen som bekrefter hans hypotese slik at han overser resultater som ikke passer overens med det han selv tror. Samtidig er det viktig å ta stilling til at det finnes negative sider ved tema, til tross for at kildene som benyttes ofte er kjente figurer som har vært med å definere fagområdet de siste årene.

I forbindelse med forskningsspørsmål som er lite omdiskutert i litteraturen, har dette vært en utfordring. Spesielt fordi det finnes mange ulike meninger blant andelseiere og interne interessenter om hva som skjer med eiendomsverdien i forhold til fellesgjeld, når rehabiliteringsprosjekter gjennomføres. Tilsvarende finnes det heller ingen fasitsvar i litteraturen som forteller direkte hvilke boligegenskaper som påvirker verddivurderinger av en bolig på markedet i størst grad.

2.4 Casestudier

Et casestudie kan defineres som en empirisk undersøkelse av et moderne fenomen i sanntid (Tjora, 2017; Yin, 2014). I følge Yin (2014) benyttes casestudier som metode for å få innsikt i det aktuelle fagfeltet i praksis. Det kan i et slikt studie benyttes flere former for kvalitativ og kvantitativ datainnsamling. Metoden kan benyttes i mange sammenhenger hvor man eksempelvis skal undersøke mennesker, organisasjoner eller sosiale og politiske hendelser. Dette krever i følge Tjora (2017) avgrensninger i forbindelse med hvem og hva som skal studeres.

I denne studien er det valgt å benytte det Yin (2014) omtaler som et "fler-case"-design med en holistisk tilnærming. Det vil si at det er gjennomført flere casestudier, slik at det blir mulig å trekke felles slutninger knyttet til de to tilfellene. Selv om det her er snakk om to ulike prosjekter i to forskjellige borettslag, finnes det mange fellestrekk som gjør disse egnet for et slikt studie. At tilnærmingen er holistisk betyr at deltakerne ikke anses som isolerte enheter, men heller som integrerte deltakere i prosjektene. Det er valgt å se på flere caser samtidig, noe som gjør studien mer robust (Yin, 2014). I følge Yin (2014) er en studie med flere caser godt egnet til å literal replikere casene. Det vil si at casene er valgt på bakgrunn av forskerens forventninger om at tilfellene er relativt like. Slik de er i Starrmyra og Tonstand Borettslag.

Innenfor de to casestudiene er det besluttet å gjennomføre dokumentstudier, intervjuer og spørreundersøkelse for å oppnå datatriangulering. Som nevnt i avsnitt 2.1.6 er dette en fordel ved at potensielle svakheter balanseres mellom hver enkelt av datainnsamlingsmetodene. For eksempel legges det til rette for at studien kan vurdere informantenes holdninger, meninger og erfaringer knyttet til det gjennomførte prosjektet, opp mot hva som i utgangspunktet var bestemt i interne dokumenter. Samtidig kan andelseiernes holdninger og meninger som er kartlagt gjennom spørreundersøkelsen sammenlignes med de ulike informantene som er intervjuet. Informantene er grundig vurdert som relevante, da dette er vesentlig med tanke på hvem eller hva disse representerer. Det kan for eksempel være deres rolle i prosjektet eller tilhørende organisasjon. Informantene som er valgt i forbindelse med denne casestudien har vært personer med sentrale roller i prosjektene, og er hovedsaklig borettslagenes styreledere, tilhørende prosjektleder og ansvarlig eiendomsmegler for borettslagene på Tiller. Det kunne riktignok vært gjennomført flere intervjuer for å gjøre resultatene mer riktige og generaliserbare. Se kapittel 2.5.

2.4.1 Styrker og svakheter

Fordelene med et casestudie er blant annet at det gir en dypere forståelse av situasjonen knyttet til tema som studeres. I dette tilfellet har metoden vært til fordel for oppgaven ved at den har gitt en bedre forståelse av prosjektene som er gjennomført i de to borettslagene. Samtidig har det vært mulig å kartlegge andelseiernes holdninger og meninger rundt gjennomføringen av ulike tiltak. Dette er årsaken til at et casestudie har vært naturlig å benytte seg av som metode, da den muliggjør en avgrensning av tema og ulike informanter. En annen fordel er at informantene omtaler det samme fenomenet innenfor hver av casene, slik at forskeren kan sammenligne erfaringer og oppfatninger, og videre vurdere disse objektivt.

En ulempe er at studien kun ser på to ulike tilfeller. Flere forskjellige casestudier ville ført til en mer optimal kartlegging av variasjon i prosjektene. For eksempel ville det vært til fordel å se på fire caser, hvor to og to prosjekter var av samme omfang. For eksempel to forskjellige

vedlikeholdsprosjekter og to oppgraderingsprosjekter. Tilsvarende kan det også være en ulempe at casene omhandler prosjekter gjennomført i samme område. I denne studien har det bare studert et vedlikeholdsprosjekt og et oppgraderingsprosjekt i to ulike borettslag i samme område. Disse er videre sammelignet for å evaluere hva som skjer med eiendomsverdien i borettslag, og identifisere likheter og ulikheter blant andelseiernes erfaringer og meninger knyttet til tema.

2.5 Intervju

Intervjuer er i følge Tjora (2010) den mest utbredte metoden for kvalitativ datainnsamling. Dal-land (2012) hevder at samtaler er det viktigste redskapet man har når man arbeider med andre mennesker. Det har derfor vært naturlig å gjennomføre flere intervjuer for å samle inn data i forbindelse med casestudiene i de to borettslagene. Tjora (2010) deler kvalitative intervjuer inn i tre grupper men hensyn på struktur: Strukturerte intervjuer, semi-strukturerte intervjuer og ustrukturerte intervjuer.

Strukturerte intervjuer har en fastsatt struktur der intervjueren stiller spørsmål fra en forberedt liste med spørsmål (Tjora, 2010). Ved å gjennomføre slike intervjuer vil det være lettere å sammenligne innsamlet informasjonen fra de forskjellige informantene, siden alle hovedsaklig stilles de samme spørsmålene. Dermed er det også liten grad av frihet knyttet til denne strukturen, og informantene har ikke mulighet til å bevege seg utover spørsmålene. *Semi-strukturerte intervjuer* gir på sin side informantene i større grad mulighet til å bevege seg utover spørsmålene som stilles. Dette fordi spørsmålene er formulert på en annen måte, som gjør det mulig å drøfte rundt dem. Dermed kan informantene i større grad drøfte egne erfaringer, holdninger og meninger knyttet til tema. *Ustrukturerte intervjuer* kan sammenlignes med en samtale. Med denne strukturen blir intervjuene mer fleksible, slik at informantene i stor grad kan drøfte egne erfaring, holdninger og meninger knyttet til tema (Tjora, 2010). Riktignok kan denne formen føre med seg utfordringer når informasjonen senere skal sammenlignes.

2.5.1 Forarbeid

I forkant av intervjuene har det blitt vurdert hvilken struktur som var mest hensiktsmessig for å i størst grad fange opp og analysere informantenes erfaringer, holdninger og meninger. Sammen med veileder er det også vurdert hvilke nøkkelpersoner som har vært mest relevante å intervjuer knyttet til problemstillingen.

Struktur

Det ble tidlig i studien ansett som hensiktsmessig å gjennomføre semi-strukturerte intervjuer. Dette for å gi informantene mulighet til å drøfte erfaringer, holdninger og meninger rundt tematikken. Det har likevel vist seg at intervjuene tidvis har grenset til ustrukturerte samtaler, noe som ikke nødvendigvis har vært negativt. Jacobsen (2005) hevder at ustrukturerte og åpne intervjuer kan være til fordel for forskningen når bare et fåtall relevante personer intervjues. Det har vært av interesse å høre hva hvert enkelt informant har å si og hvordan det reflekteres rundt spørsmålene. Dermed har det dukket opp interessante vinklinger og informasjon som ikke var reflektert over på forhånd, men som likevel har vist seg å være relevant for studien (Tjora, 2010). Disse digresjonene bidro til å kaste nytt lys over problemstillingen, og anses som representative for studien som helhet.

Valg av intervjuobjekter

Intervjuobjekter bør være strategisk valgt (Dalland, 2012). Derfor har det vært naturlig å finne relevante nøkkelpersoner med tilknytning til prosjektene i Starrmyra og Tonstad Borettslag. Formålet har vært å kartlegge deres kunnskaper og erfaringer knyttet til prosjektene for å øke studiens troverdighet og nøyaktighet. Når det skal gjennomføres et prosjekt med et bestemt omfang i borettslag er det ofte styret som er hjernen bak. Tiltakene som settes i gang har bakgrunn i andelseieres ønsker eller at styret ser et vedlikeholds- eller oppgraderingsbehov. Når en slik prosess skal settes i gang kommer boligbyggelagene eller tilsvarende rådgivere på banen. I Tonstad og Starrmyra Borettslag har Boligbyggelaget TOBB vært styrenes rådgiver, og har bistått med prosjektledelse. Derfor har det vært naturlig å intervju nøkkelpersoner i borettslagenes styre og tilhørende prosjektleder fra TOBB. Det har også vært vesentlig å intervju ansvarlig eiendomsmegler i området, for innhente informasjon om markedsverdier og markedstrender. Tabell 2.5 viser en oversikt over informantene som er intervjuet i forbindelse med casestudien.

Tabell 2.5: Oversikt over intervjuobjekter

Intervjuobjektens roller	BRL:
Styreleder (2001-2013)	Starrmyra BRL
Nestleder, styret (2013-dd.)	Starrmyra BRL
Styreleder (2008-dd.)	Tonstad BRL
Prosjektleder, TOBB	Starrmyra og Tonstad BRL
Eiendomsmegler, Avd. Tiller	Starrmyra og Tonstad BRL

I forkant av intervjuene har informantene blitt informert om anonymitet og taushetsplikt. Dette basert på forhold som Dalland (2012) nevner knyttet til etikk og personvern. Derfor har det også på forhånd blitt informert ytterligere om oppgavens problemstilling og formål, slik at informantene kunne forberede seg på hvilke spørsmål intervjuene inneholdt.

2.5.2 Gjennomføring og datainnsamling

Tjora (2010) anbefaler å starte intervjuet med tema-relaterte innledningsspørsmål før man beveger seg videre mot mer samtalepregede oppfølgingsspørsmål. Derfor er intervjuguidene delt inn i ulike deler som er tilpasset de ulike informantene. Det er valgt å fordele spørsmålene i ulike deler for å enklere kunne strukturere informasjonen som innhentes. I begynnelsen av intervjuene stilles det spørsmål for å bli kjent med informantene og deres roller i prosjektene. Videre innenfor de ulike delene stilles det etterhvert mer detaljerte spørsmål. Dette spesielt i intervjuet med tidligere styreleder i Starrmyra Borettslag, som er utført i forbindelse med en tidligere prosjektoppgave. For å opprettholde en fri og til dels uformell samtale, er det underveis stilt oppfølgingsspørsmål for å identifisere vinklinger som ikke har vært kjent fra tidligere.

Det er totalt gjennomført fem intervjuer knyttet til casestudien. Tjora (2017) hevder at hovedregelen for antall gjennomførte intervjuer baserer seg på hvorvidt informasjonen varierer. Det vil si at man kan avslutte intervjuene når man opplever en metning i variasjon av svarene. Det er i utgangspunktet vanskelig å forutse på forhånd hvor mange intervjuer det er behov for. Siden det er lenge siden prosjektene i de to borettslagene ble gjennomført, var det stor sannsynlighet for vekslinger i styrene. Derfor har det vært en utfordring å komme i kontakt med styremedlemmer som var en del av prosjektene, da engasjementet forsvinner i tråd med at medlemmene går ut av

styret. Likevel er det opplevd metning i variasjon relativt fort, og det kan argumenteres for at det har holdt med de forhåndsplanlagte intervjuene.

På grunn av samfunnsmessige forhold har det ikke vært mulig å gjennomføre intervjuene ved fremmøte. Derfor har intervjuene blitt gjennomført over telefon utstyrt med applikasjoner for lydopptak. Dette er naturligvis avtalt på forhånd. Lydopptak har vært vesentlig da det er utfordrende å memorere nyttige detaljer som fremkommer. Opptakene er gjennomført så diskret som mulig, for ikke å virke forstyrrende og for å sørge for at informantene forholdt seg rolig og avslappet (Tjora, 2010). Intervjuenes varighet var på forhånd satt til én time, men har i større grad vært styrt av informantene selv. Tidsrammen er satt for å respektere deres tid og for å opprettholde fokus. Informanter som brukte for lang tid på ett spørsmål ble veiledet videre for å hindre at intervjuet blir for uformelt.

2.5.3 Bearbeiding og dataanalyse

Vurderingene som gjøres i etterkant av intervjuene, er vel så viktige som selve gjennomføringen (Dalland, 2012). Derfor er det umiddelbart etter intervjuene foretatt kontroll av lydopptakene. Disse ble også fullstendig transkribert så fort som mulig for å sikre at tanker som selv ble reflektert rundt kunne dokumenteres. Hensikten var å hindre at informasjonen skulle miste sin natur. Transkriberingen kan i mange tilfeller være mer tidkrevende enn selve intervjuet, men påpekes som vesentlig for slike typer intervjuer (Tjora, 2010). Samtidig ble det reflektert over kvaliteten på hvert enkelt intervju. Det vil si hvilket inntrykk man satt igjen med knyttet til samtalen i seg selv, og informasjon som var innhentet (Dalland, 2012).

Når intervjuene var transkribert, ble disse oversendt til informantene for godkjenning. Samtlige ble godkjent uten relevante tilbakemeldinger. Videre ble intervjuene analysert i et Microsoft Excel-ark. Her ble de forskjellige informantene oppført i venste kolonne, mens svarene til de ulike spørsmålene ble ført inn i høyre kolonne. Spørsmålene er med andre ord sammenlignet og analysert så godt det lar seg gjøre, hvor enkeltsitater er filtrert ut og satt for seg selv. Dette anses som en god analysemetode, da innsamlet data er samlet på én plass og lett tilgjengelig gjennom hele analyseprosessen.

Innsamlet data er analysert etter det Jacobsen (2005) kaller en hermeneutisk metode. Det vil si at det veksles mellom å trekke fram detaljene fra hvert enkelt intervju i den kvalitative analysen. Denne metoden benyttes for å i større grad kunne sammenligne enkeltintervjuers detaljer med studiens helhet, slik at potensielle mønstre og avvik kunne identifiseres. Dataanalysen har dannet grunnlaget for oppgavens resultatdel, hvor studiens resultater presenteres så strukturert og objektivt som mulig.

2.5.4 Styrker og svakheter

Intervjuene har vært til stor fordel for datainnsamling og for kartlegging av relevante nøkkelpersoners erfaringer, holdninger og meninger knyttet til prosjektene som undersøkes og hvordan disse har påvirket eiendomsverdien i borettslagene. Ettersom definisjonen av eiendomsverdien kan vise seg å være basert på enkeltpersoners subjektive holdninger og vurdering, har intervjuene vært en sentral kilde til informasjon.

En svakhet er at det er gjennomført relativt få intervjuer. Det ville naturligvis vært mer optimalt å intervju alle styremedlemmene og alle involverte aktører i TOBB, noe som ikke har vært mulig. Den største utfordringen har derfor vært anskaffelse av både relevante og gode informanter. Samtidig kan subjektive oppfatninger og meninger fra både forsker og informanter påvirke resultatene negativt. Enkelte informanter kom også med unøyaktige svar som et resultat av dårlig hukommelse, noe som er rimelig å anta at kommer av at det er lenge siden prosjektene var gjennomført.

2.6 Spørreundersøkelse/Survey

Det er tidlig i prosessen med oppgaven gitt tilgang på en landsbasert undersøkelse gjennomført av Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL), som under arbeidet med oppgaven ikke er publisert offentlig. Undersøkelsen utviklet og gjennomført i forbindelse med oppgaven har vært basert på denne. Dette har gjort det mulig å sammenligne registrerte svar på landbasis med svarene registrert gjennom undersøkelsen som ble sendt ut til andelseierne i Starrmyra og Tonstad Borettslag. Kriteriene for besvarelse var hovedsaklig at deltakerne var andelseiere eller styremedlemmer i de ulike borettslagene, ettersom formålet var å kartlegge erfaringer, holdninger og meninger rundt gjennomførte tiltak, samt andelseiernes generelle forståelse av eiendomsverdien.

Undersøkelsen var planlagt utsendt digitalt tidlig i arbeidet med oppgaven, men som et resultat av store aldersforskjeller ble det besluttet å sende den ut manuelt og i papirform. Dette etter antakelser om større sannsynlighet for deltakelse, da flertallet viste seg å være i pensjonistalder. Samtidig er det verdt å nevne at undersøkelsen er gjennomført i en kritisk periode hvor det antas at flere frykter for egen helse som følge av pandemi.

Undersøkelsen i Starrmyra Borettslag ble gjennomført av 16 representanter, mens den i Tonstad Borettslag ble gjennomført av 20 representanter. Disse har blitt holdt anonyme, selv for undertegnede. De antas ikke å være direkte representative til spørsmålene, da formålet i utgangspunktet er å kartlegge forståelse og meninger for begreper de ikke nødvendigvis vet definisjonen til. Likevel kan det argumenteres for at representantene representerer en generell tolkning av ulike begreper som presenteres i undersøkelsen. Spesielt siden eiendomsverdien kan vise seg å være basert på en subjektiv vurdering som er ulik fra person til person.

Spørsmålene i undersøkelsen er utformet ulikt, og er i utgangspunktet utformet for å tilnærme seg informasjonen kvantitativt. Enkelte av spørsmålene er likevel utformet for å fange opp meninger og opplevelser som hverken kan tallfestes eller måles. Dette tilrettelegger for en kvalitativ analyse. Spørsmål som er utformet i form av påstander og besvart med et rangeringssystem fra "Helt Uenig" til "Helt Enig" vil derimot analyseres kvantitativt, og representeres i følge Tjora (2017) som subjektive besvarelser.

Undersøkelsen ble gjennomført i løpet av 14 dager, og senere samlet inn og registrert i Google Forms. Dette for å få en oversiktlig fremstilling av resultatene. Se vedlegg B.2 og B.3. Det har blitt lagt vekt på fremstille spørsmål som enkelt kan sammenlignes med intervjuguiden, slik at data enkelt kan verifiseres eller avkreftes i analysen.

2.6.1 Styrker og svakheter

Det anses som en fordel å innhente informasjon fra andelseiere som har et forhold til slike prosjekter som oppgaven tar for seg. Dette fordi de enten har erfaringer som andelseiere eller styremedlemmer i borettslagene, og gjerne har gjort seg opp holdninger og meninger rundt tema. En annen fordel er at de informantene som deltar, er seriøse og tar undersøkelsen på alvor.

En stor ulempe er at svarprosenten for de to undersøkelsene er relativt lav. Dette gjør at studien må ha et kritisk forhold til resultatene og ikke kan trekke slutninger i tilsvarende grad som med en undersøkelse med eksempelvis 70 prosent deltakelse. Ettersom dette problemet var forutsett ble det valg å gjøre undersøkelsen sammenlignbar med NBBL sin landsbaserte undersøkelse. Oppgavens problemstilling er utarbeidet som et resultat av utfordringene knyttet til gjennomføringen av prosjekter med ulike omfang i borettslag. Dermed kan det med stor sannsynlighet antas at deltakerne ikke er direkte tilhengere av de tiltak som undersøkelsen omhandler. Med andre ord er det stor sannsynlighet for bias hos informantene. Det vil si at resultatene kan avvike fra det som egentlig er det rette. Eller i denne sammenheng, tiltak som er gunstig å gjennomføre.

2.7 Dokumentstudie

Dokumentstudien utgjør i følge Tjora (2017) én av de tre hovedgruppene for innhenting av kvalitativ data. Betegnelsen ”dokument” benyttes om alle former for skriftlige kilder som er tilgjengelig for forskeren (Scott, 1990). Mens publiserte dokumenter er tilgjengelig for alle, krever enkelte dokumenter spesiell adgang for andre enn dem de er ment for. Tjora (2017) hevder at dokumentstudier, i tilsvarende grad som litteraturstudien, er en form for ikke-påtrengende empirisk datainnsamling. Dokumentene som stilles til disposisjon fra eksempelvis en bedrift vil inneholde prosjektspesifikk eller bedriftspesifikk informasjon som ikke er tilgjengelig for alle. Disse vil derfor ikke være tilgjengelig gjennom for eksempel et litteratursøk.

I denne studien er det gitt tilgang til en rekke prosjektspesifikke dokumenter knyttet til prosjekter gjennomført i Starrmyra og Tonstad Borettslag. Disse er oversendt i mapper via epost av prosjektleder i Boligbyggelaget TOBB, som masteroppgaven skrives i samarbeid med. Mappene inneholder hovedsaklig tilstandsrapporter og ulike økonomiske dokumenter, som beskriver de gjennomførte prosjektene mer spesifikt. De økonomiske dokumentene gjør det mulig å analysere salgspriene for de ulike andelsboligene i en bestemt periode, samt hvilke beregninger som er gjort knyttet til tilbudte tiltak i de to borettslagene.

2.7.1 Styrker og svakheter

Dokumentstudien gjør det mulig for forskeren å vurdere prosjektet objektivt, uten at det kan kalles for en påtrengende empirisk innsamlingsmetode. Det vil si at det ikke kreves eksempelvis intervjuer for å tilnærme seg informasjonen. Dokumentstudien i seg selv reduserer med andre ord belastning av deltakere i forskningen. Denne formen for datainnsamling gjør det også mulig å avkrefte informasjon som har kommet fram gjennom intervjuene. Derfor er dokumentstudiet inkludert i denne oppgaven for å analysere og supplere med ulike eksisterende data, for å videre bruke informasjonen til å forberede blant annet intervjuene.

Tjora (2017) nevner at usikkerheter knyttet til dokumentstudien blant annet kan være tilgang på informasjon og kvalitet, samt riktigheten av informasjonen dokumentene inneholder. Samtidig er det ikke sikkert at dokumentene direkte fanger opp hvordan selve prosjektet ble gjennomført i praksis, men heller hvordan gjennomføringen i utgangspunktet var planlagt. Eksempelvis inneholder enkelte dokumenter beskrivelser av resultater fra beboerundersøkelsene i de to borettslagene. Siden disse ikke er besvart av 100 prosent av andelseierne kan det knyttes en viss usikkerhet til akkurat disse dokumentene.

2.8 Resultatenes troverdighet

Som nevnt i avsnitt 2.1.7 er det viktig å ta hensyn til studiens reliabilitet og validitet, for å forsikre seg om at innsamlet data er pålitelig og relevant. Tjora (2017) hevder at i all seriøs forskning skal forskningen holdes nøytral, objektiv og upåvirket av forskeren selv. Det kan argumenteres for at dette ikke er mulig i praksis, da allerede valg av forskningsprosess i varierende grad er påvirket av subjektivitet. Likevel kan man gjennom refleksivitet gjøre forskningen pålitelig (Tjora, 2017). Det vil si å reflektere rundt hvordan man som forsker påvirkes av egne erfaringer, antagelser, forventninger og kunnskap. Som forsker er man altså påvirket av egne teorier, samt omkringliggende tanker og meninger. Derfor har det gjennom hele prosessen med oppgaven vært opprettholdt dialog med veileder og andre støttekontakter, slik som medstudenter og familie. Ut fra dette kan det argumenteres for at forskningen er et resultat av faglige diskusjoner, mer enn subjektive tanker, noe som støtter oppgavens pålitelighet.

Ettersom oppgavens teoretiske grunnlag regnes som troverdig, og resultatene viser seg å stemmer overens med litteraturen, kan det argumenteres for at analysene tilsvarende er troverdig. Oppgavens validitet har sterk tilknytning til dens grad av generaliserbarhet, som bedømmes etter hvor relevant forskningen er sammenlignet med de undersøkelsene som er gjort (Tjora, 2017). Bakgrunnen for oppgavens problemstilling er utfordringer som er identifisert i bransjen, spesielt knyttet til rehabiliteringsprosjekter. Formålet er å skape en bedre forståelse for hva som skjer med eiendomsverdien i borettslag knyttet til disse prosjektene, og samtidig øke innsikt i tematikken. Dette hevdes av Tjora (2017) å være en normalitet knyttet til forskning. Videre påpekes det at bruk av flere kvalitative metoder kan kategoriseres som konseptuell generalisering. Det vil i dette tilfellet si at resultatene fra forskningen også kan være relevant for andre borettslag enn de som er studert. Når tidligere forskning benyttes som grunnlag for analyse av innsamlet data, bidrar dette til å øke forskningens relevans og generaliserbarhet (Tjora, 2017).

2.9 Kritikk av forskningsdesign

Om jeg skulle gjennomført denne oppgaven på nytt, ville jeg først og fremst begynt tidligere med datainnsamling. Dette ville gjort det lettere å tilpasse både spørreundersøkelsene og intervjuene. Samtidig ville jeg gjennomført flere intervjuer med relevante nøkkelpersoner, ettersom det kan knyttes svakheter til disse resultatene. Dette da de ikke nødvendigvis representerer den tyngden som i utgangspunktet var ønsket. Dersom spørreundersøkelsene i forbindelse med casestudiene både hadde blitt sendt ut til borettslagene tidligere og fått lengre svarfrist, er det også sannsynlig at svarprosenten hadde vært høyere og resultatene mer troverdige.

For å øke kvaliteten på studien, burde jeg også ha gjennomført flere casestudier og eventuelt observasjonsstudier av andre borettslag. Dette fordi beslutningsprosessen som gjennomføres kan være til hjelp for å komme fram til de boligegenskapene som er viktigst å prioritere, og som i størst grad påvirker eiendomsverdien i borettslag generelt. Ettersom resultatene bare er basert ut fra andelseieres og interne interessenters subjektive erfaringer, holdninger og meninger, inneholder ikke denne oppgaven gode nok kvalitative resultater som kan støtte opp argumentene om en optimalt pålitelig studie.

Del III

TEORETISK RAMMEVERK

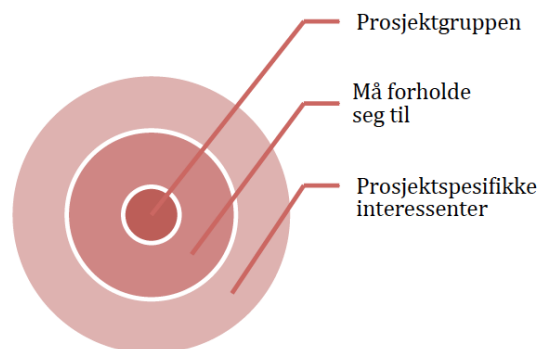
3 | Teori

I dette kapittelet presenteres det teoretiske rammeverket for oppgaven. Eksisterende litteratur er forsøkt fremstilt i en logisk og suksessiv rekkefølge, med økende grad av detaljering. Dette for gjøre det lettere for lesere uten forhåndskunnskaper om emnet å forstå eksisterende og omfattende teori. Eksisterende litteratur trekkes videre inn og sammenlignes med resultatene i oppgavens diskusjonskapittel.

3.1 Eiendomsutvikling

For å kunne finne en passende definisjon for begrepet *eiendomsverdi*, er det vesentlig å se nærmere på hvordan en eiendom utviklets. Siden det tross alt er dens verdi vi skal ta for oss. Leikvam mfl. (2014) definerer eiendomsutvikling som det ”å transformere et stykke areal fra én tilstand til en annen, slik at arealet gis en verdiøkning i seg selv, eller i form av løpende avkastning”. Utviklingsprosessen er dynamisk, som vil si at det arealet som endres medfører en økonomisk- eller samfunnsmessig verdiøkning. En slik verdiøkning kan skje som følge av en utvikling av et fysisk byggverk eller en ombygging av et eksisterende byggverk (Leikvam mfl., 2014). Når vi snakker om rehabiliteringsprosjekter i borettslag handler det enten om å ta igjen tidligere vedlikeholdsbehov gjennom tradisjonell rehabilitering, eller tilføre nye og økte kvaliteter gjennom en oppgradering. Det vil altså si at prosessen som settes i gang har som mål å bidra til en viss verdiøkning av borettslaget, eller dekke et vedlikeholdsbehov. I følge Leikvam mfl. (2014) er prosessen iterativ, og det er ikke nødvendigvis slik at én fase må være ferdigstilt før neste fase igangsettes.

I slike prosjekter er det ofte flere aktører og interessenter involvert, avhengig av prosjektets størrelse og omfang (Leikvam mfl., 2014). For disse illustrerer Leikvam mfl. (2014) en modell som beskriver forholdet mellom prosjektet og omgivelsene. Modellen i figur 3.1 presenterer en tredeling av interessentene, hvor prosjektgruppen og eiendomsutvikler er sentrert i kjernen av eiendomsutviklingsprosjektet. Videre finner man de gruppene det er viktig at prosjektet forholder seg til, slik som eksempelvis staten og kommunen. I den ytterste gruppen plasseres de interessentene som varierer mellom ulike prosjekter, slik som naboer, forretninger med nærhet til prosjektet, og andre interessentgrupper.



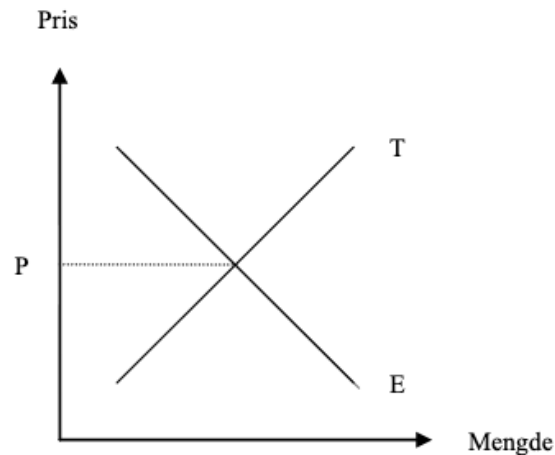
Figur 3.1: Forholdet mellom interessenter med ulik nærhet til prosjektet (Leikvam mfl., 2014)

I kollektive prosjekter, slik som i borettslag, vil prosjektgruppen bestå av styretgruppen og tilhørende boligbyggelag, eller tilsvarende rådgiver. Prosjektgruppen er avhengig av andelseierene for å få prosjektet vedtatt, og det vil derfor være avgjørende å forholde seg til deres behov og ønsker i forbindelse med valg av ulike tiltak som skal gjennomføres. Ofte har kravene fra andelseierne mye å gjøre med de økonomiske forholdene innad i borettslaget. Derfor vil det være gunstig å kunne skille mellom den salgsprisen og verdien som hører boligen til, når tiltak for ulike boligtyper skal vurderes.

3.1.1 Eiendomsverdi vs. markedsverdi

Det første trinnet i en salgsprosess er å bestemme boligens videresalgverdi (Etchels and Young, u.å.). Dette kan være en kompleks oppgave med mange medvirkende faktorer. Alle som noen gang har prøvd å kjøpe eller selge en bolig, vil bli kjent med betydningen av boligens virkelige *markedsverdi* (Ross, 2020). Ross (2020) definerer markedsverdien som ”den prisen en eiendom selges for på det åpne markedet, og det beløpet eiendommen er verdt i forhold til omkringliggende eiendommer av lignende spesifikasjoner”. Samtidig hevdes det å hverken finnes en enkel eller universell måte å bestemme markedsverdien på, da nesten hver markedsvurdering avhenger av spesielt to faktorer: takst av eiendommen og sammenlignbart salg i samme periode.

I markedet foretas det transaksjoner mellom kjøpere og selgere, hvor mengden av en vare selges til en spesifikk pris (Pindyck mfl., 2013). I følge Pindyck mfl. (2013) bestemmes markedsprisen av variablene tilbud og etterspørsel, og finnes der de to møtes og en transaksjon gjennomføres. Det vil si der selgers prisforlanging tilsvarer kjøpers betalingsvilje. Det samme gjelder i boligmarkedet, hvor det ofte er snakk om en budrunde før boligen selges til en pris som tilfredsstillende for begge parter. Markedsverdien kan enkelt forklares som en funksjon av tilbud og etterspørsel slik som vist i figur 3.2.



Figur 3.2: Markedsverdi som funksjon av tilbud og etterspørsel (Pindyck mfl., 2013)

Markedsverdien avgjøres altså av en transaksjon, der kjøper og selger er enige om pris basert på etterspørselen. Derfor er det viktig å forstå eiendommens markedsverdi for å kunne sette en eiendomskurs som er rettferdig og konkurransedyktig i det relevante markedet (Etchels and Young, u.å.). Som vi nå har sett handler markedsverdien om den salgsprisen som settes når en bolig er solgt og kjøpers betalingsvilje tilfredsstillers selgers prisforlanging. På bakgrunn av dette vil oppgaven forholde seg til følgende definisjon av markedsverdien, ut fra litteraturen:

"Markedsverdien er den salgsprisen en bolig er verdt på det åpne markedet, som et resultat av en transaksjon der kjøpers betalingsvilje tilfredsstillers selgers prisforlanging"

Riktignok er det flere faktorer, slik som boligens beliggenhet, alder og tilstand som spiller inn på verdien, og som naturligvis påvirker kjøpers betalingsvilje. Dette bør tas hensyn til før det settes en salgspris, og videre en markedsverdi. Det samme gjelder økonomiske og sosiale trender, såvel som statlige forskrifter og miljøforhold (Larsen mfl., 2004). Erfaringsmessig kan det være utfordrene å skille mellom en boligs markedsverdi og dens eiendomsverdi. Ut fra litteraturen kan man forstå at eiendomsverdien i større grad referer til hvordan boligkjøperen opplever eiendommen og hvilket inntrykk han har av omkringliggende forhold. Denne påvirkes med andre ord av flere faktorer og egenskaper som påvirker kjøpers opplevelse og inntrykk av selve eiendommen. Hvilke egenskaper som er viktige for eiendomsverdien skal vi se nærmere på i kapittel 3.5.

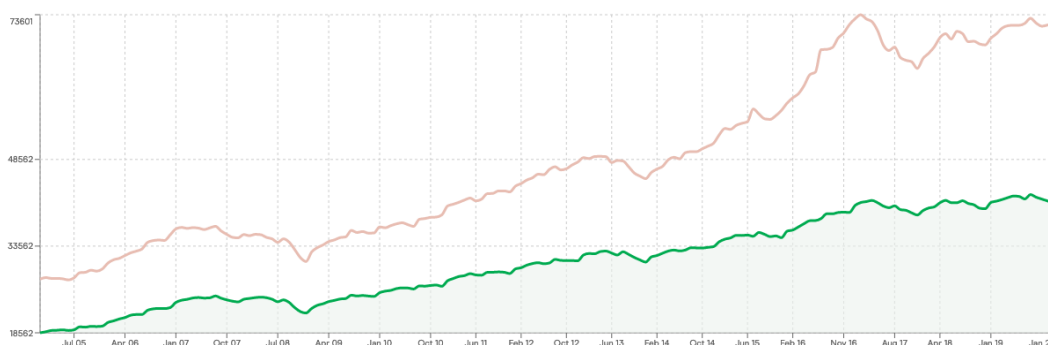
Teknisk sett defineres eiendomsverdien som nåverdien av fremtidige fordeler som følger av eierskapet til eiendommen (Folger, 2020). Mens mange forbruksvarer raskt brukes opp, realiseres fordelene ved fast eiendom generelt over lang tid. Enten man er vinnere eller tapere på boligmarkedet, er det fascinerende å se på de voldsomme prisvariasjonene, hvor boligprisene kan både doubles og tredobles i løpet av noen år, samtidig som lønnsutviklingen har holdt en moderat vekst (Larsen mfl., 2004). Det fundamentale spørsmålet om hvor mye en bolig er verdt er komplisert, og kan besvares på ulike måter. I noen tilfeller tenker man kanskje på teknisk verdi, altså hvor mye det koster å sette opp et hus eller en bolig av tilsvarende standard. Alternativt kan man tenke på en pris generelt i markedet, eller mer subjektivt den verdien en bolig har for hver enkelt. Altså ser Larsen mfl. (2004) på eiendomsverdien som et samspill mellom boligmarkedet og ulike interessenters subjektive oppfattelse av verdien til en bolig.

3.1.2 Boligers prisutvikling i Norge

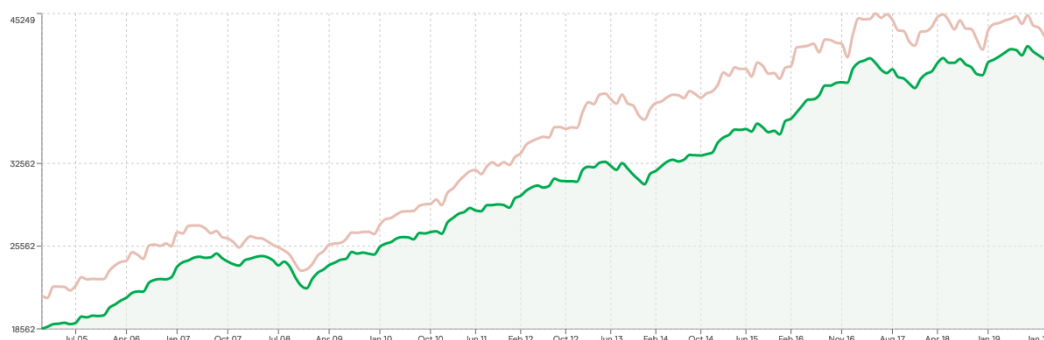
Når man investerer i en eiendom, eller en bolig som sådan, er det alltid gunstig å vite om man kjøper noe som potensielt øker i verdi. Hvis ikke kan det strengt tatt ikke kalles en investering. Samtidig er det også en lettelse å vite at boligen du investerer i, også ligger i et område preget av en positiv utvikling, når vi snakker om salgspris. Derfor skal vi nå se nærmere på boligenes prisutvikling i noen store norske byer.

Det norske boligmarkedet er stadig i utvikling. I følge boligprisstatistikker utviklet i et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no, er det stor aktivitet på det norske boligmarkedet, og boligprisene per januar 2020 var 3,2 prosent høyere enn for et år siden (Eiendom Norge, 2020). Sammenlignet med statistikker fra Krogsveen (2020) stemmer dette bra, hvor dagens kvadratmeterprisen var beregnet til 42.421 kr i januar 2020. Veksten i antall solgte boliger og antall nye boliger på markedet har stabilisert seg etter rekordårene 2018 og 2019, og det er både solgt og lagt ut flere boliger enn i januar 2019 (Eiendom Norge, 2020). I januar 2020 ble det i følge Eiendom Norge (2020) solgt 7.375 boliger i Norge, noe som tilsvarer en økning på 1,7 prosent sammenlignet med tilsvarende måned i 2019. Dette tyder på et stabilt marked i god balanse som kan oppleves som trygt for norske forbrukere. I januar 2020 tok det i gjennomsnitt 67 dager å selge en bolig, hvor raskeste registrerte omsetningstid var 32 dager i Oslo og tregeste registrerte omsetningstid var på 100 dager i Kristiansand.

Ser man på boligprisindeksen for brukte boliger i Norge det siste året finner man også grønne tall. For hele landet viser den totale boligprisindeksen en økning på 2,6 prosent fra 2018 til 2019, med en positiv utvikling på 0,5 prosent det siste tre månedene av 2019 (3.- 4.kvartal) (SSB, 2020c). Boligprisindeksen er en metode som fjernerde kvalitetsmessige ulikhetene, og gjør boligene sammenlignbare slik at det er mulig å beskrive forholdet mellom prisen på ulike tidspunkter (Takle, 2012). Prisfunksjonen tar også hensyn til beliggenhet gjennom å karakterisere boligen etter hvilken prissone den ligger i. Med andre ord tas det også hensyn til lokalisering av boligen, hvor prissonene baserer seg på gjennomsnittlige omsetningspriser i en avgrenset periode. De største byene er delt inn i bydeler, slik at det er mulig å ta hensyn til om boligen er lokalisert i et tettbygd eller spredtbygd strøk. Modellen som brukes tar også med boligens alder som en variabel i beregningene, og gjør at en større del av variasjonen i boligprisene kan forklares. Grønne tall vil i denne sammenhengen fortelle forbrukere om en positiv prisutvikling med en viss andel i forhold til prisene fra samme tidspunkt året før. Figur 3.3 og 3.4 sammenligner prisutviklingen i Trondheim og Oslo (rosa graf) med resten av Norge (grønn graf) de siste 15 årene.

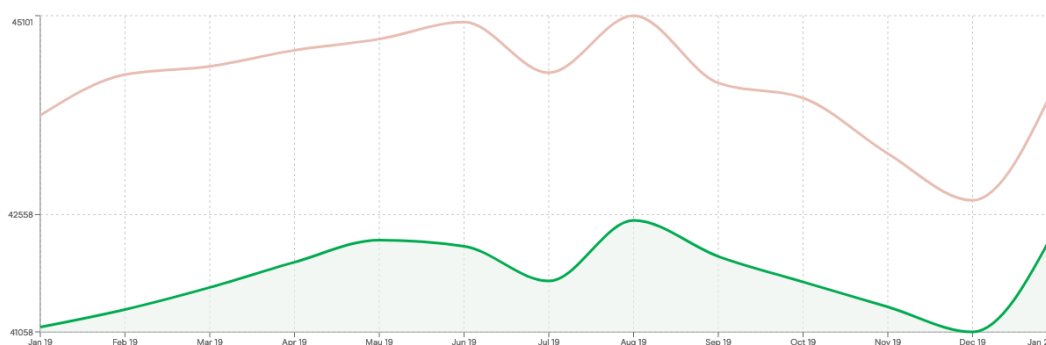


Figur 3.3: Prisutviklingen i Oslo sammenlignet med resten av Norge de siste 15 årene (Krogsveen, 2020)



Figur 3.4: Prisutviklingen i Trondheim sammenlignet med resten av Norge de siste 15 årene (Krogsveen, 2020)

Isolert sett er det tydelig at både Oslo og Trondheim har en positiv prisutvikling. Prisindeksen for de to er beregnet til forholdsvis 1,2 og 1,0 sesongjustert fra siste kvartal i 2019 (SSB, 2020c). Fra september 2016 til februar 2017 steg boligprisen i Oslo enormt og tilsvarte på sitt høyeste hele 79,1 prosent i forhold til resten av Norge (Krogsveen, 2020). Siden den gang har boligprisen vignet opp og ned, men har per 2020 stabilisert seg og ligger i dag på mellom 70.000 og 75.000 norske kroner. I samme periode hadde boligprisen i Trondheim en nedgang og tilsvarte kun 64,1 prosent av boligprisen i Oslo. I motsetning til Oslo og Trondheim har Stavanger siden 2015 hatt en negativ prisutvikling, og boligprisen var per 2020 under gjennomsnittlig grense i Norge. Dette med en prisindeks på -3,2 det siste året, noe som kan tyde på at Stavanger de siste årene ikke har hatt et like attraktiv boligmarked, sammenlignet med de andre store byene (SSB, 2020c). Oslo og Bærum slår Trondheim med en prisindeks på 4,6, hvor beregnet prisindeks i Trondheim ligger på 0,1 det siste året. Prisutviklingen det siste året i Trondheim sammenlignet med resten av Norge det samme året er vist i figur 3.5.



Figur 3.5: Prisutviklingen i Trondheim sammenlignet med resten av Norge det siste året (Krogsveen, 2020)

Av figuren ser vi at prisutviklingen i Trondheim det siste året er noe varierende. Samtidig er det tydelig at både prisene og utviklingen i Oslo er betydelig mye høyere og brattere enn i de andre store byene. Likevel hevder Eiendom Norge (2020) at statistikkene tyder på et stabilt marked i god balanse, noe som også kan oppleves som trygt for boligmarkedet i Trondheim. Med et generelt innsyn i eiendomsverdiens utvikling i Trondheim, og ellers i Norge, skal vi i følgende kapittel se nærmere på borettslag i Norge, hvordan disse forvaltes og drives, samt definere forskjellen mellom tradisjonelle rehabiliteringsprosjekter og prosjekter som oppgraderer borettslag.

3.2 Borettslag i Norge

I 2013 var drøyt tre prosent av boligene i Norge i offentlig eie (SSB, 2013). Mer enn syv av ti boliger var eid av privatpersoner, og dersom man inkluderte private foretak og borettslag var godt over 90 prosent av norske boliger i private hender. Av tabellen i figur 3.6 ser man at det i alt fantes 2.610.040 boliger i Norge per 2020 (SSB, 2020b), hvorav 76.8 prosent av norske husholdninger eide sin egen bolig det samme året (SSB, 2020a). Enten som selveier eller andelseier.

Boliger (bebodde og ubebodde), etter bygningstype ¹	2019	2020	Endring	
			2010 - 2020	2019 - 2020
			I alt	2 581 155
Enebolig	1 276 690	1 281 004	61 101	4 314
Tomannsbolig	232 948	235 467	23 871	2 519
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	307 910	311 648	43 827	3 738
Boligblokk	628 145	643 631	120 639	15 486
Bygning for bofellesskap	61 912	63 309	22 114	1 397
Andre bygningstyper	73 550	74 981	14 563	1 431

¹ Endringer siste periode er netto endringer. Noen endringer kan skyldes varierende etterslep i registrering av nye boliger.

Figur 3.6: Boliger (bebodd og ubebodd) etter bygningstype og år (SSB, 2020b)

Et borettslag er en type boligselskap som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig på lagets eiendom (Anderssen, 2019b). Det vil si at selskapet eies av de som bor i borettslaget. Alle som bor der er andelseiere i borettslaget, og har rettigheter og plikter knyttet til boligen sin. Kortere sagt eier andelseierne sine egne boliger og styrer eiendommen sammen med alle sine naboer. De ulike boligtypene er gjerne fordelt i blokker, men det finnes også borettslag som består av eneboliger, rekkehus og delte boliger. Statistikker fra SSB (2020a) viser at nesten 14 prosent av befolkningen med eierstatus tilsvarende andelseiere. Isolert sett bor nesten 25 prosent av disse i boligblokk, og 12 prosent i rekkehus eller andre småhus. Med andre ord bor en stor del av befolkningen i borettslag, som er bygget og forvaltes av norske boligbyggelag.

Norske boligbyggelag fungerer som forretningsfører og tjenesteleverandør i borettslagene, og har som hovedformål å skaffe medlemmene sine en bolig og forvalte disse (Anderssen, 2019a). Til sammen utgjør 41 boligbyggelag i landet *Norske Boligbyggelags Landsforbund* (NBBL). Blant disse finner man Boligbyggelaget TOBB, som bygger og forvalter boliger for sine omtrent 65.000 medlemmer (TOBB, u.å.[c]).

Borettslagets øverste organ er generalforsamlingen (Anderssen, 2019b). Det vil si at generalforsamlingen kan endre alle beslutninger truffet av andre organer i borettslaget, så lenge ikke borettslagsloven bestemmer noe annet. Generalforsamlingen kan eksempelvis ikke fatte vedtak som gir noen andelseiere en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller borettslaget selv. Alle andelseiere har rett til å ta del i disse forsamlingene med én stemme, uavhengig av hvor mange andeler de har. Beslutningene fattes med simpelt flertall, der generelle vedtekter krever to tredjedels flertall.

Av borettslagsloven skal alle borettslag ha et eget styre, bestående av minst tre medlemmer (Anderssen, 2019b). Disse medlemmene velges i generalforsamlingen og skal lede virksomheten

i borettslaget i tiden mellom generalforsamlingene. Også styret fatter sine beslutninger med simpelt flertall og skal i likhet med generalforsamlingen følge reglene om myndighetsmisbruk og mindretallsvern.

3.2.1 Totalpris og fellesgjeld i borettslag

Når man kjøper en andelsbolig betaler man bare kjøpesummen, mens fellesgjelden betales ned gjennom månedlige felleskostnader. Det er ofte opplyst i boligannonse hva som inngår i felleskostnadene. Kostnadene fordeles vanligvis etter størrelsen på boligen, hvor andelseier med størst bolig betaler mest (TOBB, 2018). Er man andelseier må man naturligvis betale sin del av de månedlige felleskostnadene, eller bokostnaden som den også kalles. Eksempelvis inkluderer de månedlige felleskostnadene følgende:

- Vaktmester
- Vedlikehold og drift
- Forsikring, hvor innboforsikring må tegnes selv
- Strøm i fellesrom
- Offentlige avgifter
- Kabel-TV/internett
- Fellesgjeld

Et borettslag er delvis finansiert av et felleslån med sikkerhet i borettslagets eiendom, og delvis av et innskudd som betales av hver enkelt boligkjøper (TOBB, 2018). I all hovedsak kommer gjelden fra felleslånet som ble tatt opp i forbindelse med selve byggingen av borettslaget, men kan også skyldes at borettslaget har tatt opp større felleslån for å finansiere et rehabiliteringsprosjekt. Dette lånet øker fellesgjelden i borettslaget, som vi senere i avsnitt 3.3 skal se hvordan påvirker salgsprisen til andelsboligene.

Totalprisen på boligen utgjør et innskudd, pluss boligens andel av fellesgjelden (TOBB, 2018). Med andre ord er avdrag og renter på fellesgjelden en del av de månedlige felleskostnadene som andelseieren betaler. Er fellesgjelden i et borettslag høy kan dette skyldes at det nettopp har blitt gjennomført et rehabiliteringsprosjekt eller større oppgraderinger på konstruksjonene. Derfor er det lurt å undersøke hva som skyldes den høye fellesgjelden ved en eventuelt boliginvestering.

Individuell nedbetaling av fellesgjelden

Noen borettslag har en såkalt IN-ordning. En slik ordning innebærer at den enkelte andelseieren gis mulighet til å individuelt betale ned på sin del av fellesgjelden, med frigjørende virkning ovenfor banken (NBBL, 2018). Fordelen ligger først og fremst i at dette medfører lavere bokostnader for andelseieren selv (Husbanken, 2018). I slike tilfeller forutsettes det at ikke andelseieren har lån til å foreta IN-innbetalinger, da gevinsten ved lavere bokostnader fort kan bli spist opp av lånekostnadene.

En kjøper av en andel med nedbetalt fellesgjeld, vil måtte finansiere mer av totalkostnaden ved kjøpet selv (Husbanken, 2018). Dermed kan man si at hele hensikten med en andelsbolig går bort, og det blir igjen vanskeligere for førstegangskjøpere å komme seg inn på boligmarkedet. De som har lav egenkapital eller begrensede muligheter til å få boliglån, vil ofte ikke ha mulighet til å by på en andelsbolig med lav eller ingen fellesgjeld. Det vil i så fall innebære at de må fremskaffe en større del av kjøpesummen på egenhånd, og i noen tilfeller hele kjøpesummen. Derfor faller ofte slike grupper fra som potensielle kjøpere. Det er heller ikke risikofritt for en andelseier å betale ned sin del av fellesgjelden (Husbanken, 2018). Særlig ikke i borettslag hvor fellesgjelden er høy i forhold til eiendomsverdien. Hovedsaklig bærer en andelseier kun risiko for det han selv har investert ved boligkjøpet, i form av egenkapital. En andelseier som har betalt ned sin andel fellesgjeld, har derfor større egenkapital og vil bære risiko også for det han har nedbetalt. Dersom borettslaget skulle gå konkurs, risikerer dermed andelseiere med nedbetalt fellesgjeld å tape sin egenkapital i større grad enn andelseiere som normalt har betalt ned gjelden gjennom de månedlige avdragene. Det samme prinsippet gjelder tap ved salg etter prisnedgang i markedet.

Borettslaget har selv ansvaret for at fellesgjelden betales ned. Ved årsskiftet er det normalt at boligbyggelaget sender ut en oversikt til hver andelseier som forteller hvor stort beløp som skal trekkes på selvangivelsen, samt hvor stor andel av gjenværende fellesgjeld som ligger på den enkelte boligen (TOBB, 2018). Dersom en andelseier har inntekter som han betaler skatt av, får han avdrag på sin andel av fellesgjelden og formuefradrag for andelen sin. Dersom en andelseier ikke betaler sin del av fellesgjelden, må de andre andelseierne i prinsippet betale for han. Dette også uavhengig av om man har nedbetalt sin del av fellesgjelden. Riktignok begrenses en andelseiers risiko for å måtte dekke manglende innbetalinger fra andre andelseiere av at borettslaget er innmeldt i Borettslagenes Sikringsfond, eller tilsvarende ordninger (Husbanken, 2018). Dersom en andelseier ikke betaler for seg og fondets størrelse ikke er tilstrekkelig nok til å dekke kravene, blir han nødt til selge andelen sin. Alternativt blir denne tvangssolgt.

Mens et nytt borettslag ofte har høy fellesgjeld, er denne gjelden ofte lavere i eldre borettslag. Ofte fordi fellesgjelden i større grad er nedbetalt. Riktignok finner man også eldre borettslag med en forholdsvis høy fellesgjeld. Dette kan bety at borettslaget allerede har gjennomført et rehabiliteringsprosjekt eller en oppgradering. De vanlige vedlikeholdskostnadene finansieres av felleskostnadene i borettslaget, men som et resultat av dårlige vedlikeholdsrutiner kan det oppstå behov for større tiltak som krever mer penger. Derfor er det vanlig at borettslag med slike behov tar opp et større lån for å dekke disse kostnadene, noe som naturligvis også resulterer i høyere bokostnader for de ulike andelseierne.

3.2.2 Rehabilitering og oppgradering

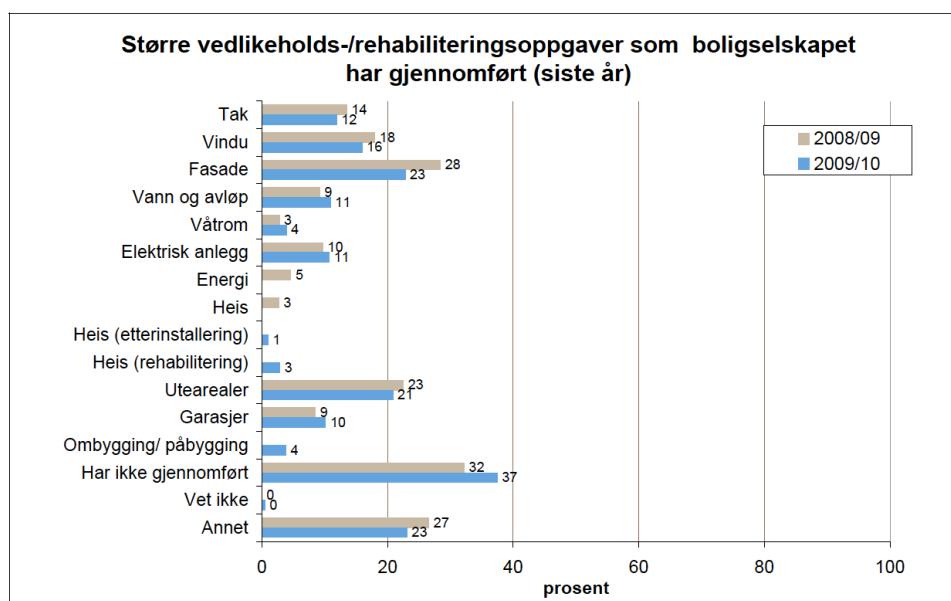
Det er viktig å vite forskjellen på et tradisjonelt rehabiliteringsprosjekt og et ambisiøst prosjekt som oppgraderer borettslag. I følge Sintef Byggforsk (2016) innebærer en oppgradering å tilføre borettslaget nye og økte kvaliteter, noe som kan øke boligens verdi, spare utgifter til oppvarming og vedlikehold, samt øke tilgjengeligheten, tryggheten og trivselen i borettslaget. En tradisjonell rehabilitering vil derimot si å gjennomføre tiltak for å gjenopprette borettslagets opprinnelige standard.

En hver bolig vil periodisk kreve vedlikehold for å forebygge skader, kompensere for bruksslitasje og generelt ivareta verdiene som ligger i boligen (Sjøvold mfl., 2009). Regelmessig kan

også eieren ønske å foreta oppgraderinger, hvor motivasjonen både kan være å sikre en høyere bostandard for eieren selv og samtidig oppnå en høyere pris for boligen ved et eventuelt framtidig salg. På denne måten blir selve oppgraderingen et slags investeringsmotiv for eieren. Så lenge det er snakk om eneboliger kan eieren i prinsippet gjøre som han lyster med sin egen bolig, så lenge han holder seg innenfor de rammer som følger av det offentlige regelverket. I kollektive boformer, slik som i borettslag, kan situasjonen være mer komplisert ettersom det her er snakk om flere andelseiere med ulike behov og meninger for hvilke tiltak som er nødvendig å gjennomføre på forskjellige tidspunkter.

Rehabilitering eller oppgradering av bygningsmassen skjer hovedsaklig som en følge av et vedlikeholdsbehov som melder seg gjennom vedlikeholdsplanen eller tilstandsrapporter. Alternativt er det oppdaget et alvorlig byggt teknisk problem. Ofte kan prosjektet også trigges av andelseierens ønsker om tiltak eller behov for spesielle fasiliteter (Hauge mfl., 2011). En totaloppgradering er sjeldent et resultat av en forespørsel fra borettslaget, men er ofte en oppfordring fra boligbyggelaget eller tilsvarende rådgivere.

I Norge er det de ulike boligbyggelagene som bygger, omsetter og forvalter borettslagene rundt omkring i landet (Anderssen, 2019a). De siste årene har man sett flere eksempler på borettslag som blir en del av større prosjekter. Det er tydelig at stort sett alle borettslag har behov for vedlikehold for å ikke forfalle og lide alt for store verditap. Figur 3.7 viser hvilke rehabiliteringsoppgaver som ble gjennomført i borettslag i perioden 2008 til 2010.



Figur 3.7: Rehabiliteringsoppgaver gjennomført i perioden 2008 til 2010 (Hauge mfl., 2011)

Av figuren ser man at tiltak på fasaden utpeker seg i vesentlig større grad enn mange andre, noe som kan komme av viktigheten av å etterisolere og opprettholde et tilfredstillende innneklima. Likevel er det ikke alltid at flertallet av andelseierne støtter de ulike tiltakene, da mange er negative til økte bokostnader som følger av fellelslånet. Økningen kan gå ut over deres private økonomi, samtidig som de tiltakene som presenteres ikke nødvendigvis tilfredsstillende deres ulike behov eller interesser. I følgende delkapittel skal vi nå se nærmere på en modell utviklet av Eretveit mfl. (2014) som sammenligner bokostnadene og boligprisene i borettslag, og som

ved hjelp av en matematisk formel viser hvordan fellesgjelden refelekteres i salgsprisen til andelsboliger.

3.3 Modeller for prisdannelse i boligmarkedet

Vanskeligheten med å måle boutgifter oppstår i all hovedsak fordi boliger er varige varer på markedet (McFadyen mfl., 1978). For en bolig, hvor prisen varierer over tid, kan ikke markedsdata gi en nøyaktig retningslinje for hverken forbruket eller kostnadene i løpet av en gitt periode. Problemstillingen om hvorvidt det finnes en kobling mellom den husleien en andelseier må betale og boligprisen i et konkurransedyktig marked, er svært omdiskutert i litteraturen og det finnes en rekke modeller som både beviser og motbeviser dette.

For noen år tilbake behandlet en domstol en sak der to personer hadde kjøpt andelsboliger (Eretveit mfl., 2014). I forkant av transaksjonene fikk begge informasjon som gjaldt fellesgjelden for hver bolig. Senere skulle det vise seg at informasjonen var feil, og at fellesgjelden var vesentlig mye høyere. Den nye kunnskapen om fellesgjelden medførte at begge kjøpere ba selger om prisavslag. Selger nektet, og begge sakene ble brakt for retten. Retten godtok saksøkernes bevis for å være feilinformert om gjelden, men bestemte likevel at tiltalte ikke var forpliktet til å tilby prisavslag. Det ble hevdet at fellesgjeld som bæres av en andelsbolig, var uviktig for prisen den kan selges for.

Eretveit mfl. (2014) ønsket på bakgrunn av saken å finne ut om argumentet fra domstolen var riktig, og om fellesgjelden i andelsboliger var direkte reflektert i boligprisen på markedet. Målet var i all hovedsak å finne den riktige prisen, og bestemme så nøyaktig som mulig, hvordan fremtidige betalingsforpliktelser gjenspeiles i transaksjonsprisen. Modellen som Eretveit mfl. (2014) utviklet fester seg til Hjalmarsson mfl. (2009) sin studie om effektivitet i det svenske markedet for andelsboliger. Hjalmarsson mfl. (2009) baserte sine teorier på tester av forholdet mellom salgsprisen og nåverdien av husleien. De mente at dersom boligmarkedet var effektivt burde nåverdien av fellesgjelden reflekteres fullt ut i salgsprisen. De antok at potensielle kjøpere vurderte nåverdien av husleien, og brukte denne informasjonen til å bestemme hvor mye de var villige til å betale for en bolig.

Ved å bruke et datasett med svenske andelsboliger fant Hjalmarsson mfl. (2009) ut at forskjellene i husleien ikke fullt ut diskonteres til salgsprisen, og at domstolens argument ikke var riktig. Med andre ord kom Hjalmarsson mfl. (2009) fram til at fellesgjelden i andelsboligene på transaksjonstidspunktet ikke gav et tilstrekkelig grunnlag for å vurdere hvordan boligprisene skulle justeres i det fremtidige markedet.

Eretveit mfl. (2014) tok også utgangspunkt i en modell utviklet av Robertsen mfl. (2009). En modell som skulle gjøre rede for prisdannelse der prisen for en andelsbolig var direkte påvirket av den fellesgjelden den bar. Målet var altså å forklare årsaken til prisforskjellen mellom to identiske boliger, der den ene var en andelsbolig og den andre var en selveierbolig. Begge med samme lokalisering, av samme størrelse og fysiske attributter. I Norge er ofte rentesatsen på fellesgjeld lavere enn for private lån. Dette mente de at gav opphav til en ”rentediskonteringseffekt”. Diskontering vil si å omregne en fremtidig verdi til nåverdi (Sirnes, 2019). Derfor er det ved boligkjøp viktig å tenke på at fordelene med en gunstig rente på fellesgjelden kapitaliseres

inn i prisen på andelsboliger. Med dette som utgangspunkt utledet Robertsen mfl. (2009) et matematisk uttrykk som skulle vise verdien av denne rentediskonterings-effekten.

3.3.1 Tolkning av modell for prisdannelse og fellesgjeld i andelsboliger

Med utgangspunkt i modellen til Robertsen mfl. (2009) konstruerte Eretveit mfl. (2014) en egen modell som skulle forklare prisforskjellen mellom to identiske andelsboliger. Også her på nøyaktig samme sted, av samme størrelse og med like fysiske attributter. Den de definerte som Bolig A hadde fellesgjeld, mens Bolig B ikke hadde fellesgjeld. Kortere sagt var målet å sammenligne salgsprisen til Bolig A knyttet med fellesgjeld, med salgsprisen til Bolig B. For denne masteroppgaven ville det vært mer optimalt å sammenligne et tilfelle hvor én av andelsboligene hadde høy fellesgjeld som følge av et rehabiliteringsprosjekt, og den andre hadde lavere fellesgjeld, men samtidig et behov for rehabilitering. Likevel anses modellens problemstilling som relevant, da den kan gi retningslinjer for hvordan fellesgjelden påvirker salgsprisen til andelsboliger på markedet.

Ettersom Eretveit mfl. (2014) i sin modell har sett bort fra selveierleiligheter var det kun den ulike finansiereingen som var utslagsgivende for forskjellene i prisen til Bolig A og B. I modellen er altså bokostnadene den eneste kilden til forskjell i pris på de to andelsboligene. De undersøkte denne ved hjelp av en stilisert modell som bygger på brukerkostnadstilnærmingen til McFadyen mfl. (1978), og som delte bokostnadene (C^t) inn i de seks komponentene; kostnader til vedlikehold, eiendomsskatt, boligforsikring, kapitalgevinst og avskrivninger. Sistnevnte er i modellen en sammenfattet variabel av komponentene; verdireduksjon, boligforsikring og kostnader til vedlikehold og reparasjoner. Dette fordi Bolig A og B ble antatt å være to fysiske identiske andelsboliger.

Videre ble det tatt utgangspunkt i at avskrivningene var konstant over tid og lik for begge andelsboligene. Det samme gjaldt for eiendomsskatten. Ettersom både avskrivningene og eiendomsskatten var konstant over tid, og lik for begge andelsboligene, ble disse ikke tatt med videre i analysen. Tilsvarende ble også inflasjon sett bort fra, og det ble antatt at renten var konstant over tid. Derimot ville kapitalkostnaden, som er relatert til den alternative kostnaden for investerte penger og kapitalgevinster, være forskjellige for de to boligene.

Kjøperen av en bolig betaler en kjøpspris eller en egenkapital E^0 på transaksjonstidspunktet ($t = 0$). Denne bestemmes gjennom konkurrerende budgivning, og må personlig finansieres av kjøperen ved å trekke beløpet fra en sparekonto, eller ved lån fra eksempelvis banken. Ved kjøp av en andelsbolig må man også ta hensyn til andel fellesgjeld M^0 , som følger med boligen på transaksjonstidspunktet. Fellesgjelden som andelsboligen bærer, må nedbetales i årene som kommer. Ut fra dette kom Eretveit mfl. (2014) fram til at den opprinnelige prisen som betales for en andelsbolig kan uttrykkes som $\Pi^0 = E^0 + M^0$.

I modellen uttrykkes kapitalkostnaden ved boliginvestering med $r_p E^0$, hvor r_p er realrenten på lånet. Det antas at realrenten er lik, uavhengig av om pengene for investeringen kommer fra en sparekonto eller et banklån. For fellesgjelden uttrykkes kapitalkostnaden med $r_m M^t$, hvor r_m er renten på fellesgjelden.

Siden modellen ikke tar hensyn til kostnader knyttet til vedlikehold og reparasjoner, vil Bolig

B uten fellesgjeld, ikke ha noe tilknyttet verditap. Dette betyr at kjøpsprisen for Bolig B er lik uansett tidspunkt t . Ved å se bort fra verditap også i Bolig A, kan uttrykkene for de årlige bokostnadene for Bolig A og B, skrives følgende:

$$C_A^t = r_p E_A^0 - r_m M^t$$

og

$$C_B^t = r_p E_B^t$$

Ved å videre anta at den totale opprinnelige prisen Π^0 , bestående av kjøpsprisen E^t og andel fellesgjeld M^t , er konstant over tid, ser man at kjøpsprisen vil øke etterhvert som andel fellesgjeld betales ned. Dette fordi totalprisen er relatert til det investerte beløpet som ble betalt for boligen (E^0) og den andelen fellesgjeld som andelseieren betaler ned gjennom månedlige avdrag ($M^0 - M^t$). Ved å ta hensyn til de månedlige avdragene av fellesgjelden på ulike tidspunkter t , uttrykkes kjøpsprisen for Bolig A (E_A^t) følgende:

$$E_A^t = E_A^0 - M^t$$

Ettersom bokostnadene var den eneste kilden til forskjell i pris på de to boligene, kombinerte Eretveit mfl. (2014) kjøpsprisen med de årlige bokostnadene for Bolig A, og fikk følgende uttrykk for de årlige bokostnadene:

$$C_A^t = r_p E_A^0 - r_p M^0 - r_m M^t$$

Ved å bruke diskonteringsfaktor $d_t = 1 - r_p^{-t}$ diskonterte Eretveit mfl. (2014) de årlige bokostnadene (C_A^t), for alle tidspunkter T , tilbake til transaksjonstidspunktet $t = 0$. Dette gav dem to uttrykk som viste nåverdien av bokostnadene for Bolig A og B:

$$C_A^t = \sum_{t=0}^T d_t (r_p E_A^0 - r_p M^0 - r_m M^t) = \sum_{t=0}^T d_t (E_A^0 - M_A^0 - E_B^0)$$

og

$$C_B^t = \sum_{t=0}^T d_t (r_p E_B^0)$$

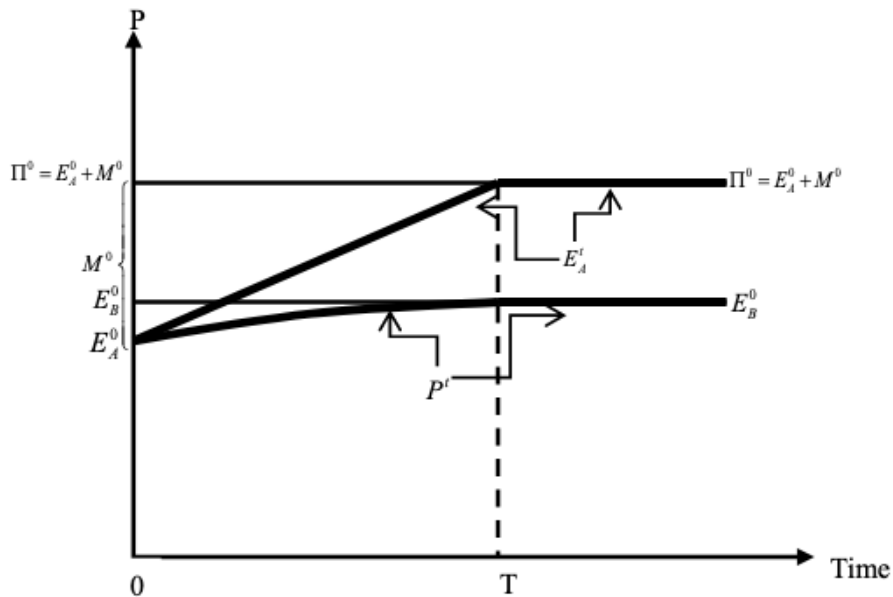
Eretveit mfl. (2014) antok videre at Bolig A ble solgt nøyaktig på det tidspunktet da den opprinnelige fellesgjelden var nedbetalt. Ettersom de to andelsboligene var fysisk identiske, og nå uten fellesgjeld, vil Bolig A selges til samme pris som Bolig B, det vil si E_B^0 . Siden rentesatsen på fellesgjeld (r_m) ofte er mer gunstig enn renten på private lån (r_p), antas $r_m < r_p$. Dette gir kjøpere av andelsboliger med fellesgjeld en fordel sammenlignet med kjøpere av andelsboliger med nedbetalt fellesgjeld. I følge Eretveit mfl. (2014) vil denne fordelingen bli mindre og mindre etter hvert som andel fellesgjeld nedbetales. Som følge av dette vil også omsetningsprisen reduseres

ved senere salg av boligen. På tidspunkt $t = T$ vil derfor Bolig A med nedbetalt fellesgjeld pådra deg et verditap, eller et kapitaltap tilsvarende $L^T = E_A^0 M^0 - E_B^0$, med nåverdi $d_t (E_A^0 M^0 - E_B^0)$.

I et perfekt marked uten konkurranse vil det ikke, på noe tidspunkt, være til fordel for en kjøper å investere i en andelsbolig med høy fellesgjeld fremfor en andelsbolig med lav eller ingen fellesgjeld. Med det perfekte marked som utgangspunkt krever modellen til Eretveit mfl. (2014) at de diskonterte bokostnadene er i likevekt når $t = 0$. Ved å sette nåverdien av bokostnadene til de to andelsboligene lik hverandre får de følgende uttrykk for likevektsprisen E_A^0 når $t = 0$:

$$E_A^0 = E_B^0 - M_A^0 (r_p - r_m) \frac{\int_{t=0}^T d_t M_A^t}{d_T r_p \int_{t=0}^T d_t}$$

Dette uttrykket tolkes følgende av Eretveit mfl. (2014): En person som på tidspunkt $t = 0$ kjøper en andelsbolig med tilhørende andel fellesgjeld vil betale det samme som for en bolig uten tilsvarende gjeld, minus den gjenværende fellesgjelden som hviler på boligen, pluss et begrep som fanger opp det Robertsens mfl. (2009) kaller rentediskonteringseffekten. Av dette så de at dersom $r_m < r_p$ så vil den opprinnelige totalprisen, $\Pi^0 = E_A^0 + M^0$ for Bolig A, være høyere enn for Bolig B. Dette som et resultat av rentediskonteringseffekten. Kjøperen av Bolig A må altså betale for fordelene av å overta den lavere renten på fellesgjelden. Figur 3.8 illustrerer prisforskjellen mellom de to andelsboligene på ulike tidspunkt.



Figur 3.8: Prisforskjellen mellom de to andelsboligene (Eretveit mfl., 2014)

Figuren viser tidsforløpet til de to boligene, med hensyn til andel fellesgjeld, investert beløp og likevektspris. Den horisontale kurven som starter i E_B^0 representerer salgsprisen til Bolig B, og viser at denne er uendret over tid. Den øverste, rette kurven som starter i E_A^0 viser hvordan mengden penger investert i Bolig A øker etter hvert som fellesgjelden blir nedbetalt. På tidspunkt $t = T$, når andel fellesgjeld er helt nedbetalt, får kurven en knekk og blir horisontal på nivå med $\Pi^0 = E_A^0 + M^0$. Dette tilsvarer totalprisen for Bolig A. Den prisen som Bolig A kan selges for på forskjellige tidspunkter illustreres av den buede kurven merket P^t , som for alle

tidpunkt hvor $t > 0$ ligger under E_A^t -kurven for totale investeringer gjort i Bolig A. Dette skyldes verditapet, eller kapitaltapet som oppstår når Bolig A blir solgt med nedbetalt fellesgjeld. Videre, for alle verdier der $t > T$, vil salgsprisen (P^t) for Bolig A være lik salgsprisen (E_B^0) for Bolig B.

Det er tydelig av modellen at størrelsen på rentediskonteringseffekten avhenger av forskjeller mellom renten på fellesgjelden og realrenten på et eventuelt lån, samt diskonteringsfaktoren (d_t). Dersom renten er lik ($r_m = r_p$), det vil si at det ikke er knyttet noen rentefordel til fellesgjelden, vil kjøpsprisen for Bolig A var lik kjøpsprisen for Bolig B minus andel fellesgjeld. Ved å introdusere nedbetalingsplanen for fellesgjelden fikk Eretveit mfl. (2014) at rentediskonteringseffekten også avhenger av denne.

3.3.2 Motstridende resultater for verdireduksjon og vedlikehold

Som vi så i forrige kapittel finnes det et bredt spekter av forskning rundt estimering av økonomiske avskrivningsrater i ulike typer boliger. Likevel er det et aspekt som i mindre grad er undersøkt fullt ut i litteraturen, og de fleste tenker seg at boligkjøp vanligvis er en god investering. Selv om modellene til Robertsen mfl. (2009), Hjalmarsson mfl. (2009) og Eretveit mfl. (2014) baserer seg på data fra markedene i Norge og Sverige, og får resultater som også samsvarer med hva forskere har kommet fram til i blant annet USA, tar de ikke hensyn til verdireduksjon eller vedlikehold i sine analyser. Med andre ord tas det ikke hensyn til at vedlikehold kan motvirke verdireduksjonen som er knyttet til boligens alder.

I modellen til Eretveit mfl. (2014) har de sett bort fra verdireduksjon og vedlikehold. Her var verdireduksjon, boligforsikring og kostnader til vedlikehold slått sammen til én variabel, som de antok var konstant over tid og like for begge andelsboligene. Motstridende resultater viser at verdireduksjonen er alt annet en konstant over tid. Shilling mfl. (1991) kunne i sin artikkel konkludere med at verdireduksjonen knyttet til boliger, er størst i begynnelsen av boligens levetid. De undersøkte i hvilken grad vedlikehold påvirket verdireduksjonen for boliger, og fant at verdireduksjonen varierte fra omkring 1,93 prosent det første året, til 1,06 prosent det tiende året. Tilsvarende fant Harding mfl. (2007) ut at det årlig verdifallet for en typisk bolig som ikke tyr til vedlikehold, lå på omkring 2,5 til 3 prosent per år. De ønsket å bevise at vedlikehold påvirket prisen til en bolig, ved at den bremses effekten av verdireduksjonen knyttet til boligens alder. Av sine undersøkelser fant de ut at vedlikehold reduserte det årlige verdifallet med 0,5 til 1 prosent. Slik at det årlige verdifallet for en typisk bolig, bare lå på omkring 1.9 prosent etter vedlikehold.

At en bolig etter vedlikehold har et relativt høyt årlig verdifall, kan virke skremmende. Selv om et årlig verdifall på 1,9 prosent vil betyr at boligen har sunket med 60 prosent etter 50 år, er det viktig å tenke på at de variablene og egenskapene som igjen øker verdien til en bolig, her ikke er tatt hensyn til. Hvilke egenskaper som er viktigst for verdien til en bolig, skal vi se nærmere på i delkapittel 3.5. Først er det innenfor oppgavens omfang å finne en dekkende definisjon av verdibegrepet generelt, for å videre kunne forstå eiendomsverdien som begrep.

3.4 Verdi i boligmarkedet

Verdi er et sentralt begrep i denne oppgaven, og det vil derfor være naturlig å finne en passende definisjon, slik at det blir lettere å forstå hvordan eiendomsverdien vurderes på markedet. Hva som påvirker betalingsviljen til en kjøper på boligmarkedet, avhenger blant annet av forbrukerens subjektive oppfattelse av verdien til en bolig. Enhver kjøper på markedet vil naturligvis ha sine egne preferanser knyttet til valg av bolig, og det kan derfor være uklart hvilke egenskaper som skaper høyest verdi knyttet til en forbrukers fremtidige boliginvestering. Før vi går nærmere inn på hvilke egenskaper som utløser den høyeste verdien på markedet, skal vi i dette delkapitlet se hvordan litteraturen definerer verdibegrepet generelt.

Verdi er midlertidig et tvetydig og dårlig definert begrep i litteraturen, fordi forskjellige tolkninger bidrar til begrepets forståelse (Salvatierra-Garrido mfl., 2012). Dette gjør det også vanskelig å forstå eiendomsverdien, som forøvrig heller ikke har noen klar definisjon som følge av vanlig språkbruk. I følge Drevland (2019) er dette et resultat av at verdibegrepet er et vanlig ord på det engelske språket, med et bredt spekter av betydninger. Han refererer til Oxford English Dictionary, som liser verdi som et subjektiv med blant annet definisjoner som ”det numeriske beløpet som er betegnet med et matematisk begrep” og ”verdien av noe sammenlignet med prisen”. Selv om definisjonen av verdibegrepet kan vise seg å være uklart i litteraturen, er begrepet av stor relevans for oppgaven da det kan bidra til økt forståelse av en eiendoms verdi. Dette fordi det kan antas at begrepet eiendomsverdi har sterk tilknytning til verdibegrepet generelt. For å finne en passende definisjon av eiendomsverdien, er det vesentlig for oppgaven å se nærmere på hvilken betydning det generelle verdibegrepet har i boligmarkedet, og videre hvilke egenskaper ved en bolig som kan vise seg å utløse den største verdien.

3.4.1 Definisjoner av verdibegrepet

I følge Bowman mfl. (2000) er verdi et sentralt begrep innen økonomien, og det refereres tradisjonelt sett til total eller marginal nytte når det er snakk om verdi og forbrukeratferd. Total nytteverdi er her betegnelsen på tilfredsheten som er oppnådd ved å være i besittelse av en vare, mens marginal nytteverdi viser til tilfredsheten ved at noen enten får en ekstra enhet av en vare, eller må gi bort en enhet. Slike tradisjonelle synspunkter har i følge Drevland (2019) blitt kritisert for å være forenklet eller av begrenset bruk til produksjonsvitenskap ved fordeling av knappe ressurser.

Med utgangspunkt i en kombinasjon av bevis fra tidligere forskning og innsikt i en gjennomført undersøkelse, utviklet Zeithaml (1998) en konseptuell modell som skulle definere konseptene pris, opplevd kvalitet og verdi ut fra forbrukerens perspektiv. Funnene avslørte fire forskjellige forståelser av begrepet verdi: 1) Verdi er lav pris, 2) verdi er hva jeg ønsker i et produkt, 3) verdi er den kvaliteten jeg får for den prisen jeg betaler, og 4) verdi er hva jeg får for det jeg gir. De to siste definisjonene avviker fra hverandre ved at 4) vurderer alle få- og gi-komponentene, mens 3) bare vurderer monetære kostnader og produktets direkte kvalitet. Zeithaml (1998) argumenterer for at alle disse definisjonene kan dekkes av én felles definisjon: ”Oppfattet verdi er forbrukerens samlede vurdering av nytten til et produkt basert på oppfatningen av hva som mottas og hva som gis”. Den siste definisjonen - ”verdi er hva jeg får for det jeg gir” - kan forøvrig sammelignes med Kelly mfl. (2004) sin uttalelse gjennom analyser av verdistyring i byggeprosjekter. Her hevdes det at litteraturens vanligste definisjon av verdibegrepet er forholdet mellom kostnad og fordel.

3.4.2 Ni grunnsetninger for verdi

Som vi har sett finnes det flere ulike definisjoner av verdibegrepet i litteraturen. Dette gjør i følge Drevland (2019) begrepet diffust. Han satt derfor opp ni grunnsetninger for verdibegrepet, hvor den første grunnsetningen var betegnet som basebetydningen (T-1) av begrepet, og definerte verdi på det mest grunnleggende nivået. Denne betraktet han som en aksiomatisk uttalelse, som de følgende grunnsetningene var betinget av. Det vil si at dersom den første grunnsetningen var falsk, gjaldt dette også for de andre grunnsetningene. Figur 3.9 viser de ni ulike grunnsetningene:

- T-1 Value is the result of an evaluative judgement
- T-2 Values guide value
- T-3 Value is dependent on knowledge
- T-4 Value is particular
- T-5 Value is comparative
- T-6 Value can be decomposed into a set of get-and-give-components.
- T-7 Value is not summative.
- T-8 Value is experience based
- T-9 Value is context dependent.

Figur 3.9: Grunnsetninger for verdi (Drevland, 2019)

Drevland (2019) hevder at de ni grunnsetningene er universelle og anvendelige i enhver situasjon hvor begrepet verdi kan forstås i sammenheng med den første grunnsetningen (T-1) - ”verdi er et resultat av en evaluerende dømmekraft”. Ettersom hovedfokuset i denne oppgaven ikke direkte er å definere verdibegrepet, men heller finne en passende definisjon ut fra eksisterende litteratur, som videre kan benyttes til å forklare eiendomsverdien i borettslag, vil ikke bakgrunnen for de ulike grunnsetningene presenteres. Basert på disse ni grunnsetningene og deres betydninger kom Drevland (2019) fram til følgende engelske definisjon av verdien:

”Value is the result of an evaluative judgement. This judgement is guided by values and based on the evaluator’s knowledge at hand. It is always based on comparing two or more alternatives in a given context. This context envelops all get and give consequences for a particular party from a decision made on the basis of the value judgement. The get and give consequences are always in the form of gained or lost experiences, or expressed in monetary terms as a placeholder for experiences. The consequences are not summative; the value judgement is done by considering them all at once.” (Drevland, 2019)

Holbrook (1998) viser til at verdi er både personlig og situasjonell. Drevland (2019) hevder midlertidig at ingen tar en beslutning i tomt rom. Når mennesker blir stilt ovenfor et valg knyttet til verdi, vil de vurdere hva det vil koste dem å gjøre noe og hva de kan forvente å få returnert. Dette kan være penger, sosial status, en god følelse eller andre fordeler. Markedsførere bruker verdi som et verktøy for å forstå og påvirke forbrukeres kjøpsbeslutning og betalingsvilje (Drevland, 2019). Det vil si at verddivurderingen alltid handler om en sammeligning av to eller flere alternativer. Slik som en kjøper på boligmarkedet vurderer og sammenligner to forskjellige boliger

med ulike egenskaper. I forhold til Holbrook (1998) sin uttalelse om at verdi er situasjonell, viser Drevland (2019) til at verdi er avhengig av kontekst. Denne sier noe om hvilke omstendigheter en verdivurdering foretas i, og kan for eksempel sammenlignes med en andelseiers livssituasjon i møte med en eventuell økning av fellesgjelden i borettslaget.

I følge Drevland (2019) uttrykkes noen av de viktigste få- eller gi- komponentene ved en verdivurdering i pengevilkår. For eksempel investeringskostnader, vedlikeholdskostnader eller leieinntekter. Likevel mener han at penger ikke direkte kan sies å være en opplevelse, men heller kan betraktes som en plassholder eller et alternativ for tapte erfaringer. Denne uttalelsen kan sees i sammenheng med det Soster mfl. (2014) beskriver som *The bottom dollar effect*. Denne sier at for en forbruker som investerer eller kjøper noe, vil det monetære ofret oppleves større når tilgjengelige ressurser er lave. Dette fører til lavere tilfredshet og opplevd verdi for forbrukeren. For eksempel, dersom en andelseier med lavere inntekt og formue velger å oppgradere sin bolig og øke månedlige bokostnader, og dette går ut over familieferien til badeland, kan det medføre at andeleieren ikke ser verdien i selve oppgraderingen. Dette kan være utslagsgivende for hvilke tiltak en andelseier anser som mest gunstig å gjennomføre i forbindelse med hans subjektive vurdering av verdien til en bolig.

3.4.3 Et subjektivt boligmarked

Ser man på boligmarkedet, rent filosofisk, ser man at det allerede på tidlig 1800-tallet kunne knyttes sterke meninger til et individs subjektivitet (Øye, 2019). En av Nordens største filosofer, Søren Kirkegaard (1813-1855), hadde en teori om at mennesker med ulike verdioppfatninger og erfaringsgrunnlag ville se ulike fakta. Det vil si at en hver person former sin virkelighet og har sitt eget syn på verden, som han mener er riktig. Øye (2019) mener parallellen mellom filosofens teori og boligmarkedet er krystallklar, og at valg av en bolig er den mest subjektive beslutningen det er mulig å ta.

Ingen av grunnsetningene til Drevland (2019) adresserer direkte at verdivurderingen er subjektiv eller objektiv. Han hevder at selv om verdi er et resultat av en vurdering som noen gjør, betyr ikke dette at verdien er subjektiv. Videre drøfter han rundt hvilke vurderinger som er objektive eller subjektive hver for seg. Eksempelvis er det en objektiv sak å bedømme hvor mye væske det er i et målebeger, men når det er snakk om det er øl eller vann som er den beste væsken å innta, kan ikke dette objektivt avgjøres. Han mener vurderingen styres av noens verdier og konteksten de befinner seg i. En avholdsmann vil for eksempel ikke drikke alkohol, noe som handler om hans verdier og livssituasjon. Dermed kan verdien bare anses som objektiv om man ved en vurdering kan anta sann og personlig kunnskap om den aktuelle beslutningstakeren. Drevland (2019) påpeker at dette, i den virkelige verden er en umulighet, og at verdien dermed er subjektiv.

Som vi har sett er definisjonen til Drevland (2019) en veldig omfattende definisjon. Det kan argumenteres for at den er litt for omfattende å forholde seg til, når vi senere skal bruke den som et utgangspunkt for definisjonen av begrepet eiendomsverdi i boligmarkedet. Oppgaven vil derfor forholde seg til en forkortet versjon av denne:

”Verdi er et resultat av en subjektiv oppfattelse av sammenligningen mellom to alternativer i et gitt kontekst, som i størst grad tilfredsstiller beslutningstakerens behov”

Definisjonen sier eksplisitt at verdi er et resultat av en subjektiv oppfattelse av sammenligningen mellom to alternativer i en gitt kontekst. Med kontekst, menes de forholdene i omgivelsene som er relevante for forståelsen av verdien (Drevland, 2019). Kontekst omslutter alle konsekvenser for en bestemt part, når et vedtak om verdi fattes. Konsekvensene er alltid i form av en oppnådd eller tapt opplevelse, og kan ikke summeres, men må vurderes på en og samme gang for å kunne gi et verdigrunnlag. Slik som en bolig vurderes i forbindelse med for eksempel en visning. Her vil naturligvis en boligkjøper sammenligne ulike alternative boliger, som skiller seg fra hverandre av ulike egenskaper som boligene har. For å kunne tilnærme seg en realistisk pris i boligmarkedet, er det derfor viktig å se nærmere på hvilke boligegenskaper som går igjen når en boligkjøper skal investere i sin neste bolig. Dette kan rettlede oss på veien mot å finne de egenskapene som er viktigst for eiendomsverdien til en bolig generelt.

3.5 Prioriterte egenskaper i boligmarkedet

På boligmarkedet er ingen boliger like. Derfor vil det være gunstig å koble en kjøpers prioriteringer opp mot hva han er villig til å betale for en bolig med ulike egenskaper (Prognosesenteret, 2016b). Logisk sett kan det tenkes at valg av bolig er en konsekvens av en lang rekke logiske og objektive forutsetninger (Øye, 2019). Listen av til dels målbare egenskaper kan fort bli veldig lang, og kan for eksempel være beliggenhet, boligstørrelse, romfordeling, teknisk kvalitet, standard, kultur- og fritidstilbud, tilgang til rekreasjonsområder, avstand til jobb, skole og barnehager, nabolag, sikkerhet, miljø, parkering, venner, familie, livsfase, og ikke minst personlig økonomi. For å undersøke hvilken kombinasjon av egenskaper som utgjør den høyeste eiendomsverdien til en boligen, har man vært avhengig av en rekke modeller som gjør det mulig å sammenligne boligene på markedet.

I dette delkapittelet skal vi derfor først introdusere en modell som sammenligner ulike boligegenskaper i markedet. Videre skal vi se nærmere på hvilke egenskaper en boligkjøper prioriterer for sin neste bolig, sett i sammenheng med vanlige tiltak gjennomført i forbindelse med prosjekter i borettslag. Til slutt skal vi se nærmere på hvordan alder, tilstand, beliggenhet og boligstørrelse påvirker eiendomsverdien og salgsprisen generelt på boligmarkedet.

3.5.1 Den hedonistiske modellen

Rosen (1974) mente at når varer kan behandles som bundne pakker med egenskaper, så er også salgsprisen for ulike boliger sammenlignbare. Han introduserer en hedonistisk pristeori, som har vært mye brukt i studier av boligmarkedet. Modellen beskrives som en modell for heterogene goder, slik som en bolig er. Kort fortalt definerer modellen en bolig som et heterogent gode, bestående av et sett med egenskaper, med en implisitt pris. De viktigste egenskapene som ofte går igjen i modellen er boligens beliggenhet, størrelse og alder. Prisfunksjonen viser hvordan prisen på en bolig avhenger av de implisitte prisene og summen av disse. Altså er salgsprisen til en bolig definert som en funksjon av de ulike boligeenskapene, som hver for seg påvirker salgsprisen.

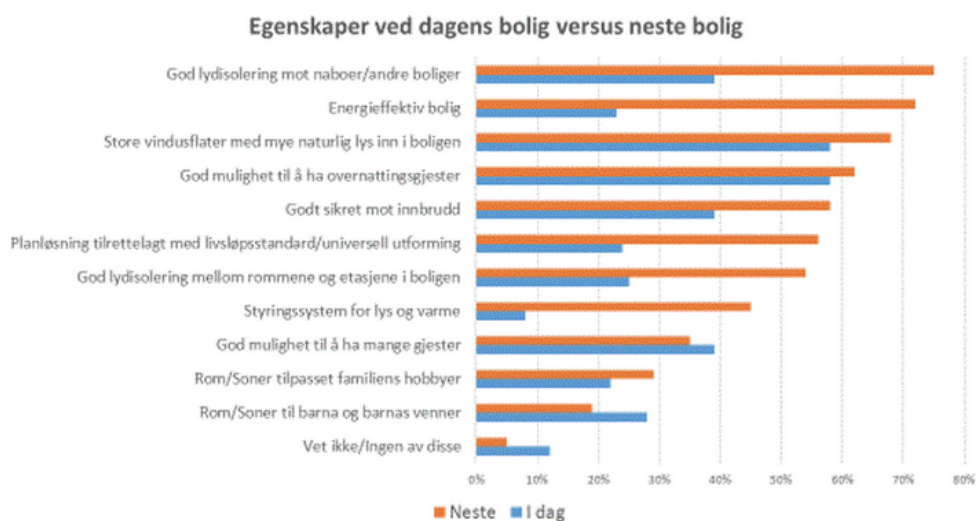
En detaljert beskrivelse av modellen er utenfor oppgavens omfang, og den vil derfor ikke beskrives på samme nivå som modellen til Eretveit mfl. (2014) i delkapittel 3.3. Modellen introduseres for å opplyse om at det i eksisterende litteratur finnes eksempler på modeller som

tar hensyn til ulike boligegenskaper, som kan påvirke eiendomsverdien til en bolig. For eksempel vil alder være en variabel som påfører boliger et verditap, noe som naturligvis også reduserer kjøpers betalingsvilje. Rosen (1974) bruker den hedonistiske modellen til å estimere de implisitte prisene og videre analysere ulike sider av boligmarkedet. Dette for å forklare hvordan det er mulig å oppnå likevekt i et marked mellom ulike beslutningstakeres betalingsvilje og selgers prisforlanging. Utfordringen med denne metoden er å inkludere de riktige egenskapene som kan påvirke salgsprisen til en bolig, slik at den blir så nøyaktig som mulig. Derfor skal vi nå gjøre et dypere dykk for å identifisere hvilke prioriteringer som ofte går igjen på boligmarkedet.

3.5.2 Prioriterte egenskaper for drømmeboligen

En beslutningstaker vil naturligvis ha forskjellige subjektive meninger om hvilke boligegenskaper som utgjør den høyeste eiendomsverdien på markedet. Om det er antall soverom, energieffektivitet eller muligheten til å styre lyset ved hjelp av en applikasjon som er av største prioritering, vil naturlig nok ikke være likt for alle.

Prognosesenteret er et frittstående foretak med spesialisering innenfor markedsanalyser. Én av deres undersøkelser identifiserer hvilke egenskaper som de fleste av oss setter høyest i jakten på drømmeboligen. De ti mest prioriterte egenskapene for en boligeiers nåværende og neste bolig illustreres i figur 3.10. Dette er av interesse, da det kan si noe om hvilke boligegenskaper som er viktigst å prioritere i forbindelse med beslutningstakeres vurdering av eiendomsverdien.



Figur 3.10: Ti på topp boligkjøpers prioriteringer for neste bolig

Kunnskap om hvor stor betydning et visst forhold har i en beslutning, kan rettlede mot å satse på de riktige egenskapene (Prognosesenteret, 2016a). Videre kan informasjon om hvor viktig en boligeenskap er i forhold til en annen vurderes, slik at eiendomsverdien kan veies opp mot merkostnadene. Tilsvarende økt andel fellesgjeld i borettslag. På denne måten er det mulig å definere den ”markedsopptimale” boligen ut fra et sett med egenskaper.

Av de ti egenskapene presentert i figur 3.10 er det tre som tydelig skiller seg ut. På toppen finner vi god lydisolasjon mot andre boliger. I forbindelse med et rehabiliteringsprosjekt er et

av tiltakene ofte etterisolering. Et slikt tiltak vil i større grad vil skjerme for plagsomme lyder fra andre boliger. Videre ser man at de fleste av oss har fokus på energieffektivitet. Dette refererer til standarden på selve konstruksjonen og bygningenes oppvarmingssystem, og gjelder for eksempel kvaliteten på isolasjonen i vegger og tak, tetting rundt vinduer og dører, og bruk av varmepumper eller solvarme (Elnan, 2017). I følge Sintef Energiforskning (2007) er et godt system for ventilasjon av bygget avgjørende for å opprettholde et godt inneklima og forebygge sykdom. Ettersom man bruker store deler av livet sitt innenfor hjemmets fire vegger, kan det hevdes at inneklima har betydelig innvirkning på et menneskets helse og velvære. Derfor tilbys det ofte en oppgradering til balansert ventilasjonssystem i forbindelse rehabiliteringsprosjekter.

På tredjeplass ønskes det store vindusflater og mye naturlig lys inn i boligen. Dette hevder Elnan (2017) at hovedsaklig gjelder for barnefamilier med voksne i alderen mellom 35 og 55 år. Tilsvarende er ikke dette like viktig for de som bor i boligblokk. Riktignok kan tiltak som utskifting av vinduer og dører gi mer naturlig lys inn i også en andelsbolig.

Lenger ned på lista finner vi prioriteringer som kan knyttes til blant annet planløsning, sikkerhet og god lydisolering mellom rom og etasjer. Igjen hevder Elnan (2017) at sistnevnte er spesielt viktig blant barnefamilier, da mange ønsker at barna skal kunne leke og lage lyd på rommene sine uten at dette preger resten av familien.

Som vi ser er det mange egenskaper å ta hensyn til når man skal vurdere eiendomsverdien av en bolig. Riktignok investerer man ikke en bolig med store vinduer og gunstig planløsning uten å ta hensyn til andre vesentlige faktorer. Selv om ønskede boligegenskaper er på plass for en andelsbolig, er det viktig å tenke på boligens alder, som medfører et årlig verditap (Harding mfl., 2007; Shilling mfl., 1991).

3.5.3 Alder, tilstand og fellesgjeld

Alder er en faktor som naturligvis påvirker tilstanden til en bolig. Som nevnt i avsnitt 3.3.2 er det funnet bevis på at verdireduksjonen ikke er lineær over boligens levetid. Denne er i følge Shilling mfl. (1991) størst i begynnelsen, og kan sammenlignes med verditapet flere erfarer ved eksempelvis kjøp av ny bil. Harding mfl. (2007) konkluderer med at en gjennomsnittlig bolig, som ikke følger vedlikeholdsplanen, har et årlig verditap på omkring 2,5 til 3 prosent, på grunn av alder. Det vil eksplisitt si at det finnes en nær og direkte sammenheng mellom alder, fellesgjeld og rehabilitering. Med tiden Eldres boligen og vedlikeholdsbehovet vil melde seg. Dermed er det viktig å kompensere for alderen, for å hindre at boligen lider et for stort verditap på markedet.

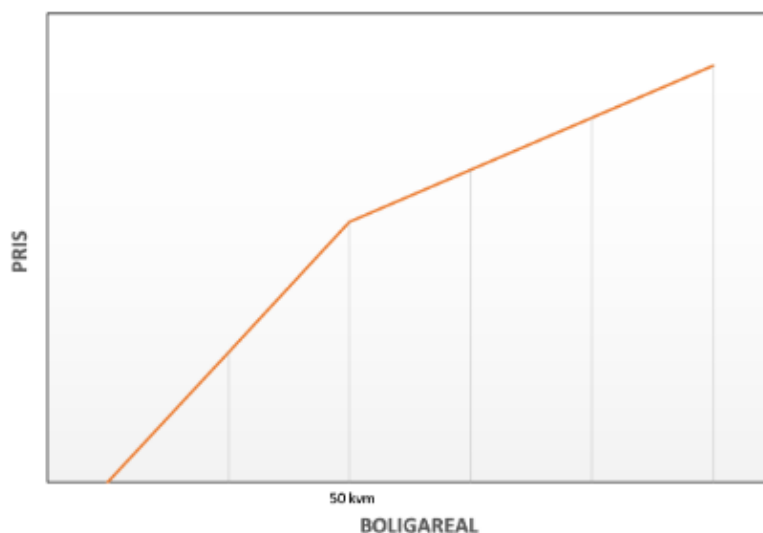
Eiendommens *tilstand* er viktig for en kjøpers visuelle oppfattelse av boligen (Etchels and Young, u.å.). Eiendomsmeglere har generelt stort fokus på at boligen skal være ren og godt vedlikeholdt når man viser den fram for potensielle kjøpere (Eie Eiendomsmegling, 2020). Den generelle tilstanden er avgjørende, og uferdige prosjekter og oppgraderinger vil uunngåelig redusere eiendomsverdien og virke negativt inn på en kjøpers inntrykk av boligen (Etchels and Young, u.å.). Ferdige prosjekter og forbedringer kan naturligvis bidra til et raskere salg, eller en verdiøkning. Likevel vil det i flere tilfeller ikke nødvendigvis være til fordel for selgeren å ”overforbedre” boligen, da kostnadene kan bli høyere enn gevinsten ved et eventuelt salg.

Etchels and Young (u.å.) mener at eldre hjem generelt er romsligere, men krever mer omfat-

tende vedlikehold. Dette har naturligvis negativ betydning for etterspørselen. Det har skjedd en forskyvning blant forbrukere til boliger som er mer moderne og har åpne planløsninger. Enkelte vil erfaringsmessig velge å pusse opp eldre boliger på egenhånd framfor å øke felleskostnadene. Dersom boligen er eldre, kan det være vanskelig å tilpasse eksempelvis planløsningen etter deres personlige behov, uten at dette krever omfattende arbeid. Dette belyser viktigheten av et tilfredsstillende bruksareal.

3.5.4 Boligstørrelse

Det er i utgangspunktet vanskelig å bygge ut en andelsbolig i et borettslag slik at boligene får et større bruksareal. Resultater fra modellen til Robertsen mfl. (2009), viste en delvis lineær sammenheng mellom boligstørrelse og pris. En kompakt bolig med stue, ett soverom, kjøkken, bad og en liten gang ble antatt å være omkring 50 kvadratmeter. De mente at når en slik bolig ble større, ville heller arealet til de ulike rommene øke, framfor størrelsen på selve boligen. Ved å anta at betalingsviljen for én ekstra kvadratmeter var positiv, fant Robertsen mfl. (2009) et knekkpunkt på omkring 50 kvadratmeter. Etter dette mente de at betalingsviljen per kvadratmeter mest sannsynlig var avtagende og følgende prisen lavere. Det vil si at prisen per kvadratmeter over 50, er lavere som et resultat av avtagende betalingsvilje. Figur 3.11 illustrerer dette knekkpunktet og sammenhengen mellom pris og boligstørrelse.



Figur 3.11: Delvis lineær sammenheng mellom pris og boligstørrelse

3.5.5 Beliggenhet

Eiendomsmeglere nevner stadig *beliggenhet* blant de parametrene som er viktigst for en boligs eiendomsverdi (Etchels and Young, u.å.). Med beliggenhet menes området boligen ligger i og dens nærhet og tilgjengelighet til ulike fasiliteter. Fasiliteter i nærheten kan riktignok både heve og senke eiendomsverdien. For eksempel vil enkel tilgang til kjøpesentre, kollektivtransport, parkering og anerkjente skoler påvirke eiendomsverdien positivt, mens områder som er preget av mye trafikk erfaringsmessig vil senke denne. En perspektivkjøper vil sette beliggenhet høyest på sin liste over medvirkende faktorer, og deretter vente til det dukker opp en bolig som oppfyller

kravene hans.

I følge Etchels and Young (u.å.) ønsker kjøpere i økende grad å bosette seg i et godt vedlikeholdt og samfunnssentrert nabolag. Generelt er vedlikehold og sikkerhet viktige egenskaper en boligkøper må ta i betraktning knyttet til boligens eiendomsverdi.

3.5.6 Økonomiske og sosiale trender

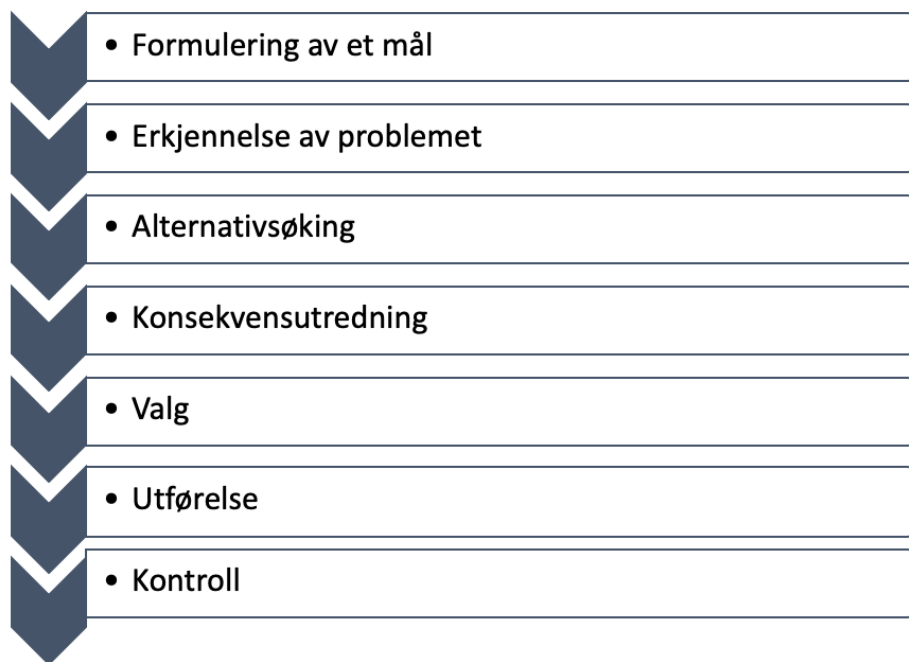
Som nevnt i avsnitt 3.1.1 bør et estimat av en eiendomsverdi, i følge Larsen mfl. (2004) ta hensyn til økonomiske og sosiale trender, så vel som statlige bestemmelser og miljøforhold. Larsen mfl. (2004) peker på fire følgende elementer knyttet til slike trender:

- *Etterspørselen i markedet* refererer til beslutningstakers ønske om å kjøpe varer og tjenester, og viljen til å betale en bestemt pris for disse. Holder man alle andre faktorer konstant, vil en vares prisøkning redusere etterspørselen, og omvendt. Tilsvarende vil etterspørselen i markedet gå ned dersom alle boliger når et for høyt nivå, slik at flere kjøpegrupper faller bort.
- *Nytten* handler om muligheten til å tilfredsstille fremtidige eieres ønsker og behov. Denne er viktig å forstå, fordi den direkte påvirker etterspørselen, og dermed prisen til en bolig.
- *Knappheten* omtales også som ”svakheten” til en bolig, og refererer til gapet mellom begrensede resurser og ubegrensede ønsker. For å i størst mulig grad kunne tilfredsstille markedets grunnleggende behov og så mange ekstra ønsker som mulig, burde en boligkøper ta beslutninger om hvordan han skal fordele ressursene sine mest mulig effektivt.
- *Overførbarheten* handler om hvor enkelt eierrettighetene overføres. I boligmarkedet handler dette om en overføring av en tittel fra kjøper til eier, og samtidig en overføring av en forhandlet pris.

Etchels and Young (u.å.) hevder at det er viktig å være oppmerksom på ulike markedstrender og hvordan disse påvirker verddivurderingen. For eksempel vil markedet bære preg av større etterspørsel enn tilbydde eiendommer. Derfor er det viktig å hele tiden følge de trendene som oppstår på markedet, for å klare å holde følge med hvordan samfunnet utvikler seg. Dette for å kunne indentifisere hvilke boligegenskaper som er viktigst å prioritere for vurderingen av eiendomsverdien i ulike perioder. For å realisere disse kreves det naturligvis spesielle tiltak. For å komme fram til hvilke tiltak som er mest gunstige å gjennomføre i forbindelse med rehabiliteringsprosjekter, må borettslag gjennom en beslutningsprosess.

3.6 Beslutningsprosess i borettslag

En beslutningsprosess er en fellesbetegnelse for prosesser som foregår fra et behov har meldt seg og en idé er presentert for et utvalg beslutningstakere, til det fattes en beslutning om hvilke tiltak som skal gjennomføres. Slik som styret i et borettslag fattet en beslutning om et rehabiliteringsprosjekt, basert på en vurdering av borettslagets tilstand. Dette kan tolkes ut fra en generell beslutningsmodell utviklet av Enderud (2003). Figur 3.12 illustrerer et generelt beslutningsforløp basert på denne modellen.



Figur 3.12: Generelt forløp av en beslutningsprosess (Enderud, 2003)

Trinnene i en beslutningsprosess kan både variere, overlappe og gjennomføres flere ganger (Enderud, 2003). Dette fordi ulike beslutningsprosesser kan ha fokus på forskjellige faser i prosessen. I et boligselskap, slik som et borettslag er, kan en beslutningsprosess i mange tilfeller gå i ring (SINTEF mfl., 2011). Det vil si at borettslaget må gå flere runder for å få vedtatt de mest nødvendige og gunstige tiltak. Fellesnevneren for alle beslutningsprosesser finnes i at man ønsker å nå et mål, oppfylle et behov eller løse et problem. Først da er prosessen å anse som vellykket (Enderud, 2003).

3.6.1 Tidslinje for beslutningsprosesser

Hauge mfl. (2011) presenterer en rekke gode råd for å oppnå oppslutning om oppgradering i borettslag og sameier. Rådene er presentert etter en tidslinje som viser alle relevante aktiviteter for styregruppen, andelseierne og boligbyggelaget. Hun hevder at i de fleste tilfeller vil styregruppen være gjennom de ulike fasene som er presentert, men at prosessen i enkelte tilfeller vil være enklere enn den som er beskrevet. Hauge mfl. (2011) deler prosessen inn i følgende tre hovedfaser:

1. Forberedelse
2. Vedtak
3. Byggestart

Det kan gå ett til tre år fra et borettslag presenterer en idé om oppgradering før selve arbeidet settes i gang (Hauge mfl., 2011). Tidsbruk avhenger naturligvis av prosjektets omfang og hvor mye motstand prosjektet opplever fra andelseierne. Derfor er en av de viktigste stegene i prosessen å informere og få med seg alle andelseierne, siden det tross alt er de som skal stemme over de

ulike tiltakene. Med andre ord er det viktig at ikke avstemningen skjer før man er sikker på at alle har forståelse for prosjektet og vet hva som stemmes over. Erfaringsmessig stemmer andelseiere uten tilstrekkelig forståelse gjerne nei, eller går for den rimeligste løsningen for å spare seg penger.

Det er utenfor oppgavens omfang å gå i detalj på de ulike stegene i beslutningsprosessen. Det er derfor valgt å kun gi en kort beskrivelse i oppsummeringen under. Hauge mfl. (2011) deler beslutningsprosessen inn i følgende 27 steg, som viser hvordan denne burde gjennomføres.

Forberedelse

- *Styremøte*: Behovet for oppgradering diskuteres og boligbyggelaget eller andre rådgivere kontaktes. Bakgrunnen kan være behov avdekket fra en vedlikeholdsanalyse, innspill fra andelseierne, eller at styregruppen har et ønske om en utvikling i form av en oppgradering. Når ønskene er lagt fram for boligbyggelaget, avtales det hvilke tekniske undersøkelser og tilstandsvurderinger som skal gjennomføres i borettslaget.
- *Informasjonsmøte*: Andelseierne informeres om at det er satt i gang en prosess for å oppgradere borettslaget. I slike møter er åpenhet særlig viktig, og det bør gis felles informasjon i små porsjoner med et enkelt språk. Det er her prosjektet selges inn til andelseierne.
- *Beboerundersøkelse*: Andelseiernes ønsker om tiltak kartlegges og undersøkes. Undersøkelsen er viktig for bidra til at alle føler eierskap til prosjektet, samt kartlegge hvor mye det er akseptabelt å øke felleskostnadene. Samtidig vil styregruppen få mer informasjon slik at de er bedre rustet til å takle eventuelle utfordringer.
- *Tilbakemelding om resultatene* fra beboerundersøkelsen og planer for veien videre bør informeres om, da andelseierne gjerne er nysgjerrige på hvilke behov undersøkelsen avdekket og hvor viktige disse er.
- *Ordinær generalforsamling*: Vedtak om bevilgning av midler til tilstandsvurdering og utredning av oppgradering.
- *Innledende møter med boligbyggelaget* eller tilsvarende rådgivere, for å lage en framdriftsplan for prosjektet.
- *Søknad om tilskudd* til tilstandsvurderingen gjennom for eksempel Husbanken.
- *Tilstandsvurdering 1. trinn*: Gjennomføring av tilstandsvurderingen og innhenting av annet grunnlagsmateriale.
- *Resultater fra tilstandsvurderingen vurderes på styremøte*. Her diskuteres det hvilke tiltak som bør prioriteres og om det er behov for videre utredning for å finne den beste løsningen.
- *Tilstandsvurdering 2. trinn*: Det utføres en mer spesifikk tilstandsvurdering eller utredning.
- *Skriftlig informasjon* om borettslagets tilstand og anbefalte tiltak. Denne informasjonen bør være kortfattet, enkel og ikke for teknisk.
- *Styremøte*: Styret kommer til enighet om rammen for forprosjektet. Her er det spesielt viktig at alle styremedlemmene er enige for å i størst grad få andelseierne med på laget.

- *Informasjonsmøte:* Tilstandsvurderingen diskuteres og styregruppens forslag til forprosjekt legges fram. Her får andelseierne komme med innspill, da det er viktig å kartlegge positiviteten blant disse og finne ut om det er noe som kan forbedres.
- *Forhåndskonferanse med kommunen* for å avklare eventuelle krav.
- *Oppstart av forprosjektet* med boligbyggelaget og arkitekter. Det utarbeides et forslag om oppgradering og et kostnadsoverslag.
- *Ytterligere skriftlig informasjon* om forslagene og kostnadene sendes til ut til andelseierne. Målet med dette er å få innspill og eventuelt korrigere kursen.
- *Styremøte:* Planlegging av ytterligere informasjonsmøter og behandling av innspill fra andelseierne. Disse informasjonsmøtene bør planlegges godt, da målet er å oppnå forståelse for hva som skal stemmes over ved den ekstraordinære generalforsamlingen. For store borettslag kan det være gunstig å avholde flere slike møter for å forsikre seg om at informasjonen når ut til alle. Dette vil være viktig for den kommende avstemningen.
- *Informasjonsmøter:* Andelseierne informeres om de konkrete forslagene til det er oppnådd tilfredsstillende forståelse. Erfaringsmessig kan det være dårlig oppmøte på slike møter, og det kan derfor være gunstig å avholde flere. Samtidig burde de økonomiske konsekvensene presenteres ved å belyse blant annet ansvar for vedlikehold og bokostnader per måned per leilighet. Lønnsomhetsberegninger kan også være av særlig interesse blant andelseierne.

Vedtak

- *Innkalling* til ekstraordinær generalforsamling med konkrete oppgraderingsforslag for avstemning.
- *Avstemning* på ekstraordinær generalforsamling, med upartisk møteleder som selv har stemmerett.

Byggestart

- *Styremøte:* Det opprettes et byggestyre, satt sammen av medlemmer fra styret i borettslaget.
- *Byggesøknad til kommunen* og søknad om investeringsstøtte forberedes og sendes ut.
- *Detaljprosjektering og utarbeiding av tilbudsgrunnlag* med beskrivelser og tegninger.
- *Be om tilbud fra entreprenører.*
- *Styremøte:* Styret og boligbyggelaget eller tilsvarende rådgivere vurderer tilbudet og inngår kontrakt.
- *Søknad om igangsettelse* til kommunen og eventuelt grunnlån fra Husbanken.
- *Informasjonsmøter:* Det informeres om byggeprosessen med tidsplan og konsekvenser for andelseierne.

Del IV

**RESULTATER, ANALYSE OG
DISKUSJON**

4 | Casestudier

For å finne de mest aktuelle borettslagene i forbindelse med casestudien ble en rekke dokumenter tildelt av Boligbyggelaget TOBB studert. De studerte dokumentene er kontroversielle og tilhører TOBB, og er derfor ikke vedlagt i masteroppgaven. Resultatene fra dokumentstudien er presentert videre i dette kapittelet. Valg av borettslag for casestudien er basert på følgende kriterier:

- Privat eid borettslag
- Borettslaget er eldre enn 30 år og lokalisert på Tiller
- Det har vært gjennomført et prosjekt som faller innenfor en av kategoriene; vedlikehold, rehabilitering eller oppgradering
- Gjerne ulik grad av prosjektsuksess
- Det finnes statistikker på salgsprisene i borettslaget før og etter prosjektet

Sammen med Boligbyggelaget TOBB har det blitt undersøkt hvordan større rehabiliteringsprosjekter i borettslag kan ha påvirket salgsprisene i åtte forskjellige borettslag, hvorav to ble benyttet. Dette for å kunne si noe om markedsverdien og eiendomsverdien til de utvalgte. Perioden som er studert var fra 2006 til 2016, hvor boligbyggelaget hadde flere store prosjekter. Gjennomsnittlig salgspris for boligene i lavblokker ble satt sammen til en graf, og videre sammenlignet med Statistisk Sentralbyrå sine statistikker for boligvekst i Trondheim. Disse skal vi se nærmere på i avsnitt 4.1.4 og 4.2.4.

Flere av borettslagene ble vurdert, før det til slutt ble valgt å sammenligne Starrmyra og Tonstad Borettslag, som begge er lokalisert i samme område på Tiller. Valget er basert på kriteriene som er nevnt over, samt gjennomførte prosjekters omfang. Det ble ansett som vesentlig for oppgaven å sammenligne to borettslag, hvor det ene hadde gjennomført et vedlikeholdsprosjekt, og det andre et mer omfattende prosjekt som oppgraderte borettslaget. Resultatene fra de to borettslagene vil sammenlignes og analyseres for å identifisere likheter og ulikheter. Sammenligningen danner til slutt et grunnlag som kan si noe om hvilke tiltak som har vært gunstige å gjennomføre, og videre hvordan disse kan ha bidratt til å realisere de boligegenskapene som var viktigst for andelseiernes vurderinger av eiendomsverdien.

Jeg vil nå presentere de to casestudiene. Det vil hovedsaklig fokuseres på de to prosjektene som er gjennomført, hvordan beslutningsprosessene har vært, og videre hvordan dette kan ha påvirket eiendomsverdien og boligprisene i etterkant av prosjektene. I tabell 4.1 finnes en kort beskrivelse av de to casestudiene. Videre skal vi se nærmere på blant annet tilhørende tilstandsrapporter og gjennomførte tiltak knyttet til de to borettslagene.

Tabell 4.1: Kort beskrivelse av casestudiene

	Starmyra BRL	Tonstad BRL
Byggeår	1984	1979
Ant. boenheter	Tot.: 173 enheter; 8 rekkehus 2 lavblokker	Tot.: 144 enheter; 54 rekkehus 16 4-mannsboliger
Boligareal	52 til 125 kvm.	53 til 116 kvm.
Prosjektets oppstart	2009	2008
Estimert kostnad for prosjekt	27,2 mill. inkl. mva.	74 mill. inkl. mva.
Intervjuobjekter med direkte tilknytning	Styreleder 2001-2013 Nesteleder, styret 2013-dd. Prosjektleder, TOBB Eiendomsmegler, avd.leder Tiller	Styreleder 2008 Prosjektleder, TOBB Eiendomsmegler, avd.leder Tiller

4.1 Case 1 - Starmyra Borettslag



Figur 4.1: Oversiktsbilde av Starmyra BRL (TOBB, u.å.[a])

4.1.1 Informasjon om borettslaget

Starmyra Borettslag ble stiftet i 1984 og er lokalisert forholdsvis sentralt på Tiller med kort avstand til blant annet barnehager, skoler, kjøpesenter og helsetilbud. Selve borettslaget består av henholdsvis 89 leiligheter i rekkehus og 84 leiligheter fordelt i blokker.

Informasjon om eiendom og bygninger

Oppført byggeår for borettslaget er 1984, og består av tilsammen 10 blokker og rekkehus med to og fire etasjer. Det er tilsammen syv oppganger i blokkene og 89 innganger i rekkehusene. Tomtearealet er på 42 112 kvadratmeter, og har et bebygd areal på 14 440 kvadratmeter, noe som tilsvarer omtrent 31 prosent utnyttelse av tomten. I de åtte rekkehusene og to blokkene er det tilsammen 173 boenheter med en boligstørrelse som varierer fra 52 til 125 kvadratmeter. På eiendommen er det tilgang på parkeringshus, tre garasjer, styrelokaler og fem søppelhus. Borettslaget ligger på Tiller, omtrent 10 kilometer fra sentrum av Trondheim og i direkte nærhet til turområder og alle fasiliteter i form av butikk, skole, barnehage og helsetilbud. Borettslaget har et parkeringhus på to etasjer som andelseierne i blokkene disponerer, pluss parkeringsplass til andelseierne i rekkehus. I borettslaget, mellom bygningene er det satt opp lekeplasser. Rekkehusene har egen hage og grøntarealer mellom bygningene. Utenfor blokkene er det for det meste asfalt og parkeringsplasser. Innenfor borettslagets grenser blir parkeringsbestemmelsene overholdt av parkeringsselskap, mens det utenfor er offentlige bestemmelser som gjelder. Det er også gode bussforbindelser til sentrum, hvor buss går hvert tiende minutt. Borettslaget ligger på et platå der det er lite skjerming for solen, sett bort fra blokkene i borettslaget selv. Solforholdene anslås derfor som tilfredsstillende.

Bomiljø

Informantene i borettslaget beskriver et sunt og allsidig bomiljø, hvor folk går godt overens. Dette til tross for en god blanding av unge, studenter, gamle, enslige og barnefamilier. Samtidig nevnes det at uenigheter blant andelseiere som ikke er fornøyde med ulike vedtak og bestemmelser, naturligvis er en normalitet i borettslaget. Likevel kommer det tydelig fram at borettslaget har et meget godt bomiljø, da andelseierne bor forholdsvis tett inntil hverandre. Spesielt preges miljøet av de ulike barnefamiliene som ferdes mye ute og benytter seg av lekeplassene og uteområdene generelt. Dermed har det også vært økt fokus knyttet til bilfrie uteområder, og behovet for egne parkeringsplasser og garasjer utenfor tunene har vært et viktig behov.

4.1.2 Beslutningsprosess

I 2009 ble det tilrettelagt for et rehabiliteringsprosjekt i borettslaget. Datidens styre satt på vedlikeholdsplanene, og så det nødvendig med en rekke tiltak som skulle gjenopprette standarden generelt i borettslaget. Prosessen var riktignok et resultat av felles interesse fra både styregruppen og enkelte andelseierne. I følge informantene led borettslaget av utette konstruksjoner og et dårlig ventilasjonsanlegg, som videre hadde ført til et problematisk innklima. Samtidig fantes det en rekke forespørsler knyttet til parkering, uteområdet og selve fasaden til spesielt blokkene. Dermed ble det satt i gang et forprosjekt med Boligbyggelaget TOBB som rådgivende aktør. Formålet var å gjennomføre et rehabiliteringsprosjekt eller et prosjekt som skulle oppgradere borettslaget, og videre tilfredsstillende andelseiernes krav og ønsker. I den sammenheng ble det gjennomført en beboerundersøkelse og en tilstandsvurdering som skulle kartlegge andelseiernes behov, underliggende forankring i konstruksjonene og hva som måtte etterisoleres. Tilstandsrapporten basert på ulike tilstandsvurderinger viste at borettslaget hadde et stort behov for tiltak som kunne gjenopprette standarden, og samtidig forbedre enkelte deler av konstruksjonen. På bakgrunn av dette ble det lagt fram tre alternative løsninger, såkalte tiltakspakker. Disse i stigende grad, mer omfattende enn hverandre. Videre ble det gjennomført en anbudsprosess hvor

forholdsvis to ulike bedrifter ble tildelt prosjektet. Dermed var det tilrettelagt for generalforsamling, endelig avstemning og vedtak.

Informantene i Starrmyra har to ulike meninger om styret i borettslaget. I all hovedsak var styret satt sammen av en rekke bestemte personer med høyere utdanning, og karakteriserte disse som kontrollører. Deres helhetlige inntrykk viser at styret var et eksempel på et godt samarbeid av medlemmer med gode ambisjoner til borettslagets fordel. Tidligere styreleder nevner også en økende interesse blant andelseierne knyttet til prosjektet. Dagens nestleder, som på den tiden enda ikke var valgt inn styret, informerer om stridigheter i datidens styre. Ett medlem skal ha forlatt styret i protest i forbindelse med prosjektet. Samtidig nevnes det at den mest omtalte tiltakspakken var trukket i den ekstraordinære generalforsamling. Dermed var det ikke mulig å stemme for dette alternativet, noe som antas at var årsaken til at flertallet valgte å gå for den minst omfattende og billigste tiltakspakken. Med andre ord var beslutningene tatt basert på økonomiske forhold.

En samlet vurdering av informantenes erfaringer og meninger, viser at en kombinasjon av dårlig informering, stridigheter i styret og en uttalelse fra eiendomsmegler kan være årsaken til at borettslaget i 2009 bare vedtok gjennomføring av et vedlikeholdsprosjekt. Dette på grunn av lovpålagte forhold knyttet til vedlikeholdsplanen i borettslaget. I løpet av 2011 og 2012 ble alle vinduer og dører skiftet, og en generell oppmaling av bygningsmassen ble gjennomført.

I følge informantene ble det gjennomført omkring tre generalforsamlinger før tiltakspakke 0 ble vedtatt i den ekstraordinære generalforsamlingen. I begynnelsen av prosessen ble det lagt fram forslag om fire tiltakspakker, hvor de to mest omfattende omtales som luksuriøse og forholdsvis dyre. Etersom det i siste generalforsamling bare var mulig å stemme over vedlikehold eller en ambisiøst oppgradering, gikk flertallet for det rimeligste alternativet som ikke krevde en drastisk økning av fellesgjelden. Et samlet inntrykk fra styret sier at flertallet ikke nødvendigvis er fornøyd med tiltakene som er gjennomført, men at det har blitt satt i gang enkelte tiltak for kompensasjon. Eksempelvis har balkongene i ettertid blitt oppgradert etter behov, uten at dette har påvirket omkringliggende naboer.

4.1.3 Tilstandsvurdering og tiltak

I forbindelse med prosessen ble det utrettet en tilstandsvurdering av borettslagets tekniske, funksjonelle og miljømessige forhold. Formålet med tilstandrapporten var å få en generell oversikt over borettslagets tilstand og aktuelle tiltak som måtte gjennomføres. Det ble på grunnlag av totalvurderingen av de registrerte forholdene, gitt en prioritert oversikt over anbefalte tiltak, samt beskrevet hvilke konsekvenser gjennomføringen av disse ville ha for husleieutviklingen.

Rapporten oppklarte også hvilke forhold som burde undersøkes nærmere før det ble tatt endelige beslutninger om hvilke tiltak som skulle gjennomføres. Innholdet i rapporten framkom på bakgrunn av den skriftlige informasjonen som var tilgjengelig gjennom tegninger og beskrivelser, og opplysninger fra andelseierne. Det ble også gjennomført en visuell undersøkelse som supplerte med enkle målinger knyttet til for eksempel fuktinnhold i treverk. Dette for å avdekke hovedtrekk vedrørende borettslagets tekniske tilstand.

Etersom prosjektgruppen under arbeidet med kartleggingen av borettslaget ikke fikk kontrollert

alle leiligheten innvendig, støttet denne seg på utvendige kontroller, enkelte inspeksjoner i utvalgte boenheter og andeleiernes krav og ønsker kartlagt i forbindelse med beboerundersøkelsen. Det er utenfor oppgavens omfang å gjennomføre et dypdykk i tilstandsrapporten. Dokumentet er hovedsaklig undersøkt for å identifisere tydelige tiltak som kan ha påvirket eiendomsverdien i borettslaget. Derfor vil bare tilstandsrapportens hovedkonklusjon presenteres i det følgende.

Kartleggingen avslørte hovedsaklig tiltaksbehov for borettslagets bygningsmasse og ventilasjon. Bygningsmassen i borettslaget er bygget på starten av 80-tallet og består av rekkehus i tre og blokker i betong. I 2009 var bygningene nærmest 30 år, og mange av komponentene begynte å nærme seg slutten på sin erfaringsmessige levetid. Ut fra de vurderingene som ble gjort i forbindelse med befaringer, uttalelser fra andelseierne og prosjektgruppens egne erfaringer, ble det besluttet at borettslaget nærmet seg et rehabiliteringsprosjekt. I første rekke gjaldt dette vinduene og dørene som ikke lenger tilfredsstilte sin optimal funksjon. Det største problemet i leilighetene var riktignok ventilasjonen, som resulterte i nedsatt inn klima og høye kuldebroverdier i konstruksjonene.

Borettslaget hadde tilbake i 2009 mekanisk ventilasjon, som ble montert samtidig som det ble bygget. Fra beboerundersøkelsen kom det tydelig fram problemer knyttet til dette anlegget, spesielt de siste årene før prosessen startet. Prosjektgruppen vurderte ventilasjonen som ikke tilstrekkelig, ettersom anlegget ikke var i stand til å styre luften inne i boligene. Det ble videre anbefalt å følge TEK07, som skulle bidra til et bedre gjennomført prosjekt, spesielt knyttet til etterisolering av fasaden og optimal tetting av konstruksjonene. En oversikt over alle anbefalte tiltak er listet opp under.

- Utskifting av vinduer og dører
- Etterisolering av yttervegger
- Tetting av bygningskropp (også brannskiller på loft mellom enhetene i rekkehusene)
- Installering av balansert ventilasjon
- Utbedring av avfallshåndtering
- Opprusting av lekeplass og bygging av ”ballbinge”
- Garasje til alle
- Installering av heis i blokk

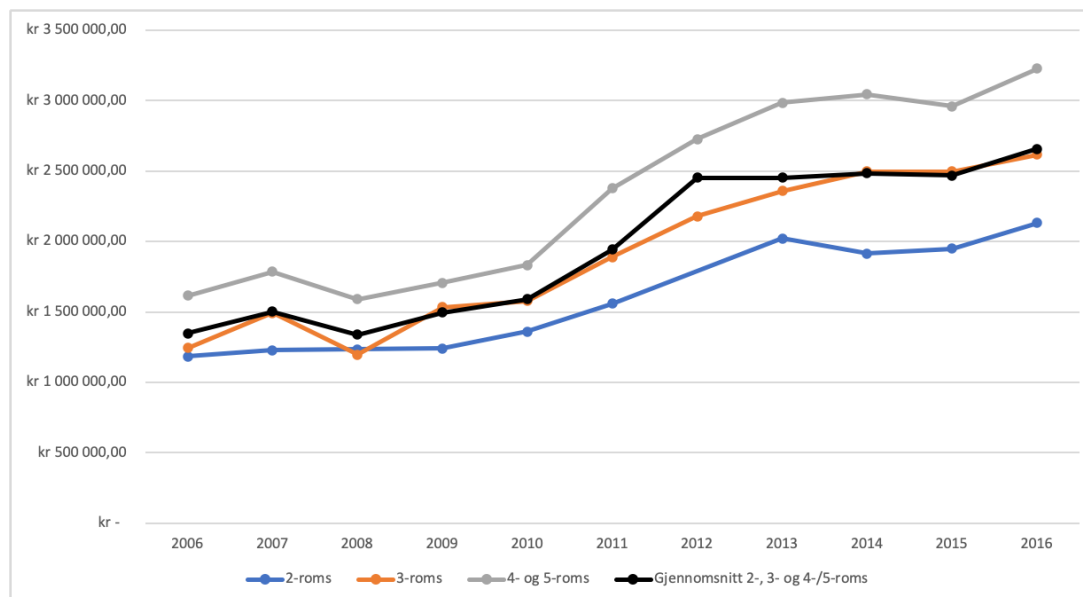
Kort oppsummert gikk anbefalingen ut på å gjennomføre et tradisjonelt rehabiliteringsprosjekt der ytterveggene ble etterisolert, vinduer og dører skiftet ut og balansert ventilasjonsanlegg installert. Det ble samtidig gjort oppmerksomt om at tiltaket ville medføre økte bokostnader, men likevel resultere i mer moderne og optimale andelsboliger. Tiltakene ble presentert i forskjellige tiltakspakker med ulike tilbud og kostnadsnivåer. Det vil ikke være relevant for denne studien å se på hvilke tiltakspakker som ikke ble valgt. Derfor presenteres kun valgte tiltakspakke 0 - vedlikeholdspakken, i tabell 4.2 under. Det er verdt å nevne at de øvrige alternativene hadde et høyere kostnadsnivå og ville medført høyere fellesgjeld for borettslaget. Hvilke kostnadsnivåer de ulike tiltakene hadde er utenfor oppgavens omfang, og er derfor ikke oppgitt i tabellen.

Tabell 4.2: Tiltakspakke 0 - Vedlikeholdspakken

Tiltakspakke 0 - Vedlikeholdspakken	
Tiltak	Kostnad
Utskifting av vindu	x kr
Utskifting av dører	x kr
Vedlikehold av kledning (inkl. vindtetting og utskifting av noe isolasjon)	x kr
Vedlikehold av ventilasjonsanlegg (Rengjøring og utskifting av aggregat)	x kr
Vedlikehold balkong, blokk	x kr
Porttelefon	x kr
Prosjekt- og byggeledelse	x kr
Uforutsette kostnader	x kr
Sum eks. mva	21 746 593 kr
Mva.	5 436 648 kr
Sum inkl. mva	27 183 241 kr

4.1.4 Salgspris og andel fellesgjeld

For å kunne si noe om utviklingen av boligprisene i Starrmyra BRL, har det blitt fremstilt én graf for hver av de ulike boligtypene som finnes i borettslaget. Grafene er basert på salgsstatistikker for ulike andelsboliger som er solgt i borettslaget. Disse er kontroversielle og vil ikke være vedlagt, da de tilhører TOBB. Diagrammet i figur 4.2 viser utviklingen av boligprisene for de ulike boligtypene som er solgt i perioden fra 2006 til 2016.

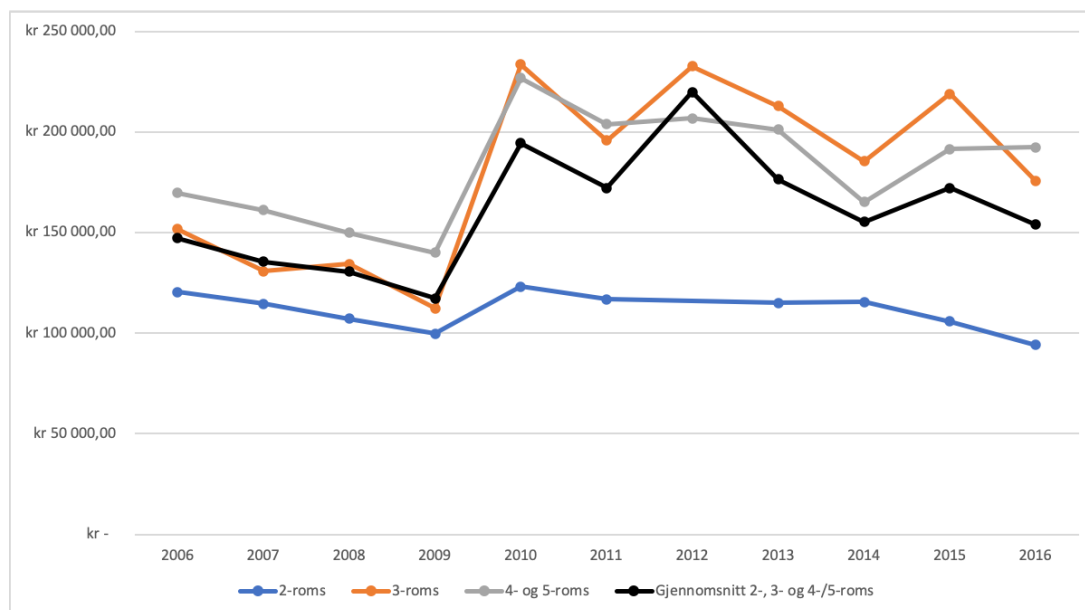


Figur 4.2: Diagram for utvikling av salgspriser i Starrmyra Borettslag

Av diagrammet er det tydelig at 4- og 5-romsboligene hadde høyest salgspris på markedet. Dette er naturlig, da gjerne større boliger erfaringsmessig holder en høyere boligpris enn boliger med mindre bruksareal. Likevel viser resultatene at 3-romsboligene gjorde det best på markedet, med en gjennomsnittlig økning på 53 prosent i løpet av en periode på ti år. Mens 4- og 5-romsboligene fra 2006 til 2016, økte med omtrent 50 prosent, gjorde 2-romsboligene det

dårligst med en økning på omtrent 45 prosent i samme periode. Det kan argumenteres for at det ikke var noen klar vinner blant de forskjellige boligtypene på markedet. Dette fordi grafen viser at en gjennomsnittlig andelsbolig økte med omtrent 49 prosent fra 2006 til 2016, og ble i 2016 solgt for omtrent 2,6 millioner norske kroner.

For å kunne se hva som har skjedd med salgsprisen i forbindelse med vedlikeholdsprosjektet, er det gunstig å sammenligne boligprisene med andelen fellesgjeld årene omkring prosjektet. Diagrammet i figur 4.3 viser utviklingen av andel fellesgjeld for de ulike boligtypene i samme periode som boligprisene.



Figur 4.3: Diagram for utvikling av andel fellesgjeld i Starrmyra Borettslag

Diagrammet viser at andelen fellesgjeld sankt i perioden fram til 2009, før den da skøyt i været i tråd med at prosjektet ble vedtatt. Tilsvarende økte den igjen 2014 da det ble foretatt en oppgradering av balkongene til 3-, 4- og 5-romsboligene. Likevel ser man at boligprisene for hver av boligtypene i gjennomsnitt økte. Individuelt sett ser man at 2-romsboligene var den boligtypen som ble minst påvirket av den økte fellesgjelden. Årsaken til dette kan være at felleskostnadene baserer seg på boligareal, og var derfor lavere for 2-romsboligene. Samtidig ser man at gjennomsnittlig andel fellesgjeld igjen økte i 2011, da borettslaget gjennomførte vedlikeholdsprosjektet. Også da økte gjennomsnittlig boligpris for hver av boligtypene. Ut fra dette kan det argumenteres for at boligprisene ikke nødvendigvis synker i tråd med økt andel fellesgjeld, men at ulempen heller er at enkelte boligtyper blir mindre attraktive på markedet og det tar lengre tid å selge dem. Det er også verdt å merke seg at andel fellesgjeld var avtagende i årene etter prosjektet, samtidig som boligprisene økte. Det er rimelig å anta at dette var resultat av at fellesgjelden etterhvert ble nedbetalt og samfunnsøkonomien utviklet seg med tiden.

4.2 Case 2 - Tonstad Borettslag



Figur 4.4: Oversiktsbilde av Tonstad BRL (TOBB, u.å.[b])

4.2.1 Informasjon om borettslaget

Tonstad Borettslag ble stiftet i 1978, og ligger på Tiller bare et steinkast unna Starrmyra Borettslag. Borettslaget ligger forholdsvis sentralt på Tiller med gangavstand til skoler, barnehager, matbutikk, kollektivtransport og kjøpesenter. Selve borettslaget består av 144 boenheter, fordelt i rekkehus og 4-mannsboliger.

Informasjon om eiendom og bygninger

Oppført byggeår for borettslaget er 1978, og består av tilsammen 56 rekkehus og 4-mannsboliger fordelt i lavblokker. Borettslaget består hovedsaklig av rekkehus med to etasjer og kjeller. Tomten har et areal på 35 433 kvadratmeter, hvor 13 309 kvadratmeter er bebygd, noe som tilsvarer omtrent 38 prosent utnyttelse av tomten. Til sammen utgjør rekkehusene og 4-mannsboligene 144 boenheter med en boligstørrelse som varierer fra 53 til 116 kvadratmeter. På tomten er det blant annet grendehus, to parkeringshus og et søppelhus. Borettslaget ligger i samme område som flere andre borettslag, stort sett med rekkehus og eneboliger rundt seg. I området er det direkte nærhet til turområder og alle fasiliteter i form av butikker, skoler, barnehage og helsetilbud. I borettslaget er det to parkeringshus på to etasjer som andelseierne i lavblokkene disponerer og ellers parkeringsplasser til andelseierne i rekkehus.

Rekkehusene er bygget med egen hage og grøntområder mellom bygningene. Bygningene er forholdsvis lave og er plassert i syv ulike tun med internveier. Utenfor borettslagets grenser det er offentlige bestemmelser som gjelder. Det er også gode bussforbindelser til sentrum, hvor buss går hvert tiende minutt. I likehet med Starrmyra BRL ligger Tonstad BRL på et platå der det er lite som skjermer fra sola, bortsett fra andre bygninger i borettslaget. Også her anslås solforholdene som tilfredsstillende.

Bomiljø

Informant fra borettslaget beskriver et veldig godt bomiljø helt siden stiftelsen i 1978. Samtidig hevdes det at miljøet er enda bedre i etterkant av oppgraderingen. Med et stort spenn i alder blant andelseierne, består borettslaget av alt fra studenter og barnefamilier til eldre pensjonister. Bakgrunnen for det gode bomiljøet antas å være et resultat av de relativt tettbygde rekkehusene, som gjør at mange kommer veldig tett innpå hverandre. Samtidig opprettholdes det sosiale gjennom organisering av sommerfester og andre begivenheter arrangert i borettslagets grendehus. Her holdes det jevnlig konfirmasjons- og bursdagsfester. Selv om vinteren opprettholdes det gode bomiljøet gjennom arrangerte fester og enkelte strikkemøter.

Knyttet til trafikk i tunene, er det ikke alle som tar dette like seriøst. Likevel nevnes det ikke som et problem, da borettslaget er forholdsvis trangt å ferdes i med større kjøretøy. Slik som i Starrmyra BRL, er det også i Tonstad BRL et internt mål å stoppe trafikken i tunene.

4.2.2 Beslutningsprosess

I 2008 meldte det seg et vedlikeholdsbehov i borettslaget. Styret satt på vedlikeholdsplanen og så at borettslaget generelt hadde behov for en rekke tiltak for å opprettholde standarden. Borettslaget led av utette konstruksjoner som resulterte i en rekke ulemper knyttet til inneklimate. Rekkehusene var generelt dårlig isolert, noe som førte til et kaldt innneklima i boligene. I følge informanten ble det målt ned til 12 minusgrader under kjøkkenbenkene. Samtidig var også problemer knyttet til stoppekranene, da rørene under bakken bare var av plast og sprakk på grunn av temperaturforskjeller.

Med bakgrunn i en rekke forespørsler fra andelseierne og styrets egne vurderinger, ble det satt i gang et forprosjekt med Boligbyggelaget TOBB som rådgivende aktør. Formålet var å øke trivselen og sikre et bedre innneklima i borettslaget, og samtidig redusere prisene for fyring og varme. TOBB gjennomførte en beboerundersøkelse og en tilstandsvurdering for å kartlegge andelseiernes behov og ønsker, samt hvilke tiltak knyttet til konstruksjonene som var nødvendige å gjennomføre. På bakgrunn av disse ble det lagt fram tre alternative løsninger i form av tiltakspakker. Tilsvarende som i Starrmyra BRL var disse i stigende grad mer omfattende enn hverandre.

I følge informanten var det en vanskelig beslutningsprosess, der dårlig oppmåte var en normalitet. Mange var uengasjerte og møtte ikke opp på informasjonsmøtene. Samtidig var det flere som var negative til en oppgradering. Dermed så det ut til å bli vanskelig å få flertallet med seg i første generalforsamling, og prosjektet ble nedstemt. I etterkant tok andelseierne saken i egne hender og gikk på dørene til de som satt hjemme og ikke engasjerte seg. Dette resulterte i flertall og vedtak for tiltakspakke 2 (oppgraderingspakken) i den ekstraordinære generalforsamlingen.

Informanten hevder at prosessen tok omkring to år før oppgraderingsprosjektet ble vedtatt. Det antas at årsaken var utfordringer knyttet til engasjement og mye motstand. Spesielt var det én del av borettslaget som var negative til et prosjekt med et slikt omfang. Disse bodde tett på hverandre og ble påvirket av hverandres holdninger og meninger. Likevel ble prosjektet vedtatt, og i 2010 ble blant annet vinduer og dører skiftet, konstruksjonene etterisolert, balansert ventilasjon installert, stoppekranene utskiftet og betongskader på parkeringshusene utbedret. Samtidig ble kledningen oppgradert, slik at borettslaget i dag har et mer moderne utseende. I

ettertid har enkelte som truet med å flytte likevel blitt boende. For å kompensere med misnøye for prosjektet har styret valgt å eksempelvis male oftere og rykker fort ut dersom det skulle oppstå klager.

4.2.3 Tilstandsvurdering og tiltak

I forbindelse med prosessen ble det som nevnt utrettet en tilstandsvurdering av borettslagets tekniske, funksjonelle og miljømessige forhold. Formålet med tilstandsrapporten var å få en generell oversikt over borettslagets tilstand og aktuelle tiltak som var nødvendige å gjennomføre. I likhet med tilstandsrapporten for Starrmyra BRL ble det gitt en oversikt over anbefalte og prioriterte tiltak basert på totalvurderingen av de registrerte forholdene. Samtidig ble konsekvensene knyttet til gjennomføringen av prosjektet beskrevet i forbindelse med husleieutviklingen.

Rapporten oppklarte hvilke forhold som burde undersøkes nærmere før det ble tatt en endelig beslutning om hvilke tiltak som var nødvendige å gjennomføre. Innholdet i rapporten framkom på bakgrunn av den skriftlige informasjonen som var tilgjengelig gjennom tegninger og beskrivelser, og opplysninger fra andelseierne. Det ble også gjennomført en visuell undersøkelse som supplerte med enkle målinger knyttet til for eksempel fuktinnhold i treverk. Dette for å avdekke hovedtrekk vedrørende borettslagets tekniske tilstand.

I arbeidet med kartleggingen av borettslaget fikk ikke prosjektgruppen kontrollert alle boligene innvendig. Derfor støtter tilstandsrapporten seg på utvendige kontroller, enkelte inspeksjoner av utvalgte boenheter og beboermøtene. Som nevnt i avsnitt 4.1.3 er det utenfor oppgavens omfang å gå i dybden i tilstandsrapporten, men undersøkes hovedsaklig for å identifisere tydelige tiltak som kan ha påvirket eiendomsverdien i borettslaget. Videre presenteres også her bare tilstandsrapportens hovedkonklusjon.

Kartleggingen avslørte tiltaksbehov for borettslagets bygningsmasse og ventilasjon. Bygningsmassen i borettslaget er bygget på slutten av 70-tallet og består av rekkehus og 4-mannsboliger. I 2008 var bygningsmassen nærmere 30 år, og dermed nærmet mange av komponentene seg slutten på sin erfaringsmessige levetid. Ut fra vurderingene som ble gjort i forbindelse med befaringer, uttalelser fra andelseierne og prosjektgruppens egne erfaringer, ble det besluttet at borettslaget nærmet seg et rehabiliteringsprosjekt. I følge rapporten gjaldt dette i første rekke for bygningskomponentene yttervegg, vinduer og dører, som ikke tilfredsstilte riktig standard. I tillegg viste ulike rapporter at bygningskroppen var utett, noe som medførte store utilsiktede luftlekkasjer og høyt energiforbruk.

Før prosjektet hadde borettslaget naturlig ventilasjon. Dette ble ansett som ikke tilstrekkelig etter en rehabilitering, da et slikt system ikke kunne kontrollere luften inn i boenhetene. Etter beste evne ble det anbefalt å følge TEK07 for optimal gjennomføring av prosjektet. Spesielt i forbindelse med etterisolering, tetting og ventilasjon. Dette ville medføre en merkostnad for prosjektet, men resultere i mer tilfredsstillende boliger og et bedre inn klima. En oversikt over alle anbefalte tiltak er listet opp under.

- Utskifting av vinduer og dører
- Etterisolering av yttervegger

- Tetting av bygningskropp
- Installering av balansert ventilasjon
- Opprusting av lekeclass / lage til flere lekeplasser
- Utvide antall parkeringsplasser
- Møteplass utvendig for voksne, grillplass eller lignende

Kort oppsummert gikk prosjektgruppens anbefaling ut på å gjennomføre et rehabiliteringsprosjekt der ytterveggene ble etterisolert og tettet, vinduer og dører skiftet ut og balansert ventilasjon installert. Tiltakene ble presentert i forskjellige tiltakspakker med ulike tilbud og kostnadsnivåer. Som nevnt er det ikke relevant for studien å se på hvilke tiltakspakker som ikke ble valgt. Derfor presenteres kun valgte tiltakspakke 2 - oppgraderingspakken, i figur 4.3 under. Dette var det mest omfattende alternativet med det høyeste kostnadsnivået, og som bidro til størst økning av borettslagets fellesgjeld. Hvilke kostnadsnivåer de ulike tiltakene hadde er utenfor oppgavens omfang, og er derfor ikke oppgitt i tabellen.

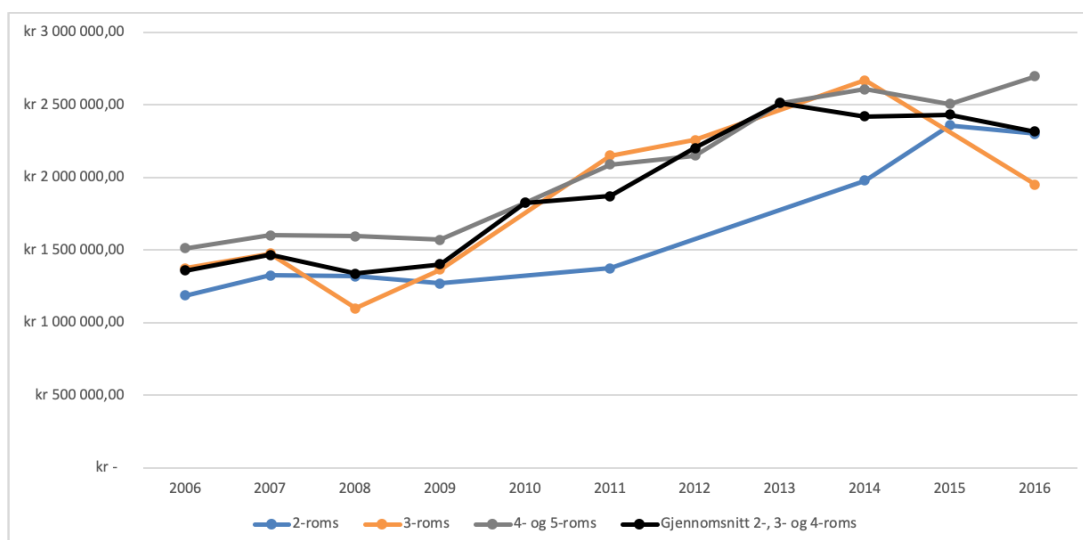
Tabell 4.3: Tiltakspakke 2 - Oppgraderingspakken

Tiltakspakke 2 - Oppgraderingspakken	
Tiltak	Kostnad
Tømmerarbeid	x kr
Loftisolasjon	x kr
Loftsluke	x kr
Gulv til ventilasjon	x kr
Malerarbeid	x kr
Balansert ventilasjon	x kr
Utskifting av stoppekraner og utbedring av garasjeanlegg	x kr
Prosjekt- og byggeledelse	x kr
Uforutsette kostnader	x kr
Sum eks. mva	59 152 485 kr
Mva.	14 788 121 kr
Sum inkl. mva	73 940 606 kr

I tillegg til valg av tiltakspakke 2 ble det lagt inn ressurser for å gjennomføre utskifting av stoppekranene og utbedring av betongskader på garasjeanlegget. Dette medførte en merkostnad som økte den totale kostnadsrammen til nesten 74 millioner.

4.2.4 Salgspris og andel fellesgjeld

Tilsvarende for Tonstad BRL har det blitt fremstilt én graf for hver av de ulike boligtypene som finnes i borettslaget. Dette for å kunne danne et bilde av boligprisenes utvikling i markedet. Grafene for hver av boligtypene i perioden 2006 til 2016, er samlet i diagrammet vist i figur 4.5.



Figur 4.5: Diagram for utvikling av salgspriser i Tonstad Borettslag

Diagrammet viser en gjennomsnittlig økning av boligprisene i borettslaget på i overkant av 40 prosent fra 2006 til 2016. Et interessant moment er at de største boligene ikke alltid har hatt den høyeste boligprisen på markedet. Det kan antas at dette var et resultat av eksempelvis ulike planløsninger sammenlignet med andre boligtyper. Samtidig er det verdt å merke seg at 3-romsboligene hadde en ustabil utvikling, med en bratt nedgang fra 2014 til 2016. Fra statistikkene, som grafen er basert på, opplyses det om at det bare ble solgt én bolig av denne typen i 2016. Denne kan antas å ha vært mindre attraktiv på markedet enn andre boliger av sammen typen, og det kan tenkes at dersom flere ble solgt det samme året, ville gjennomsnittlig salgspris i 2016 vært vesentlig mye høyere. Med andre ord er dette en svakhet i resultatene for 3-romsboligene, noe som også påvirker grafen for gjennomsnittlige boliger.

2-romsboligene skiller seg ut som den boligtypen med best utvikling på markedet, med en gjennomsnittlig økning på omtrent 48 prosent i den aktuelle perioden. Mens 4- og 5-romsboligene hadde en økning på omtrent 44 prosent, var det 3-romsboligene som gjorde det desidert dårligst på markedet, med en økning på omtrent 30 prosent siden 2006. Dette kan være et resultat av at de ligger mellom de to andre boligtypene i bruksareal. Det er rimelig å anta at siden boligprisen for 3-romsboligene fram til 2014 holdt tilnærmet samme prisnivå som 4- og 5-romsboligene, valgte boligkjøpere å betale litt ekstra for en større bolig. Alternativt hadde 4- og 5-romsboligene lavere salgspris på grunn av mindre gunstig planløsning. Diagrammet viser også at 4- og 5-romsboligene kom dårligst ut av oppgraderingen, ettersom boligprisene sammenlignet med 3-romsboligene var tilnærmet de samme fram til 2014.

Det hadde vært gunstig å også se på utviklingen av andel fellesgjeld i Tonstad BRL. Statistikkene har ikke vært tilgjengelige, og det har derfor ikke vært mulig å se nærmere på hvordan økningen har påvirket boligprisene i borettslaget. Det kan tenkes at gjennomsnittlig økning av andel fellesgjeld har vært noe høyere sammenlignet med Starrmyra BRL. Riktignok er det tydelig at boligprisene har økt, til tross for at borettslaget ble oppgradert i 2010.

Sammenligner man utviklingen av boligprisene i de to borettslagene, ser man at utviklingen har vært positiv siden 2008 hvor begge borettslagene hadde en nedgang. Dette skyldes mest

sannsynlig finanskrisen det samme året. Alternativt har dette en sammenheng med at de to prosessene meldte seg, og skapte usikkerhet eller frykt for at det var store ting på gang som kostet penger. Økningen, til tross for høyere andel fellesgjeld, kan som nevnt også være et resultat av at samfunnsøkonomien har bedret seg med årene. En annen årsak kan være at det i årene etter 2008 kom tilgang på flere fasiliteter som for eksempel barnehager, skoler og kjøpesenter i området, noe som i følge informantene gjør boliger i nærheten generelt mer attraktive.

5 | Spørreundersøkelse/Survey

For å kartlegge ulike andelseieres erfaringer, holdninger og meninger ble det gjennomført en survey i form av en spørreundersøkelse, i forbindelse med hver av de to casestudiene. Erfaringsmessig har Boligbyggelaget TOBB opplevd lite engasjement knyttet til sine beboerundersøkelser i ulike borettslag, med en svarprosent på 24 prosent i Starrmyra BRL og 30 prosent i Tonstad BRL. Dermed var det i forkant av studien rimelig å anta at heller ikke spørreundersøkelsen i forbindelse med denne masteroppgaven ville fange flertallets oppmerksomhet. For å kompensere med den forholdsvis lave svarprosenten ble det tatt utgangspunkt i en landsbasert undersøkelse gjennomført av Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL). Denne er foreløpig gjort tilgjengelig via TOBB, og det er usikkert om den skal publiseres offentlig eller bare bistå de ulike boligbyggelagene i Norge. Derfor er relevante dokumenter og tabeller vedlagt uten kildehenvisning. Intervju- og survey-guide, oversikt over regional distribusjon og resultater finnes i vedlegg C.

Undersøkelsen fra NBBL er benyttet både for å ha et utgangspunkt for egne undersøkelser og for å kunne sammenligne holdning og meninger på landsbasis. Enkelte av spørsmålene fra NBBLs nettbaserte spørreundersøkelse er derfor også implementert i egne spørreundersøkelser. I dette kapitlet skal vi først se nærmere på NBBLs resultater, før vi videre skal ta for oss egne spørreundersøkelser for å identifisere hvilke likheter og ulikheter som finnes for Starrmyra og Tonstad BRL. Til slutt vil resultatene fra egne spørreundersøkelser sammelignes med resultatene fra NBBLs landbaserte undersøkelse, for å finne ut om disse er troverdige og kan brukes til å svare på oppgavens forskningsspørsmål.

De to spørreundersøkelsene er nærmest identiske og består av 21 spørsmål fordelt innenfor temablokkene "Bakgrunnsinformasjon", "Rehabilitering" og "Verdi". Det er verdt å nevne at resultatene fra egne spørreundersøkelser er kritisk analysert, da svarprosenten er relativt lav og det dermed kan argumenteres for at resultatene ikke er troverdige, da alle andelseiernes holdninger og meninger ikke er tilstrekkelig kartlagt. En samlet og overordnet mal for spørreundersøkelsen i Starrmyra og Tonstad BRL er vist i vedlegg B.1.

5.1 Landsbasert undersøkelse av NBBL

Den landsbaserte undersøkelsen er det tredje steget av NBBLs prosjekt med totalt seks steg, som til slutt skal danne grunnlaget for standarden *Tools for Sustainable Housing Transformation*. Målet med prosjektet er å utforme en strategi og videre en standard som skal hjelpe styremedlemmer og andelseiere å ta bedre beslutninger i møte med større bærekraftige rehabiliteringsprosjekter. Med andre ord vil standarden bli et produkt som skal bistå de ulike borettslagene rundt omkring i Norge.

Steg 3 omhandler en materiell analyse av intervjuer og resultater fra en nettbasert spørreundersøkelse. Analysen regnes som relevant for oppgaven da resultatene kan identifisere hvilke egenskaper og tiltak som bør prioriteres i forbindelse med rehabiliteringsprosjekter, selv om det her er økt fokus på en bærekraftig utvikling i borettslag. Det er rimelig å anta at viktige egenskaper som kommer fram generelt kan påvirke eiendomsverdien til andelsboliger. Samtidig kan det argumenteres for at prioriterte egenskaper og tiltak som går igjen, avslører de viktigste faktorene som kan øke eiendomsverdien til en andelsbolig. For en bedre oversikt presenteres resultatene fra intervjuene og den nettbaserte spørreundersøkelsen hver for seg i det følgende.

5.1.1 Regionale intervjuer

NBBL gjennomførte totalt 34 intervjuer med engasjerte og relevante interessenter, både interne og eksterne over hele landet. De interne interessentene var eksempelvis prosjekts partnere eller ledere i norske boligbyggelag, mens de eksterne interessentene eksempelvis var beslutningstakere innen politikken eller innad i regjeringen. En oversikt over regionale interessenter, hvilke spørsmål som ble stilt og intervjuenes resultater, finnes i vedlegg C.1.

Hvilke problemer bør prioriteres i forbindelse med rehabiliteringsprosjekter?

Spørsmål 3 presenterte en rekke problemer knyttet til rehabiliteringsprosjekter. Interessentene ble oppfordret til å rangere disse fra 1 til 4, basert på hvor viktig de trodde det var å prioritere disse i forbindelse med rehabiliteringsprosjekter.

Resultatene for de interne og eksterne interessentene ble presentert hver for seg og ble målt etter gjennomsnittlig score for de ulike problemene. For de 20 interne interessentene scoret over 86 prosent av problemene i gjennomsnitt 2,5 eller mer på rangeringen. Syv av disse scoret i gjennomsnitt over 3,25 og var blant de viktigste problemene for interessentene. Gjennomsnittlig var de tre høystscorende problemene knyttet til tiltak som kunne øke markedsverdien til boligene, redusere energikostnadene og bidra til helse og velvære.

Tilsvarende for de 14 eksterne interessentene scoret over 86 prosent av problemene i gjennomsnitt over 2,5. Seks av disse scoret over 3,25 i gjennomsnitt, hvorav de tre høystscorende problemene var tiltak knyttet til energi, sikkerhet og materialer. I figur 5.1 sammenlignes resultatene fra de interne og eksterne interessentene basert på hvilke tre problemer de mente var aller viktigst å prioritere i forbindelse med et rehabiliteringsprosjekt.



Figur 5.1: Samlet resultater for interne og eksterne interessenter

Når interessentene ble oppfordret til å plukke ut de tre problemene de mente var viktigst å prioritere, valgte 15 interne interessenter problemene markert i blått og 14 eksterne interessenter problemene markert i grønt. Figuren indikerer at det ikke er noen klare likheter mellom interne og eksterne interessenters meninger for hvilke problemer som er viktigst å prioritere i forbindelse med rehabilitering. Likevel viser resultatene at både de interne og eksterne interessentene hadde en tendens til å rangere alle problemene høyt. Ut fra dette ser man at de fleste problemene var viktige, da også flertallet av problemene i gjennomsnitt scoret 3 eller mer på rangeringen. Generelt sett indikerer resultatene en potensiell enighet mellom interne og eksterne interessenter, men viser også at der de eksterne interessentene generelt har økt fokus på miljø, prioriterer de interne interessentene problemer knyttet til økonomi.

De topp 3 prioriterte problemene for interne interessentene var knyttet til (direkte oversatt til norsk):

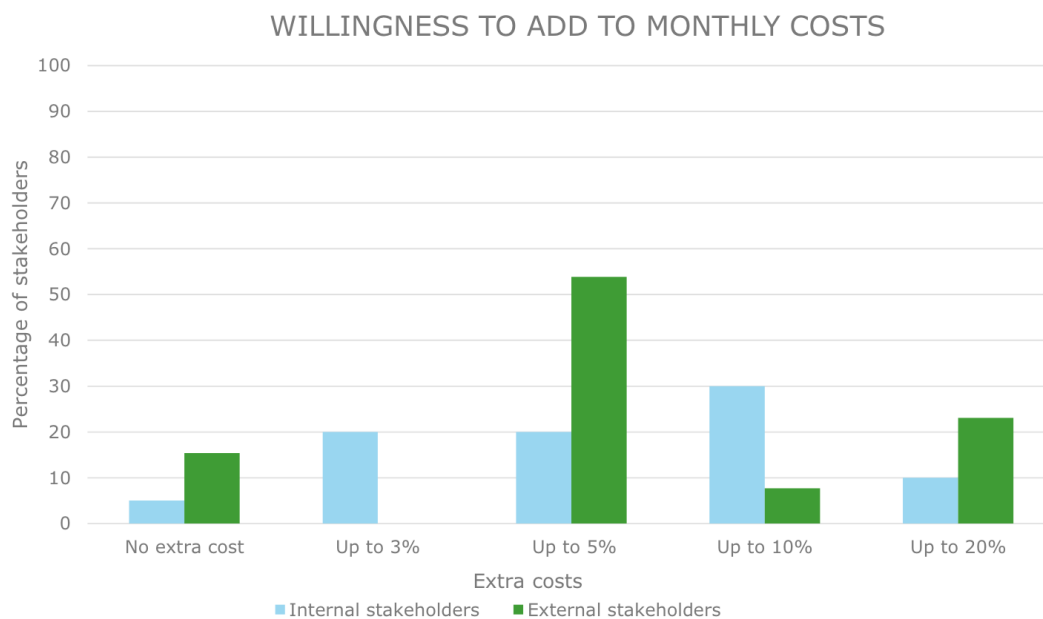
- Energi
- Økt markedsverdi av boligene
- Helse og velvære

De topp 3 prioriterte problemene for eksterne interessenter var knyttet til:

- Materialer
- Rimelighet
- Sikkerhet

Hvor mye er det akseptabelt å øke månedlig husleie til fordel for rehabilitering?

Kostnaden knyttet til rehabiliteringsprosjekter er ofte en faktor som skaper problemer når det skal tas en beslutning om gjennomføring. I *Spørsmål 8* spurte derfor NBBL hvor mye interessentene trodde andelseiere var villige til å øke månedlig husleie til fordel for et rehabiliteringsprosjekt. Resultatene presenteres i figur 5.2.



Figur 5.2: Villighet for økt husleie til fordel for rehabilitering

De eksterne interessentene mente det var større vilje for økt husleie sammenlignet med interne interessenter. Likevel, mens hele 95 prosent av de interne interessentene trodde at andelseiere var villige til å generelt øke husleien, var det bare 85 prosent av de eksterne interessentene som mente dette var akseptabelt. Det vil si at bare én av de totalt 20 interne interessentene mente det ikke var akseptabelt å øke husleien til fordel for et rehabiliteringsprosjekt. Det kan argumenteres for at dette er noe spesielt, da man erfaringsmessig ser at økte kostnader gjerne er første hinder for endelig vedtak av større prosjekter. Samtidig representeres de interne interessentene av 16 ulike boligbyggelag i Norge, som det er rimelig å anta at har kjennskap til utfordringene som planleggingen av et slikt prosjekt gjerne har i forbindelse med økte kostnader og økonomiske forhold. Riktignok er det viktig å merke seg at de interne interessentene tror andelseiere er villige til en lavere økning av husleien, enn de eksterne interessentene.

55 prosent av de eksterne interessentene vurderte at folk var villige til å øke husleien opptil 5%, mens rundt 25 prosent trodde folk ville akseptere opptil 20%. Rundt 20 prosent av de interne interessentene mente at folk var villige til en økning på opptil 3%, mens ytterligere 20 prosent trodde andelseierne ville akseptere opptil 5%. Flertallet, det vil si 30 prosent, mente andelseierne var villige til en økning på opptil 10%.

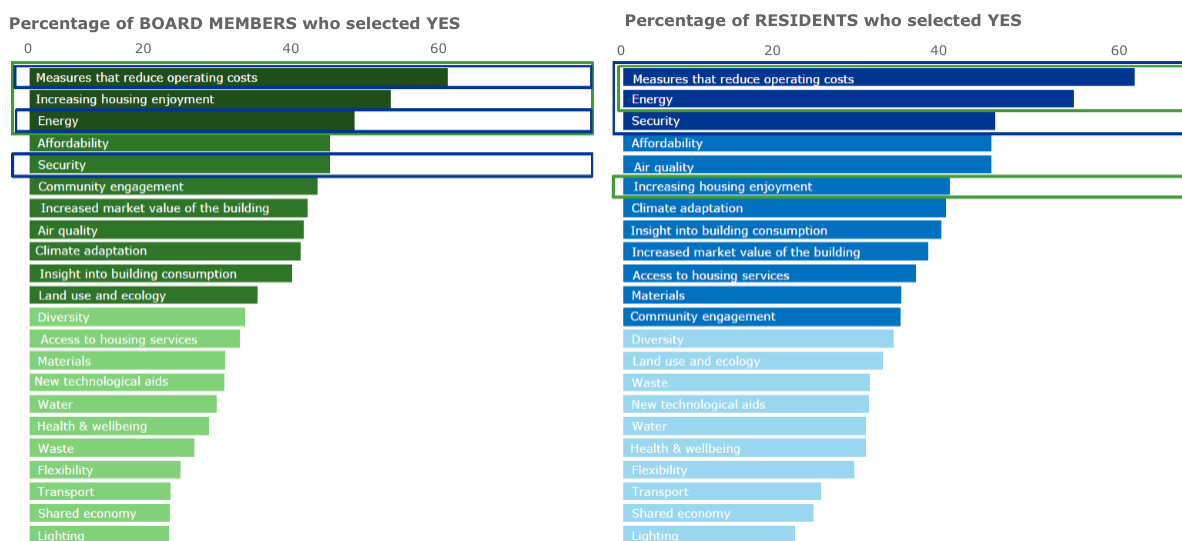
Som vi ser mente flertallet av de interne interessentene at en økning av husleien til fordel for rehabilitering var akseptabel. Samtidig er det viktig å merke seg at meninger knyttet til hvor drastisk denne kunne være, er ulik. Selv om flertallet av de interne interessentene mente at en økning på opptil 10% var akseptabel, mente nesten 25 prosent av de eksterne interessentene at det var akseptabelt med en økning på opptil 20%. I Starrmyra hvor gjennomsnittlig brutto husleie for de ulike boligtypene i 2009 lå på 3.445 kroner i måneden, tilsvarer en økning på 20% omtrent 700 kroner ekstra per måned. Det vil si 8.400 kroner i året, noe som kan sammenlignes med den årlig kostnaden for kaskoforsikring på bil. Dermed kan det antas at en generell økning på 5 til 10% vil være mer gunstig med tanke på beslutningstaking i forbindelse med rehabilitering.

5.1.2 Nettbasert spørreundersøkelse

Den nettbaserte spørreundersøkelsen ble basert av totalt 4.586 engasjerte respondenter fra flere store norske byer. Av disse var 1.415 styremedlemmer og 3.123 andelseiere i ulike borettslag. 30 personer oppgav ikke opplysninger om sin bakgrunn for besvarelse. Et stort utvalg av respondenter på undersøkelsen gjør resultatene svært troverdige og gjør det mulig å sammenligne de ikke fullt så troverdige resultater fra egne spørreundersøkelser med NBBLs resultater. Samtidig indikerer svarprosenten et høyt engasjement og en potensiell vilje fra styremedlemmer og andelseiere knyttet til utfordringene i forbindelse med fremtidige rehabiliteringsprosjekter. For diagrammer over svarprosent, oversikt over regionale representanter, hvilke spørsmål som inngikk i spørreundersøkelsen og undersøkelsens resultater, se vedlegg C.2. Videre skal vi nå se på resultatene fra de mest relevante spørsmålene som inngikk i undersøkelsen.

Hvilke endringer burde gjøres i boliger når rehabilitering gjennomføres?

Spørsmål 3 fra intervjuguiden var også inkludert i spørreundersøkelsens *spørsmål 5*, men var her vinklet som potensielle ”endringer” i boligene. Det vil si at respondentene ble oppfordret til å svare ”ja” eller ”nei” ut fra om de vurderte de forskjellige endringer som viktige knyttet til rehabilitering, eller ikke. Hvilke endringer som ble besvart med ”ja” er presentert og sammenlignet i figur 5.3.



Figur 5.3: Samlet resultater for styremedlemmer og andelseiere

Figuren viser klare likheter mellom styremedlemmer og andelseieres meninger knyttet til hvilke endringer som er viktigst å prioritere i deres boliger i forbindelse med rehabilitering. Svarene for styremedlemmene er markert i grønt, mens svarene fra andelseierne er markert i blått. Over 60 prosent av respondentene vurderte tiltak som reduserer driftskostnadene, som de viktigste å prioritere. Samtidig ønsket rundt 50 prosent tiltak knyttet til energi. Mens over 50 prosent av styremedlemmene mente det var viktigst å prioritere tiltak som kunne øke boliggledden, vurderte omtrent 40 prosent av andelseierne tiltak knyttet til sikkerhet som viktigere.

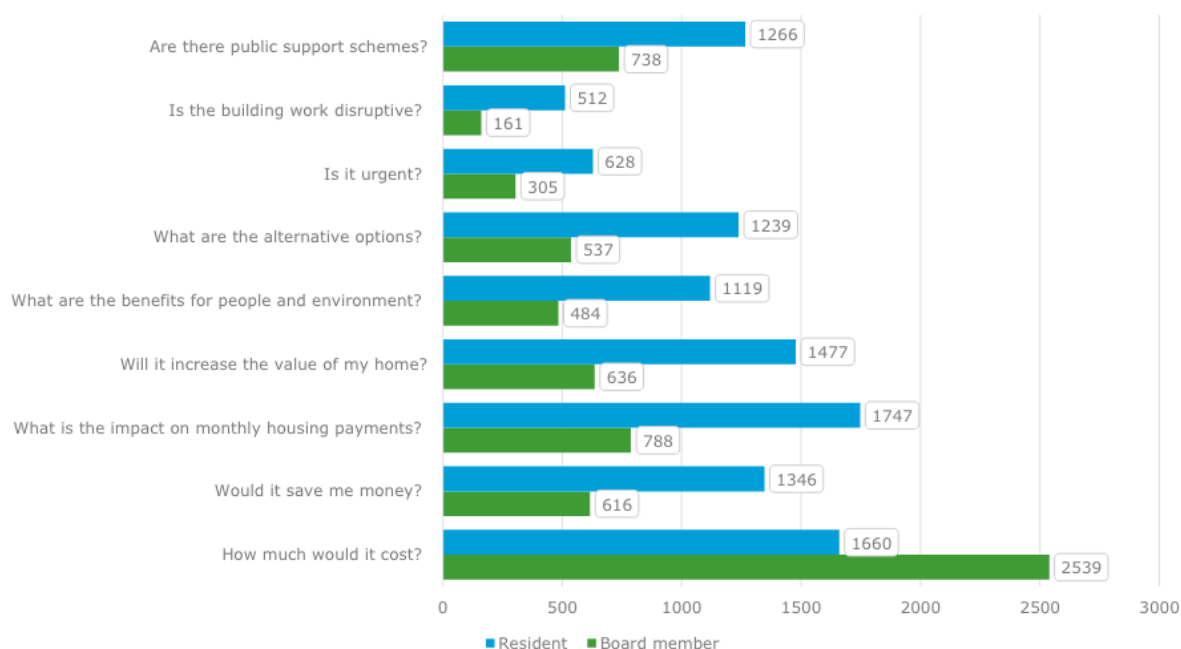
NBBL delte de ulike alternativene inn i tiltak som skulle endre *miljøet*, det *sosiale* og det *økonomiske*. Ut fra dette konkluderte NBBL med at flertallet av respondentene anså følgende

endringer som viktige i forbindelse med endringer i hjemmene sine:

- *Miljø*: ”Energi”, ”Luftkvalitet” og ”Klimatilpasning”
- *Sosialt*: ”Sikkerhet”, ”Økt boligglede” og ”Samfunnsengasjement”
- *Økonomisk*: ”Tiltak som reduserer driftskostnadene”, ”Rimelighet” og ”Økt markedsverdi for bygningene”
- ”Transport”, ”Belysning” og ”Delt økonomi” fikk flest stemmer for ”nei”

Hvilken informasjon trengs i forbindelse med rehabilitering?

I *Spørsmål 6* ble styremedlemmene og andelseierne spurt om hvilken informasjon de mente var viktigst for å gjøre endringer i deres boliger. Antall respondenter som hadde behov for forskjellig type informasjon knyttet til rehabilitering er presentert i figur 5.4 under.



Figur 5.4: Oversikt over styremedlemmer og andelseieres ønsker av informasjon

Resultatene viste at styremedlemmene var mer interessert i hvor mye selve rehabiliteringen ville koste, mens andelseierne ønsket informasjon om hvordan dette ville påvirke månedlige bokostnader. Samtidig interesserte nesten 50 prosent av andelseierne seg for om rehabilitering øker markedsverdien til boliger, og nesten 45 prosent om det vil spare dem penger. For å kunne ta bedre beslutninger i forbindelse med rehabiliteringsprosjekter, konkluderte NBBL med at flertallet av respondentene trengte å vite følgende:

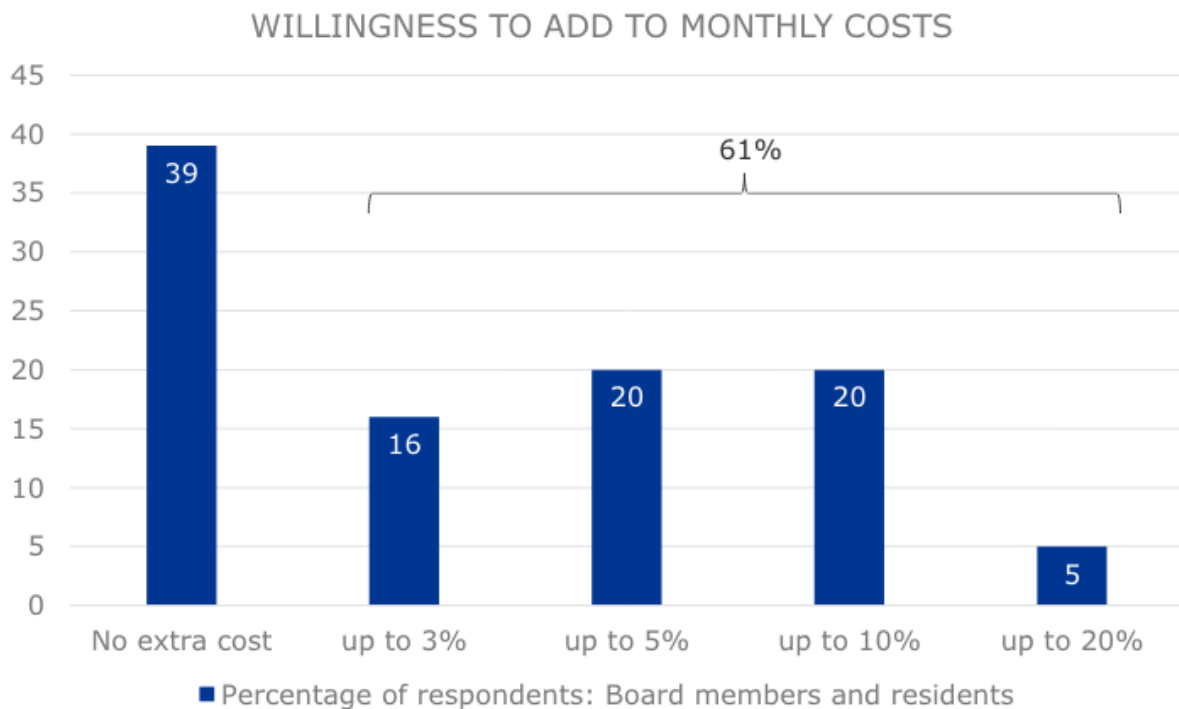
- Hvor mye vil det koste?
- Hvordan påvirker dette månedlige bokostnader?
- Vil det øke verdien til min bolig?

- Finnes det offentlige støtteordninger?

Det er tydelig at kostnadene er viktig i forbindelse med prosjekter med et slikt omfang. Derfor hevder NBBL at kunnskap og kommunikasjon er nøkkelen til en endring. Resultatene indikerte at det måtte informeres bedre om fordelene med rehabilitering, og at informasjon knyttet til økte kostnader kan gi andelseierne en bedre oppfatning av slike prosjekter. Samtidig kan man tolke at hovedvekten ønsker en forbedring, men ikke nødvendigvis er villige til å betale for selve endringen. De er rett og slett redde for en endring som koster penger, men ønsker den likevel. I neste spørsmål skal vi nå undersøke om respondentene fra spørreundersøkelsen var enige med de interne og eksterne interessentenes meninger knyttet til akseptabel økning av månedlig husleie.

Hvor mye er det akseptabelt å øke månedlig husleie til fordel for rehabilitering?

I likehet med intervjuguiden ble også styremedlemmene og andelseierne, i *Spørsmål 7*, oppfordret til å anslå hvor mye de mente det var akseptabelt å øke den månedlige husleien. Figur 5.5 viser hvor stor andel av respondentene som var villige til å øke husleien, og hvor mye.



Figur 5.5: Prosentvis andel for akseptabel økning i husleie

Resultatene viser at mens 39 prosent mente det ikke var akseptabelt å øke månedlig husleie til fordel for rehabilitering, mente 61 prosent det motsatte. Det vil si at flertallet mente dette var akseptabelt. Av disse viste det seg at eldre, over 55 år, var villige til å betale mer for å endre boligene sine sammenlignet med de yngre. Uten noe kjennskap til personene, er det rimelig å anta at eldre personer gjerne bruker mer av tiden sin i hjemmene sine og er mer opptatt av helse og velvære. Samtidig har de levd et lengre liv og har gjerne bedre økonomi. Alternativt bruker de ikke like mye penger på sosiale aktiviteter, og kan dermed akseptere en høyere økning. Dette handler om kontekst og livssituasjon, som vi skal se nærmere på videre i delkapittel 8.1.

Av resultatene ser man også at 20 prosent var villige til å øke månedlig husleie opptil 5%, mens ytterligere 20 prosent mente en økning på opptil 10% var akseptabel. Dette er sammenlignbart med de interne interessentenes meninger, som representeres av ulike boligbyggelag i Norge.

Sammenligning av resultater fra intervjuer og survey

Kort oppsummert viser det seg at både styremedlemmer, andelseiere og interne og eksterne interessenter setter de ulike ”problemene” og ”endringene” knyttet til rehabiliteringsprosjekter høyt på sine prioriteringslister. Likevel er det enkelte som skiller seg ut, og resultatene viser at følgende problemer og endringer er viktigst og at det spesielt bør prioriteres tiltak knyttet til:

- *Miljø*: ”Energi” og ”Materialer”
- *Sosialt*: ”Helse og velvære”, ”Sikkerhet” og ”Økt boligglede”
- *Økonomi*: ”Rimelighet”, ”Økt markedsverdi av boligene” og ”Reduserte driftskostnader”

Ut fra dette ser man at de ulike interessentene bryr seg mest om de sosiale og økonomiske forholdene. Det kan hevdes at alle alternativene som går på sosiale forhold er sammenkoblet, ettersom de antas å være viktige å prioritere for at andelseiere skal trives der de bor. Samtidig går alternativene for de økonomiske forholdene ofte igjen blant de interne og eksterne interessentene, noe som indikerer viktigheten av å informere om kostnadene knyttet til rehabiliteringsprosjekter. Disse er viktige, men ikke nødvendigvis så høye som mange tror. Viktigheten av riktig informasjon viser seg også å være etterspurt blant styremedlemmer og andelseiere, som gjerne ønsker å vite hva rehabiliteringen vil koste, om det vil øke boligenes markedsverdi og om det finnes offentlige støtteordninger.

Styremedlemmene, andelseierne og interne interessenters meninger kan sammenlignes ved at flertallet mente det var akseptabelt å øke månedlig husleie, men bare opptil mellom 3 og 10%. På sin side mente flertallet av de eksterne interessentene at det var akseptabelt å øke husleien opptil mellom 5 og 20%. Resultatene fra NBBLs landsbaserte undersøkelse vil videre brukes for å sammenligne resultatene fra egne spørreundersøkelser i Starrmyra og Tonstad BRL, som vi nå skal se nærmere på.

5.2 Spørreundersøkelse - Starrmyra og Tonstad Borettslag

Som nevnt innledningsvis i kapittel 5 ble det gjennomført to survey i form av to spørreundersøkelser i forbindelse med casestudiene av Starrmyra og Tonstad BRL. Formålet var å kartlegge styremedlemmenes og andelseiernes erfaringer, holdninger og meninger knyttet til prosjektene som ble gjennomført i deres borettslag tilbake i 2008 og 2009. Svarprosenten var som forventet og forholdsvis lav. I Starrmyra BRL ble undersøkelsen besvart av litt over 9 prosent av totalt 173 boenheter, mens i Tonstad BRL deltok nesten 14 prosent av totalt 144 boenheter. Siden kartleggingen ikke kan vurderes som optimal, vil de bli kritisk analysert da de ikke er så troverdige som ønsket. Derfor ble det tidlig i arbeidet tatt en beslutning om å implementere spørsmål 4, 5, 6 og 7 fra NBBLs nettbaserte spørreundersøkelse. Dette ble gjort for å kunne sammenligne egne resultater med holdninger og meninger blant styremedlemmer og andelseiere i hele landet.

Undersøkelsen ble inndelt i bolkene ”Bakgrunnsinformasjon”, ”Bosituasjon”, ”Rehabilitering” og ”Verdi”, hvor flere av spørsmålene gav respondentene mulighet til å legge inn alternativer de mente manglet. Undersøkelsen ble delt ut i andelseiernes postkasser, da det var rimelig å anta at dette ville gi større deltakelse enn deling via link vedlagt i epost. Med andre ord ble flertallet av eldre tatt hensyn til. Totalt ble undersøkelsen besvart av 26 respondenter i ulike aldersgrupper mellom 25 år til over 65 år. Utdanningsnivået varierte, og består av alt fra gjennomført videregående skole til høyere utdanning. I tabell 5.1 presenteres respondentenes ulike yrker og utdanningsnivå så oversiktlig som mulig.

Tabell 5.1: Oversikt over respondentenes yrker og utdanningsnivå

Starmyra BRL		Tonstad BRL	
<i>Yrke/Utdanning</i>	<i>Antall</i>	<i>Yrke/Utdanning</i>	<i>Antall</i>
Videregående	4	Videregående	1
Helsevesen	3	Helsevesen	3
Rådgiver	2	Rådgiver	1
Konsulent	1	Konsulent	3
Ingeniør	1	Ingeniør	2
Økonom	1	Økonom	1
Pensjonist	1	Pensjonist	2
Professor	1	Lærer	1
Høyere utdanning	2	Håndtverk	1
		Kokk	1
		Avd.leder	1

Undersøkelsen var ment for både borettslagenes styremedlemmer og andelseiere, men viser størst engasjement blant andelseierne da totalt kun 5 styremedlemmer deltok. Det kan derfor argumenteres for lite engasjement blant styremedlemmene spesielt Starmyra BRL, hvor bare én representant fra styret deltok selv om flere var informert om undersøkelsen i forkant. Tanken var likevel å kartlegge erfaringer, holdninger og meninger blant andelseierne i borettslagene. Til tross for et generelt lite engasjement, kan det argumenteres for at utvalget av respondent i ulike aldersgrupper og med forskjellige utdanningsnivåer er godt representert.

Spørreundersøkelsen tok utgangspunkt i en rekke spørsmål og enkelte påstander inndelt etter temablokkene nevnt innledningsvis. Spørsmålene er i stor grad sammenlignbare med spørsmålene i intervjuguiden, men er definert annerledes for å unngå at de virker for ledende. I spørsmål 13 ble det introdusert en rekke påstander om borettslaget, hvor respondentene ble oppfordret til å ta stilling til i hvilken grad de var enige i disse påstandene. Videre skal vi nå se på resultatene fra undersøkelsene, hvor Starmyra BRL gjennomførte et vedlikeholdsprosjekt og Tonstad BRL gjennomførte et prosjekt som oppgraderte borettslaget. Resultatene for hver av Starmyra og Tonstad BRL finnes i vedlegg B.2 og B.3. Det er igjen viktig å presisere at resultatene vil bli kritisk analysert i det følgende, og at det er rimelig å anta at de antakelsene som nevnes mest sannsynlig ville vært anderledes dersom svarprosenten var vesentlig mye høyere.

5.2.1 Bosituasjon

Det var gunstig å kartlegge respondentenes bosituasjon for å kunne finne ut hvordan de ulike andelseierne bodde. Hvilken bosituasjon en andelseier har i forbindelse med et rehabiliteringsprosjekt er sterkt knyttet til det Drevland (2019) omtaler som kontekst, eller livssituasjon. En person som bor alene vil blant annet ha færre familiemedlemmer å ta hensyn til når det kommer til hvilke behov som er viktige knyttet til hvilke tiltak han ønsker å betale for. Samtidig ble det ansett som viktig å undersøke om respondentene hadde fremtidige planer om å flytte ut av borettslaget, da dette kunne fortelle noe om graden prosjektene har tilfredsstilt de behovene som i utgangspunktet var identifisert.

Starrmyra Borettslag

Starrmyra BRL består av en blanding av leiligheter i blokker og rekkehus, noe som også er tydelig av resultatene. Undersøkelsen viser at 75% av respondentene bor i rekkehusleiligheter, mens resterende 25% bor i blokkleiligheter. Samtidig er det kun én av disse som leier boligen sin. Denne fordelingen er viktig, da det gjennom dokumentstudien og intervjuene kom fram påstander knyttet til ”forskjellsbehandling” av andelseierne i blokk og rekkehus i forbindelse med vedlikeholdsprosjektet. Dette skal vi se nærmere på i avsnitt 6. Mens 25% av respondentene bor alene, bor resterende av respondentene enten med samboeren eller med familien. Her er resultatene noe uklare, men spørsmålet knyttet til *antall personer i husstanden* forteller at flertallet bare bor to personer sammen. Dette betyr i praksis at 1 av 6 respondenter som bor med familien, bor alene med ett barn, eller har avgitt feil svar. Ut fra dette kan det antydes at 11 av 16 respondenter er barnefamilier eller familier med to eller flere personer i sin husstand, og representerer flertallet av respondentene. Av de 16 respondentene er det fem som enten vurderer og flytte eller er usikre, noe som utgjør i overkant av 30% av respondentene.

Respondentenes bosituasjon var som sagt viktig å kartlegge med tanke på deres livssituasjon i forbindelse med fremtidige prosjekter. Av resultatene for temablokken ”Bosituasjon” kan det antas at potensielle barrierer i forbindelse med fremtidige prosjekter kan være knyttet til den andelen av respondenter som bor alene, eller vurderer å flytte i fremtiden. Erfaringsmessig er det mer sannsynlig at disse stemmer ”nei” ved et eventuelt fremtidig vedtak om rehabilitering.

Tonstad Borettslag

Tonstad BRL består hovedsaklig av rekkehusleiligheter og enkelte 4-mannsboliger fordelt i lavblokker. Likevel er det tydelig at samtlige respondenter omtaler sin husstand som rekkehusleilighet. Det kan argumenteres for at dette er universelt i borettslaget, da det er kjent at flere andelseiere av 4-mannsboliger har deltatt i undersøkelsen og samtlige respondenter eier boligen sin. Med bakgrunn i dette og informasjon fra intervjuene, kan det hevdes at ”forskjellsbehandling” ikke har vært et problem på lik linje med prosjektet i Starrmyra BRL. Antakeligvis fordi Tonstad BRL hovedsaklig består av rekkehus. Flertallet av respondentene bor med samboeren eller med familien, mens 20% bor alene. Også her er resultatene noe uklare, men videre resultater viser at 2 av 11 som bor med familien, bor alene med ett barn. Dermed kan det antydes at flertallet av respondentene er barnefamilier eller familier med to eller flere personer i sin husstanden, noe som også støttes av resultater fra intervjuene. Av totalt 20 respondenter er det 11 som enten vurderer å flytte eller er usikre, noe som utgjør hele 55% av respondentene. Årsaken til dette

kan være mange, og vil bli undersøkt videre i neste avsnitt 5.2.2.

Sammenlignet med Starrmyra BRL, er det færre av respondentene som bor alene i Tonstad BRL. Slik kan det argumenteres for at dette ikke nødvendigvis trenger å være en trussel for fremtidige vedtak om rehabilitering i borettslaget. Derimot kan det antas at de største barrierene for fremtidige prosjekter kan knyttes til den store andelen som vurderer å flytte. Det er verdt å nevne at resultatene bare identifiserer en potensiell trend i borettslaget. Derfor kan det ikke ”påpekes” at dette ville vært tilfellet ut fra den kartleggingen som er gjort.

5.2.2 Rehabilitering

Temablokk ”Rehabilitering” er den største delen av spørreundersøkelsen og hadde som formål å kartlegge respondentene erfaringer, holdninger og meninger knyttet til prosjektet i deres borettslag. Samtidig var det av interesse å undersøke hvilke behov og utfordringer respondentene mente borettslaget står ovenfor i dag. Derfor er spørsmål 4, 5, 6 og 7 fra NBBLs nettbaserte spørreundersøkelse implementert. Dette for å kunne sammenligne resultatene fra respondentene i de to borettslagene med andre respondenters holdninger og meninger på landsbasis.

Innledningsvis i temablokken ble det gitt en kort innføring i prosessen som ble gjennomført, hvilken tiltakspakke som ble valgt og hvilke tiltak som ble utført i borettslaget. Videre ble det oppfordret til å svare på enkelte spørsmål og påstander i forbindelse med prosessen, hvilket ønske respondenten hadde av ulike tiltakspakker og hvilken informasjon han mente manglet knyttet til rehabilitering.

Starrmyra Borettslag

Ønsket tiltakspakke i borettslaget

Ettersom undersøkelsen blant annet skulle kartlegge respondentenes erfaringer med gjennomført prosjekt, var det først og fremst gunstig å vite hvilke av disse som bodde i borettslaget under prosessen. Resultatene viser at 10 av 16 respondenter bodde i borettslaget under hele prosessen fram mot prosjektet, mens resterende seks respondenter har flyttet inn i ettertid. Kun de som bodde i borettslaget under prosjektet ble oppfordret til å svare på hvilken tiltakspakke de ønsket mest. Av informantene fra intervjuene ble det hevdet at flertallet ønsket den mellomste pakken, som tilsvarte et rehabiliteringsprosjekt. Ettersom denne ble fjernet ved det endelige vedtaket, valgte derfor flertallet å gå et steg ned slik at borettslaget vedtok vedlikeholdspakken (alternativ 0). Det er også tydelig av resultatene at flertallet av respondentene ønsket enten et rehabiliteringsprosjekt eller et prosjekt som oppgraderte borettslaget. Av respondentene med erfaringer fra prosjektet, var det bare 20% som kun ønsket vedlikeholdspakken. Basert på innhentet informasjon fra undersøkelsen og intervjuene, kan det argumenteres for at Starrmyra BRL potensielt i dag hadde vært rehabilitert dersom denne tiltakspakken hadde vært tilgjengelig i forbindelse med vedtaket.

Når det ble presentert en rekke påstander som respondentene ble oppfordret til å rangere ut fra hvor enig eller uenige de var, var flertallet stort sett enten ”Litt Enige” eller ”Helt Enige”. Resultatene viser at over 50% av respondentene var fornøyde med resultatet av gjennomførte tiltak og slik som borettslaget er i dag. Likevel var 30% av respondentene ikke helt enige i dette. Sammenlignet med informasjon fra intervjuene stemmer heller ikke dette helt, da det fra

flere hold hevdes at flertallet av andelseierne ikke er tilfreds med boligene sine i dag. Dette kan ha en sammenheng med at ytterligere nesten 30% ikke er fornøyd med informasjonen knyttet til vedlikeholdsplanen. På den andre siden mener likevel flertallet at de er godt nok informert, hvorav 12 av 16 respondenter var klar over forskjellen mellom vedlikehold, rehabilitering og oppgradering i forkant av undersøkelsen. Påstanden knyttet til styrets håndtering av vedlikeholdsplanen indikerer en usikkerhet blant respondentene. Dette har antakeligvis sammenheng med dårligere informasjon. Flertallet er enten uvitende eller ”Litt Uenig” i at styret følger planen til enhver tid.

Viktig informasjon for endring

Resultatene antyder at informasjonsflyt kan ha vært en utfordring i Starrmyra BRL, og det skal videre vise seg at respondentene har et behov for informasjon knyttet til økonomiske forhold, mer enn miljømessige og sosiale forhold. Et interessant moment som kommer fram, er at et desidert flertall av respondentene ønsker informasjon om hvordan rehabiliteringen påvirker økonomien deres. Av resultatene er det tydelig at respondentene mener følgende informasjon er viktigst for å gjøre en endringer i sine boliger:

- Hvor mye vil det koste?
- Hvordan påvirker dette månedlig husleie/felleskostnader?
- Hvilke fordeles vil det ha for menneskene og miljøet?

Sammenlignet med NBBLs nettbaserte spørreundersøkelse, er det tydelig at kostnadene og fordelene knyttet til rehabilitering også er viktig i Starrmyra BRL. I tråd med at ikke alle er fornøyd med informasjonen som er gitt i forbindelse med prosjektet, kan det sies at nøkkelen til en endring er god kommunikasjonsflyt og forståelse for prosjektet. Dette nevnes også av (Hauge mfl., 2011) som en viktig del av beslutningsprosesser i borettslag.

Viktige elementer i borettslaget

Når respondentene ble spurt hvilke elementer de mente var viktigst for andelseierne i sitt borettslag, ble neste alle elementene rangert som viktige. Likevel skiller følgende fire elementer seg ut og scoret høyest blant respondentene:

1. Brannsikkerhet
2. Lave felleskostnader
3. Avfallshåndtering
4. Balkong/veranda

Nesten 70% mente brannsikkerhet var viktig. Dette virker naturlig, og var strengt tatt forutsett som det viktigste elementet. Blant annet fordi det i forkant var kjent at flertallet av andelseierne representerte barnefamilier, noe vi også har sett av tidligere resultater. Lave felleskostnader scoret nest høyest, hvor over 50% mente dette var en viktighet. Det kan igjen argumenteres for at økonomien naturligvis er viktig for andelseierne i borettslaget.

Det er verdt å nevne at under utdelingen av undersøkelsene kom det flere henvendelser knyttet til avfallshåndteringen i borettslaget. Ett element som også kommer fram som et viktig blant respondentene. Det er tydelig at håndteringen av avfallet i Starrmyra BRL er en utfordring. I forbindelse med rehabiliteringsprosjekter gjøres det ofte tiltak som forbedrer denne, noe som også ville vært tilfellet i Starrmyra BRL om prosjektet hadde blitt vedtatt. Samtidig viser resultatene at balkong og veranda er viktig for noen. Som nevnt tidligere var ”forskjellsbehandling” en utfordring i borettslaget under planleggingen av prosjektet. Dette spesielt knyttet til balkongene og verandaene i blokkene og rekkehusene. Gjennom dokumentstudien kom det fram at kostnadene for balkongene til blokkene utgjorde bare 35% av kostnadene for balkongene til rekkehusene, noe som støtter argumentet knytte til forskjellsbehandlingen i borettslaget.

Viktige problemer å prioritere knyttet til rehabilitering

Spørsmålet om hvilke problemer og tiltak som respondentene mente burde prioriteres i forbindelse med en rehabilitering, identifiserte følgende viktige problemer på respondentenes prioriteringsliste:

- Luftkvalitet i bolig
- Avfallshåndtering
- Sikkerhet
- Tiltak som reduserer driftskostnadene
- Energi
- Økning av bygningenes markedsverdi

Det er tydelig at de problemene som er kjent gjennom intervjuene også rangeres høyest i undersøkelsen. Som nevnt bærer borettslaget et generelt preg av utette konstruksjoner og et dårlig ventilasjonsanlegg. Samtidig er det etterspurt en oppgradering av avfallshåndteringen, og sikkerhet viser seg å være en av de viktigste elementene for respondentene.

NBBL kom fram til at interessentene på landsbasis generelt brydde seg mest om sosiale og økonomiske forhold i forbindelse med rehabiliteringsprosjekter. Tilsvarende viste resultatene fra egne undersøkelser at dette kan være universelt. Det er derfor rimelig å anta at en høyere svarprosent i egne undersøkelser ville gitt tilnærmet det samme resultatet, sett bort fra de problemene borettslaget står ovenfor i dag.

Husleie og fellesgjeld

I likhet med respondentene på landsbasis ble respondentene i egne undersøkelser spurt hvor mye de mente det var akseptabelt å øke den månedlige husleien i deres borettslag, i forbindelse med rehabiliteringsprosjekter. Av respondentene fra hele landet mente 39 prosent at dette ikke var akseptabelt, mens 61 prosent mente det var akseptabelt å øke denne opptil mellom 3 og 10%. I Starrmyra BRL mente i overkant av 80 prosent at en økning var akseptabel, mens nesten 20 prosent ikke ønsket noen ekstra kostnader. Sammenligninger man respondentenes meninger på landsbasis med egne undersøkelser, ser man at resultatene samsvarer med hverandre. Flertallet

av respondentene i Starrmyra BRL hevdet også at en økning på opptil mellom 3 og 10% var mest akseptabel, mens bare to av respondentene mente en økning på opptil 20% kunne være akseptabel.

Et interessant moment som kommer fram, er at 25 prosent av respondentene trodde en økning av fellesgjelden vil øke boligens markedsverdi. Av modellen i delkapittel 3.3 kommer det fram at markedsverdien synker i tråd med økt fellesgjeld, men ikke i tilsvarende grad. Dermed kan det argumenteres for at resterende 75 prosent av respondentene som antydte at økt fellesgjeld senker markedsverdien, både har mer forståelse for slike situasjoner, eller alternativt er informert mer riktig.

Tonstad Borettslag

Ønsket tiltakspakke i borettslaget

Slik som i Starrmyra BRL var det også gunstig å kartlegge hvem av respondentene fra Tonstad BRL som bodde i borettslaget under prosessen med rehabiliteringsprosjektet. Resultatene viser at 17 av 20 respondenter bodde i borettslaget under hele prosessen, mens resterende tre respondenter flyttet inn i ettertid. Gjennom casestudien er det kjent at blant de som engasjerte seg i prosjektet fra starten av, var flest interessert i den mest omfattende tiltakspakken. Det vil si den som oppgraderte borettslaget. Resultatene indikerer det samme, ved at flertallet har stemt for de to mest omfattende tiltakspakkene, hvorav 60 prosent ønsket den mest omfattende. Blant respondentene var det kun én respondent som stemte for vedlikeholdspakken (alternativ 0). Resultatene indikerer større grad av enighet blant andelseierne i Tonstad BRL enn i Starrmyra BRL, og det kan argumenteres for at dette var avgjørende for det endelige vedtaket av oppgraderingen.

Presenterte påstander indikerte at flertallet av respondentene er ”Helt Enig” både med påstandene og hverandre. 16 av de totalt 20 respondentene er fornøyd med resultatet av gjennomførte tiltak, styrets håndtering av vedlikeholdsplanen, og var samtidig klare over forskjellen på de ulike omfangene av prosjektet. Påstanden knyttet til informasjon av borettslagets vedlikeholdsplan er noe mer fordelt. Resultatene viser at dette kan være et resultat av informasjon knyttet til forskjellen på ulike omfang av prosjektet, da nesten 25 prosent ikke hadde forkunnskaper knyttet til hva et slikt prosjekt innebar. Det kan antas at disse enten ikke bodde i borettslaget under prosessen, eller at de ikke har engasjert seg i forbindelse med selve prosjektet.

Viktig informasjon for endring

Resultatene indikerer jevnt over en god informasjonsflyt i Tonstad BRL. Samtidig indikerer resultatene at ønsket informasjon også her er knyttet til økonomiske forhold, mer enn miljømessige og sosiale forhold. I Tonstad BRL mente flertallet av respondentene at følgende informasjon var viktigst for å gjøre endringer i sine boliger:

- Hvor mye påvirker prosjektet månedlig husleie/felleskostnader?
- Hvor mye vil det koste?
- Vil det øke verdien til min bolig?

Av resultatene er det tydelig at andelseierene i Tonstad BRL i stor grad er enige med respondentene fra NBBLs nettbaserte spørreundersøkelse. Resultatene indikerer at også i Tonstad BRL er informasjon knyttet til de økonomiske forholdene viktigst for at andelseierne skal gjøre endringer i boligene sine. Sammenlignet med Starrmyra BRL er respondentene i Tonstad BRL mer interessert i å vite om det er noe som haster, heller enn hvilke fordeler det vil ha for menneskene og miljøet i borettslaget. Det kan antas at dette er et resultat av at det allerede er gjennomført en oppgradering i Tonstad BRL. Slik er andelseierne informert om alternativene de har, og siller heller spørsmåltegn knyttet til om det allerede nå er noe som må gjøres. Dette da undersøkelsen kan ha gitt inntrykk for at det er et prosjekt i vente.

Viktige elementer i borettslaget

Også i Tonstad BRL ble respondentene spurt hvilke elementer de mente var viktigst for andelseierne i sitt borettslag. Resultatene indikerte at følgende fire elementer var viktigst for andelseierne:

1. Avfallshåndtering
2. Brannsikkerhet
3. Lave felleskostnader
4. Balkong/veranda

Resultatene fra Tonstad BRL samsvarer her med resultatene fra Starrmyra BRL. Som nevnt var det forutsett at brannsikkerhet skulle skille seg ut som en av de viktigste elementene i borettslagene, noe det også gjør her. Likevel skiller avfallshåndtering seg ut som det viktigste elementet for andelseierne. Dette kan virke noe spesielt med tanke på at avfallshåndteringen i Tonstad BRL er optimal i følge informanter fra intervjuene, mens det i Starrmyra BRL er etterspurt en bedre løsning knyttet til dette elementet. Fra intervjuene påpekes det også at avfallshåndteringen er det elementet andelseierne i Tonstad BRL er mest fornøyd med. Ut fra dette kan det antas at respondentene i Starrmyra BRL har svart ut fra hva de ønsker å forbedre, mens respondentene i Tonstad BRL har svart ut fra hva de tror andelseierne er mest fornøyd. Dermed kan det rettes kritikk mot spørsmålet, da det kan ha vært noe uklart.

I følge intervjuene var oppgraderingen av balkongene en av forkjemperne for prosjektet i Tonstad BRL. Resultatene indikerer at dette kan stemme, ved at balkong/veranda kommer høyt opp på listen blant de viktigste elementene. Samtidig er det også naturlig at lave felleskostnader er viktig for andelseierne, og belyser igjen viktigheten av økonomiske forhold i borettslaget.

Viktige problemer å prioritere knyttet til rehabilitering

I Tonstad BRL mente respondentene at følgende seks problemer og tiltak var viktigst å prioritere i forbindelse med rehabiliteringsprosjekter:

1. Tiltak som reduserer driftskostnadene
2. Økning av bygningens markedsverdi
3. Energi

4. Økt boligglede
5. Sikkerhet
6. Vann og avløp

Resultatene indikerer en sammenheng mellom respondentene fra Tonstad BRL og respondentene på landsbasis. Som vi tidligere så var respondentene på landbasis mer interessert i de tiltakene som gikk på det sosiale og de økonomiske forholdene i borettslag. Tilsvarende ser man av resultatene fra Tonstad BRL at respondentene mente tiltak som reduserte driftskostnadene og økte bygningenes markedsverdi burde prioriteres. Samtidig indikerer resultatene også at tiltak som går på det sosiale settes høyt. Blant de viktigste finner vi tiltak som øker boliggleden og opprettholder sikkerheten i borettslaget. Knyttet til miljømessige forhold finner vi tiltak som går på energi, vann og avløp, hvor de to sistnevnte skiller seg ut i Tonstad BRL. Av resultatene kan man dermed forstå at tiltak som går på de økonomiske forholdene i borettslag, generelt settes høyt blant andelseiere i norske borettslag.

Husleie og fellesgjeld

Hovedvekten av respondenter i Tonstad BRL mente det ikke ville være akseptabelt å øke husleien i borettslaget. Det kan antas at dette er et resultat av at borettslaget allerede har gjennomført et omfattende prosjekt. Likevel mente 40 prosent at en økning på opptil mellom 3 og 5% var akseptabel. Av dette kan man tolke at toleransen av økte kostnader er lavere blant andelseiere i borettslag som allerede har økt sin månedlige husleie i forbindelse rehabiliteringsprosjekter. Samtidig var akseptabel økning blant respondentene fra Tonstad BRL noe lavere enn hva respondentene fra Starrmyra BRL mente var akseptabelt. Dette har antageligvis en sammenheng med at fellesgjelden der ikke er like høy som i Tonstad BRL per i dag. Naturligvis er årsaken til dette forskjellene i omfang av gjennomførte prosjekter i de to borettslagene.

I likhet med respondentene i Starrmyra BRL, antydte hovedvekten av respondentene at en økning av borettslagets fellesgjeld ville senke markedsverdien til boligene. Én av respondentene benyttet seg av kommentarfeltet og hevdet at en økning i andel fellesgjeld også ville bidra til å øke markedsverdien, så fremt at økningen var skyldt en oppgradering.

5.2.3 Verdi

Temablokken er inkludert i undersøkelsen for å kartlegge hvilke meninger respondentene i Starrmyra og Tonstad BRL hadde i forbindelse med begrepet *verdi* generelt, samt deres holdninger knyttet til begrepene *markedsverdi* og *eiendomsverdi*.

Definisjoner av verdibegrepet

Innledningsvis ble det presentert fire ulike definisjoner av verdibegrepet som respondentene ble oppfordret til å svare på ut fra hvilken de følte passet best etter deres mening. Definisjonene som ble presentert var hentet fra litteraturen og lød følgende:

- ”Verdi er lav pris”
- ”Verdi er hva jeg får for det jeg gir”

- ”Verdi er den kvaliteten jeg får for den prisen jeg betaler”
- ”Verdi er hva jeg ønsker i et produkt”

Resultatene indikerer at verdi er et diffust begrep. De to første begrepene setter verdi mer eller mindre i sammenheng med pris, mens de to sistnevnte er mer knyttet til hva som er ønsket av kvaliteten på det man betaler for. Ettersom definisjonene også er hentet fra litteraturen kan det argumenteres for at verdibegrepet er noe diffust, da det er vanskelig å definere hva verdi er i praksis.

I de to borettslagene mener flertallet at verdi er den kvaliteten man får for den prisen man betaler. Likevel er det bare 50% av respondentene i Starrmyra BRL som er enig i dette, kontra 90% i Tonstad BRL. Ytterligere 50% av respondentene i Starrmyra BRL mener verdi er knyttet til hva som ønskes i et produkt eller hva man får for det man gir. Ut fra dette kan man tolke at verdi for respondentene fra Tonstad BRL i større grad er knyttet til kvalitet, enn i Starrmyra BRL hvor en større andel av respondentene tolker verdi som prisen knyttet til det som betales. Resultatene indikerer at andelseierne ser verdibegrepet som en kombinasjon av hva man ønsker i et produkt, og den kvaliteten man får for den prisen man betaler.

Hvordan beskrive begrepet eiendomsverdi?

Når respondentene ble oppfordret til å beskrive begrepet eiendomsverdi, var det 24 av 36 representanter fra de to borettslagene som avga svar. Hensikten var å kartlegge respondentenes oppfatning av begrepet. Flere av definisjonene som ble gitt var sammenlignbare. Det ble forsøkt å sette sammen en rekke definisjoner basert på de ulike respondentenes svar. En samlet liste over de definisjonene som gikk igjen flest ganger er ramset opp under.

- ”Eiendomsverdi er den pengeverdien jeg får for min bolig når den selges”
- ”Eiendomsverdi er den verdien en person anser som størst for han personlig, basert på inntrykk, beliggenhet og andre boligegenskaper”
- ”Eiendomsverdi er den verdien som tilfredsstillende mine behov, den verdien boligen har for meg”

Hver av de tre definisjonene har blitt beskrevet av en omtrent like stor andel respondenter. I den første definisjonen beskrives eiendomsverdien med stor tilknytning til pengeverdien av en bolig, mens i de to siste handler eiendomsverdien mer om personenes inntrykk og i hvilken grad boligen tilfredsstillende personers behov. Ut fra respondentenes meninger kan man tolke eiendomsverdien ”som den pengeverdien som i størst grad tilfredsstillende ulike personers behov, basert på deres inntrykk og oppfatning av forskjellige boligegenskaper”.

Boligegenskaper

Respondentene ble videre spurt hvilke boligegenskaper, eller forhold, de trodde medførte det største verditapet for boligene sine. Forholdene som det var mulig å velge mellom var *alder*, *mindre boligstørrelse*, *beliggenhet* og *høy fellesgjeld*.

Over 60 prosent av respondentene i de to borettslagene mente at høy fellesgjeld bidro til det største verdifallet av boligene, mens i overkant av 20 prosent mente verditapet hadde større

sammenheng med boligens alder. Beliggenhet og boligareal var de to boligattributtene som fikk færrest stemmer, hvorav til sammen nesten 20 prosent mente disse bidro til det største verdifallet. Resultatene indikerer at respondentene tror høy fellesgjeld oppleves som negativt for salgsprisen til boliger i borettslag. Dette skal vi se nærmere på i avsnitt 8.3.

Til slutt ble respondentene oppfordret til å velge ut de tre viktigste egenskapene knyttet til deres borettslag. Fra undersøkelsen ser man at følgende egenskaper anses som de viktigste for respondentene i de to borettslagene:

1. Tilbud i området
2. Kollektivtransport
3. Beliggenhet/Lokalisering
4. Lave felleskostnader
5. Parkering
6. Naboer
7. Uteområdet/Grøntarealer

Tilbud i området, kollektivtransport og beliggenhet skiller seg ut som de tre viktigste egenskapene blant respondentene, hvorav nesten 50 prosent valgte disse blant topp tre. En interessant moment er at lave felleskostnader vurderes likt med parkering, naboer og uteområder. Ser man på de to borettslagene hver for seg, ser man at lave felleskostnader er viktigere for respondentene i Starrmyra BRL, enn i Tonstad BRL. Ut fra dette kan man tolke at respondentene i Starrmyra BRL har dårligere økonomi, eller lite informasjon om fellesgjelden i borettslaget. Alternativt kan årsaken være at bokostnaden i Starrmyra BRL allerede er for høy etter respondentenes meninger.

6 | Informasjon fra intervjuene

Det ble til sammen gjennomført fem dybdeintervjuer med relevante personer knyttet til de to borettslagene, alle tilpasset hver enkelt informant. To av disse var med tilhørende prosjektleder og ansvarlig eiendomsmegler i området hvor de to borettslagene er lokalisert. Resterende var med informanter fra styregruppene i borettslagene. I dette kapittelet skal vi se nærmere på spesielt de viktigste aktørenes erfaringer og meninger i forbindelse med ulike tema knyttet til casestudien. For intervjuguider, se vedlegg A.

6.1 Rehabiliteringsprosessen

Informerende prosjektleder i de to borettslagene forteller at det som første og fremst gjør at man setter i gang med et rehabiliteringsprosjekt, er at vedlikeholdsbehovet melder seg. Enten ved at det dukker opp byggtekniske problemer som styret selv oppdager, eller ved at vedlikeholdsplanene trigger fram prosjektet. I enkelte tilfeller kan prosessen også trigges fram ved at andelseierne selv har et ønske om spesielle fasiliteter. Ofte fordi de enten ønsker å ha det like fint som naboene, eller fordi boligen ikke tilfredsstillende deres behov. For eksempel så vi tidligere i avsnitt 4.1 at for Starmyra BRL ble prosjektet trigget av en kombinasjon av at vedlikeholdsbehovet meldte seg og at styret ønsket en utvikling. Ut fra informantene kan man forstå at dette er den vanligste måten et rehabiliteringsprosjekt trigges fram. Riktignok er det en sjeldenhet at større prosjekteter kommer som forespørsel fra borettslagene selv, men heller som en oppfordring fra boligbyggelagene eller tilsvarende rådgivere.

Hvor lang tid prosessen tar varierer, men det påpekes at den bør modnes. Ettersom det i tidligfasen bare er noen få som vet om prosjektet, er det viktig å gå tidlig ut med informasjon for å gi så mange som mulig forståelse for hva som skal skje. Dette fordi kollektive prosjekter, slik som i borettslag, er avhengig av at så mange som mulig vet hvorfor prosjektet må gjennomføres. Det er i følge informantene viktig å gi andelseierne muligheten til å påvirke hvilke tiltak som skal gjennomføres. Beslutningsprosessen handler primært om å samle kunnskap og forstå hvorfor behovene må løses, før det til slutt vedtas en løsning. Prosessen spenner vanligvis over ett til fire år, avhengig av hvor lang tid andelseierne trenger for å tilegne seg den kunnskapen og forståelsen som behøves. Samtidig anbefales det at alle parter får mulighet til å delta tidlig i prosessen, for å optimalisere den. Dette fordi andelseierne erfaringsmessig først må erfare det de har hørt, før de kan si seg enige. Dette gjør det naturligvis vanskelig å komprimere prosessen, ettersom modningsprosessen ofte tar lang tid og ikke alle er like engasjerte.

6.2 Gunstige tiltak

Informantene argumenterer for at hvilke tiltak som kan anses som mest gunstige, og dermed mest lønnsomme, er vanskelig å svare på. Dette fordi det i borettslag går på bekostning av fellesgjeld og felleskostnader. Det hevdes at jo høyere disse er, desto lengre tid tar det å selge boligene, samtidig som dette kan påvirke salgspriene. Likevel indikerer intervjuene en enighet mellom informantene om at de tiltakene som går på det visuelle uttrykket, er blant de mest gunstige å gjennomføre. Det argumenteres for at en bolig er mer attraktiv dersom eksempelvis adkomsten ser ryddig og fin ut. Et eksempel som belyser dette, er to andelsboliger av samme alder, hvor den ene har byttet vinder, kledning og lignende. Denne vil naturligvis være enklere selge og til en høyere pris enn boligen hvor lignende tiltak ikke er gjennomført. Riktignok må det for denne andelsboligen også tas hensyn til at fellesgjelden vil stige og påvirke prisen isolert sett.

I intervjuene går tiltak knyttet til elementene ”hatt og frakk” igjen. Det vil si tiltak som gjør konstruksjonene tett og primært handler om fasade, kledning og tak. Blant informantene regnes slike tiltak som de viktigste, og kategoriseres som det generelle vedlikeholdsbehovet. Samtidig argumenteres det for at når man først gjennomfører lignende tiltak, er det lurt å gjøre det lille ekstra for å oppgradere elementene. Eksempelvis oppgradere fasaden samtidig som man etterisolerer. Dette i en kombinasjon med balkongløsninger, hevdes å være gunstig. Dette da det på et vis medfører en utvidelse av boligarealet. Samtidig hevdes det at rehabilitering som ”pakkeløsning” er gunstig, da prosjektet potensielt blir billigere og alle tiltakene blir gjort på en gang.

Det hevdes at ekstrakostnaden i forbindelse med et oppgraderingsprosjekt fort vil lønne seg. Spesielt dersom tiltakene som gjennomføres oppgraderer elementer som fasade, kledning og tak. Det koster generelt vesentlig mye mindre å oppgradere samtidig som man gjør andre inngrep for å dekke et behov. Eksempelvis vil det ikke være gunstig å grave opp grunnmuren uten å drenere samtidig. Av dette kan man tolke at det generelt vil være gunstig å gå for de mest omfattende tiltakene når man likevel skal dekke et vedlikeholdsbehov.

Informerende prosjektleder nevner at inneklimate i økende grad har blitt viktig med årene. Dokumentasjon viser at inneklimate har klare sammenhenger med andelseierenes helse og velvære, men også hvordan de trives innad i boligen sin. Riktignok påpekes det at en oppgradering av ventilasjonsanlegget ikke vil lønne seg første gangen. Ekstrakostnaden vil både være høy og krevende å få andelseierne til å akseptere. Det er først når dette må vedlikeholdes at besparelsene realiseres i praksis.

6.3 Verdi

Informantene beskriver begrepet verdi som noe veldig personlig, og som styres av hva som tilfredsstillende én mest. Det hevdes at verdien kan sammenlignes med gleden av å få noe ekstra, og refereres til det en person setter størst pris på og er villig til å betale mer for. Det fortelles at den generelle boligeier vil skryte opp sin egen bolig, ettersom han mener denne tilfredsstillende hans behov i størst grad. Behovene kan eksempelvis ha tilknytning til planløsning, fine uteområder og beliggenhet i et bestemt område. Derfor hevdes det at andelseiere som har pusset opp boligen sin, vil mene denne er verdt mer på markedet enn naboen som ikke har gjennomført tilsvarende

tiltak. Likevel kan naboen ha en bedre plassering i borettslaget, og dermed være mer attraktiv på markedet. Ut fra dette argumenteres det for at det i boligmarkedet er viktig å skille mellom pris og verdi, hvor ulike boligegenskaper kan ha mye å si for både boligens markedsverdi og eiendomsverdi.

6.3.1 Markedsverdi og eiendomsverdi

Informantene hevder at eiendomsverdi er knyttet til boligens beliggenhet og enkeltpersoners opplevelse av boligens visuelle uttrykk. Det hevdes at dersom det står mellom to boliger i samme område og med den samme prisen, vil boligkjøper velge den boligen som gir han best visuelt inntrykk. Ut fra dette kan man tolke at eiendomsverdien i større grad baserer seg på en boligs visuelle uttrykk, og ikke nødvendigvis dens tekniske tilstand. Informerende eiendomsmegler forteller at i praksis driver eiendomsmeglere med kvalifisert gjetting av boligens verdi. Det vil si en subjektiv prisvurdering basert på kunnskap og inntrykk. I tilsvarende grad vurderer takstmenn verdien basert på deres kompetanse.

Intervjuene indikerer at det er vanskelig å sette en presis finger på hva markedsverdi og eiendomsverdi faktisk er, sammenlignet med hverandre. Likevel hevdes det at markedsverdien er det folk er villige til å betale, og tilsvarer den prisen som settes i markedet ut fra kjøpers betalingsvilje.

Rent oppsummert indikerer intervjuene at markedsverdien til en bolig avgjøres av betalingsviljen til kjøper, og er den prisen som settes i markedet når selgers videresalgpris er tilfredsstillt av kjøper. Riktignok er denne også basert på eiendomsverdien, som handler om kjøpers subjektive vurdering av ulike boligegenskaper, slik som beliggenhet, standard og visuelt uttrykk.

6.3.2 Kontekst

Informantene hevder at kontekst har sterk tilknytning til andelseiernes livssituasjon, og at denne er viktig å ta hensyn til i forbindelse med større prosjekter i borettslag. Informantene forteller at de økonomiske forholdene, såvel som andelseiernes livsfase er spesielt viktig. Eksempelvis vil barnefamilier føle et ansvar for barna sine og har derfor andre interesser, som gjør at de bruker pengene sine annerledes enn andelseiere som bor alene eller ikke har barn. Ut fra dette kan man forstå at kontekst har sterkt tilknytning til andelseieres livssituasjon, og at verddivurderingen også påvirkes av omkringliggende forhold. Slik som eksempelvis tilgjengeligheten og tilbud på ulike fasilliter i området.

6.4 Egenskaper

Informantene ble spurt hvilke egenskaper de mente betydde mest for verddivurderingen av andelsboliger generelt. Intervjuene indikerer at eiendomsmeglere mener egenskaper som går på en boligs visuelle uttrykk er viktigere for verdien, enn egenskaper som forbedrer dens tekniske tilstand. Det påpekes samtidig at en oppgradering av eksempelvis vinduer og kledning er positivt for verddivurderingen, men at dette ikke nødvendigvis har like mye å si dersom boligen ikke ser fin ut innvendig. Det argumenteres for at dette er fokusområdet ved boligkjøp.

Informerende prosjektleder mener både egenskaper som går på det visuelle uttrykket og boligens tekniske tilstand er like viktige, men hevder at det visuelle uttrykket har mer å si for boligens eiendomsverdi. Derfor vil blant annet en oppgradering av vinduene og kledningen være gunstig, da dette påvirker både boligens visuelle uttrykk og tekniske tilstand samtidig. Først og fremst kan dette bidra til lavere strømkostnader, men ser også finere ut. Det kan tolkes at dette vil øke boligkjøpers betalingsvilje ettersom de hovedsaklig fokuserer på hvordan det ser ut og hva man potensielt kan spare.

Informerende eiendomsmegler forteller at også markedstrender er viktige å ta hensyn til ved boligsalg. Det vil blant annet si attraktiviteten av tilsvarende boliger av samme standard på markedet, tidligere salg av slike, samt egen opplevelse av markedet og potensielle kjøpegrupper.

Andelsboligene i Starrmyra og Tonstad BRL skiller seg fra hverandre ved at boligene i Tonstad BRL hovedsaklig er fordelt i rekkehus og enkelt 4-mannsboliger, mens de i Starrmyra BRL er jevnere fordelt i rekkehus og blokker. Informerende eiendomsmegler forteller at disse 4-mannsboligene sjeldent selges, men at når de først gjør det, går de hyppig. Samtidig er det flere andelsboliger i Starrmyra BRL, som gjør at det oftere selges boliger der. Andelsboligene i Tonstad BRL er mer innklemmt, enn de er i Starrmyra BRL hvor de er mer spredt og bedre tilrettelagt for kjøpere som prioriterer eksempelvis utsikt. Noe informanten mener er årsaken til at andelsboligene i Starrmyra BRL har en høyere markedsverdi enn andelsboligene i Tonstad BRL. Riktignok hevdes det at rekkehusboliger er mer populære og utløser den høyeste markedsverdien generelt i borettslag.

Informantene forteller at støy fra trafikken, balkonger og tidligere gjennomførte prosjekter går igjen som viktige forhold på boligkjøperes prioriteringslister. Likevel hevder informantene at *alder*, *beliggenhet* og *boligstørrelse* er blant de boligegenskapene som i størst grad påvirker en boligs eiendomsverdi.

6.4.1 Alder

Informantene mener boligens alder påvirker boligprisene negativt. Likevel hevdes det at prisene i Starrmyra BRL er høyere enn i Tonstad BRL, til tross for at borettslagene er bygget på omtrent samme tidspunkt. Årsaken er trolig en mer gunstig planløsning i andelsboligene. Ut fra dette argumenteres det for at boligene i Tonstad og Starrmyra BRL hadde hold de samme boligprisene dersom Starrmyra BRL hadde vært enda litt eldre. Derfor kan det tolkes at boligens alder medfører et verditap, men at andre parametre, slik som eksempelvis boligstandarden og planløsningen kan veie opp for dette.

Informantene fra hvert av de to borettslagene mener også at alder trekker boligprisene ned, men at omfattende prosjekter som oppgraderer boligene kan kompensere for det verditapet alderen medfører. Én av informantene sammenligner Tonstad BRL med Rostengranda BRL. Et borettslag fra samme byggeår som Tonstad BRL og med tilnærmet lik planløsning, som også er nærmeste nabo. Ettersom det er gjort tiltak for å kompensere med verditapet i Tonstad BRL, hevder han at boligene her vil være mer attraktive på markedet.

6.4.2 Beliggenhet

Intervjuene indikerer en enighet blant informantene om at beliggenhet er den parameteren som påvirker boligprisene i størst grad. Det hevdes at dersom det var mulig å flytte en bolig fra et område til et annet, ville boligprisene i stor grad endret seg. Eksempelvis er viser statistikkene at kvadratmeterprisen er høyere i sentrum av Trondheim. Årsaken til dette er ikke nødvendigvis at boligene er bedre i sentrum, men kan være fordi de ligger i dette området. Informerende prosjektleder forteller at personer som har bestemt seg for et område de ønsker å bo, gjerne betaler den samme prisen for boligen, selv om han kunne fått en bolig med bedre standard et annet sted til tilsvarende pris.

Informerende eiendomsmegler forteller at kunder som ringer inn gjerne har preferanser knyttet spesielt til beliggenhet, fordi de har et bestemt ønske om hvor de ønsker å bo. Dermed vil naturligvis verdien for den enkelte kunden være høyest for boliger i det bestemte området som etterspørres, noe som også styrker argumentet om at verddivurderingen er subjektiv.

Det opplyses om at beliggenhet ikke kun har sammenheng med hvor boligene er lokalisert, men også hvordan de er plassert i borettslaget. Det argumenteres for at boligenes plassering i Tonstad BRL ikke har like mye å si, sammenlignet med i Starrmyra BRL. Dette fordi rekkehusene hovedsaklig er helt likt plassert i forhold til hverandre. I Starrmyra BRL er rekkehusene bedre plassert, hvor vestvendte boliger har fordelen av kveldssolen og sørvendt boliger har sol hele dagen. Det hevdes at sistnevnte naturligvis vil gjøre det best på markedet. Ut fra dette kan man forstå at kombinasjonen av plassering i selve borettslaget og generell lokalisering, er viktig for verddivurderingen av en andelsbolig.

6.4.3 Boligstørrelse

Som nevnt i avsnitt 6.4.1 kan en gunstigere planløsning kompensere for verditapet knyttet til alder. Informantene hevder at det ofte handler om planløsning, når det er snakk om boligstørrelsen til en andelsbolig. Selve størrelsen på boligen taler for seg selv, da bruksarealet primært handler om hvilken størrelse boligkjøperen i utgangspunktet var ute etter. Ut fra dette kan man forstå at mellom to andelsboliger med samme boligareal, vil det være den boligen med gunstigst planløsning som gjør det best på markedet. Et eksempel knyttet til dette nevnes av informerende eiendomsmegler. Han hevder at dersom man får gjennom en fasadeendring i eksempelvis en kjeller, vil man få flere rom og salgsprisen kan potensielt stige. Dette fordi man erfaringsmessig får mer penger for bruksareal kontra bodareal. Informerende prosjektleder forteller at det samme vil gjelde for utvidelse og oppgradering av balkonger.

6.4.4 Fellesgjeld

Når informantene ble spurt hvordan de mente fellesgjelden i borettslag påvirket eiendomsverdien, var det enighet om at en økning i andel fellesgjeld potensielt kunne påvirke denne negativt. Det hevdes at i tilfeller hvor fellesgjelden skyter i været, vil også prisene påvirkes og andelsboligene blir mindre attraktive, og samtidig vanskeligere å selge. Riktignok argumenteres det for at ikke alltid trenger å være slik. Informantene forteller at en oppgradering av eksempelvis vinduer, tak og fasadekledning igjen kan påvirke eiendomsverdien positivt.

7 | Tverrgående analyse

Som et resultat av flere ulike datainnsamlingsmetoder, har det vært utfordrende å trekke sammen trådene i de øvrige resultatkapitlene. I dette kapitlet vil det derfor gjennomføres en tverrgående analyse av de ulike datainnsamlingsmetodene, for å finne klare svar på forskningsspørsmålene ut fra resultatene som er samlet inn.

7.1 FS1

Hvordan definerer andelseiere og interne interessenter eiendomsverdien som begrep, og hva inngår i deres vurdering av begrepet?

Ettersom eiendomsverdien er et dårlig og forholdsvis lite definert begrep i litteraturen, var det gunstig å bruke flere ulike datainnsamlingsmetoder for å komme fram til en dekkende definisjon. Resultatene fra casestudien har ikke nok dybde eller nyansering til å kunne besvare dette forskningsspørsmålet, da denne datainnsamlingsmetoden primært har blitt brukt for å finne informasjon om borettslagene generelt. Derfor vil definisjonen i det følgende, hovedsakelig basere seg på resultatene fra spørreundersøkelsen og intervjuene. Siden det i denne oppgaven er andelsboliger som står i fokus, var det naturligvis mest relevant å finne ut hvordan andelseiere og interne interessenter i borettslag generelt definerer begrepet og hva som inngår i deres vurderinger av eiendomsverdien til en andelsbolig.

7.1.1 Verdi generelt

Som vi kom fram til i teoridelens avsnitt 3.4.3 definerer litteraturen det generelle verdibegrepet følgende:

”Verdi er et resultat av en subjektiv oppfattelse av sammenligningen mellom ulike alternativer i et gitt kontekst, som i størst grad tilfredsstiller beslutningstakerens behov”

Når respondentene fra undersøkelsen fikk velge mellom de fire definisjonene fra den konseptuelle modellen til Zeithaml (1998), nevnt i avsnitt 3.4.1, mente hovedvekten at spesielt to av definisjonene skilte seg ut. Hovedvekten av respondentenes holdninger og meninger tyder på at andelseiere definerer verdibegrepet som ”en kombinasjon av hva man ønsker i et produkt, og den kvaliteten man får for den prisen man betaler”. Ut fra dette kan man tolke at det for mange andelseiere handler verdi om penger og fordelene av en ønsket kvalitet. Dette indikerer at når andelseieren blir stilt overfor et valg knyttet til verdi, vil de vurdere hva det vil koste dem og hva de vil få returnert. Ser man dette i sammenheng med en boliginvestering, vil en beslutningstaker subjektivt vurdere de ulike egenskapene som boligen har. Herav er verdivurderingen en subjektiv

oppfattelse av sammenligningen mellom flere boliger med ulike egenskaper, som i størst grad tilfredsstillende beslutningstakerens behov.

At vurderingen av verdi er personlig, og dermed subjektiv, kommer også tydelig fram i resultatene fra intervjuene. Informantene mener at ”verdi er veldig personlig, styres ut fra hva som tilfredsstillende en person i størst grad, og referer til det personen setter størst pris på og er villig til å betale mer for”. Dette er en diffus og lang definisjon, satt sammen av utsagn som forholdsvis kan tolkes likt. For eksempel kan det argumenteres for at det en person setter størst pris på, også tilfredsstillende hans behov på samme tid, og omvendt. Dette er utslagsgivende for om han er villig til å betale mer for de kvalitetene eller egenskapene den bestemte varen har. Samtidig kan man tolke at det som tilfredsstillende en person i størst grad, også styres av noe personlig. Eksempelvis vil man ikke bli idrettsutøver om man ikke personlig interesserer seg for idrett. Alternativt har man ikke helse til det. Dette leder oss i retning av at også resultatene fra intervjuene og undersøkelsen tyder på at verdien er en subjektiv vurdering, basert på ulike personlige preferanser som den aktuelle beslutningstakeren har. Ser man nok en gang dette i sammenheng med en boliginvestering, vil verdien til en bolig vurderes ut fra beslutningstakerens personlige preferanser for et bestemt sett med egenskaper. Dette tyder på at eiendomsverdien har mye med det generelle verdibegrepet å gjøre.

7.1.2 Definisjon av eiendomsverdi

Som vi ser tyder resultatene på at definisjonen av begrepet *eiendomsverdi* hviler på forståelsen av det generelle verdibegrepets betydning. Det vil implisitt si at eiendomsverdien kan ses på som en utvidelse av det generelle verdibegrepets definisjon. Dette fordi både respondentene fra undersøkelsen og informantene fra intervjuene utvider verdibegrepet til å handle om boliginvesteringer, for å videre finne en dekkende definisjon av eiendomsverdien. En samlet definisjon av de til sammen 24 respondentene som, uavhengig av hverandre, beskrev begrepet ut fra deres erfaringer, meninger og holdninger, antyder at ”eiendomsverdien er den pengeverdien som i størst grad tilfredsstillende ulike personers behov, basert på deres inntrykk og oppfatning av forskjellige egenskaper en bolig har”. Dette er en definisjon som baserer seg på hovedtrekkene fra hver av respondentenes beskrivelse av begrepet, og det som går igjen i de ulike formuleringene fra undersøkelsen. På sin side mener informantene at ”eiendomsverdien refererer til det som i størst grad tilfredsstillende en persons behov, og baserer seg på en subjektiv vurdering eller opplevelse av ulike boligegenskaper, slik som beliggenhet, standard og visuelt uttrykk”. Informantene argumenterer for viktigheten av å skille mellom pris og verdi, da de mener at prisen gjerne settes basert på boligens verdivurdering.

Det er naturlig at eiendomsverdien i praksis vurderes i sammenheng med en pengeverdi, salgspris eller andre økonomiske forhold. Derfor kan det argumenteres for at formuleringer som handler om penger, kan trekkes ut av definisjonen når definisjonene fra undersøkelsen og intervjuene skal forenes. Dette fordi hele poenget med vurderingen av en boligs verdi handler om hva man får og hva man gir, noe vi har sett at mange andelseiere også går ut i fra. Samtidig kan eksempelvis beliggenhet, standard og visuelt uttrykk slås sammen til fellesbetegnelsen *boligegenskaper*, da det tross alt er en samlet vurdering av alle egenskapene til en bolig som utgjør en beslutningstakers inntrykk og oppfattelse av eiendomsverdien. Som vi kom fram til i avsnitt 7.1.1, kan en persons inntrykk, opplevelse eller oppfatning tolkes som noe personlig, og er dermed også en subjektiv vurdering. Dermed sitter vi til slutt igjen med følgende definisjon av eiendomsverdien, som viser

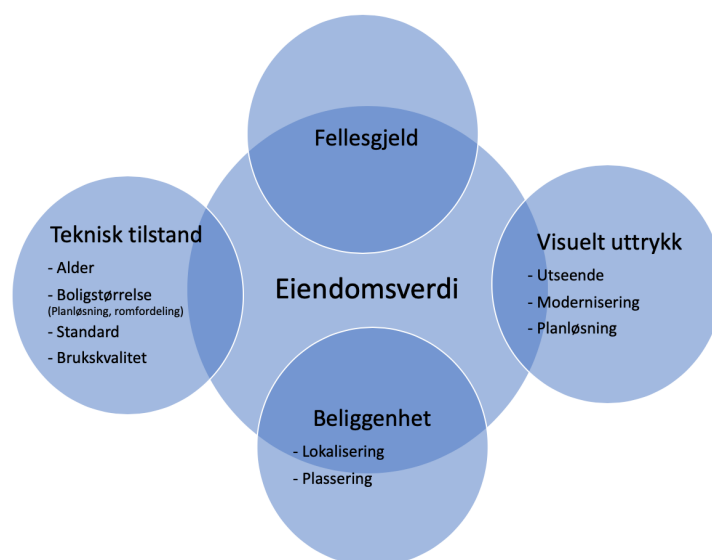
hvordan andelseiere og andre interne interessenter definerer begrepet:

”Eiendomsverdi er et resultat av en subjektiv vurdering av ulike boligegenskaper en bolig har, som i størst grad tilfredsstiller en beslutningstakers preferanser og behov”

Ut fra definisjonen kan man forstå at den eiendomsverdien som en beslutningstaker subjektivt vurderer høyest og som i størst grad tilfredsstiller hans behov, vil være den verdien han er villig til å betale mest for. Dette avhenger også av konteksten, det vil si beslutningstakers livssituasjon og hvilke omkringliggende forhold som påvirker hans vurderinger. Dermed er også tilgjengeligheten og tilbud på ulike fasiliteter i området viktig for eiendomsverdien. Riktignok er ikke dette noe som kan la seg påvirke i særlig grad av et rehabiliteringsprosjekt, men inngår ofte i beslutningstakerens subjektive vurdering av eiendomsverdien.

7.1.3 Eiendomsverdi som modell

Som vi ser av definisjonen er eiendomsverdien altså et resultat av en subjektiv vurdering av ulike boligegenskaper en bolig har. Resultatene fra intervjuene tyder på at beliggenhet, fellesgjeld og boligens tekniske tilstand og visuelle uttrykk er blant de viktigste egenskapene for eiendomsverdien. Samtidig antyder resultatene at disse tilsynelatende bare er overordnede fellesbetegnelser for flere andre boligegenskaper, med mindre vesentlig betydning. Hvordan disse virker inn på eiendomsverdien isolert sett, og hvilke som anses som mest gunstige å realisere gjennom ulike tiltak, skal vi se nærmere på senere i avsnitt 7.3. Først, er en viktig del av oppgaven å identifisere hvilke egenskaper som er vesentlig for eiendomsverdien til en andelsbolig, og hvorvidt de har tilknytning til hverandre. Basert på resultatene kan vi framstille eiendomsverdien illustrativt, slik som i figur 7.1. Figuren viser hvilke boligegenskaper resultatene antyder at er blant de viktigste for den subjektive vurderingen av eiendomsverdien i borettslag.



Figur 7.1: Illustrativ modell for eiendomsverdi

Teknisk tilstand og visuelt uttrykk

Når man skal kjøpe en bolig er naturligvis det første inntrykket man får av boligen det man ser. Resultatene tyder på at eiendomsverdien vurderes ut fra borettslagets visuelle uttrykk, mer enn dets tekniske tilstand. Informantene på sin side argumenterer for at egenskaper som går på en boligs tekniske tilstand og visuelle uttrykk, i praksis er like viktige for borettslaget og andelsboligene. Likevel hevdes det at det visuelle uttrykket isolert sett påvirker eiendomsverdien i størst grad, fordi dette direkte virker inn på en boligkjøpers oppfattelse og inntrykk gjennom det han ser. Samtidig påpekes det at det visuelle uttrykket må gi et like godt inntrykk innvendig som utvendig, for å bidra til å øke eiendomsverdien optimalt. Ut fra dette kan det argumenteres for at tiltak som går på vinduer, dører, kledning og tak er blant de viktigste tiltakene for eiendomsverdien i borettslag, og tilsvarer bygningenes "hatt og frakk"-elementer. Dette fordi tiltak på slike elementer forbedrer borettslagets visuelle uttrykk og tekniske tilstand samtidig. Eksempelvis vil en oppgradering av borettslagets tak, både føre til bedre isolering, og vil samtidig se finere ut.

Undersøkelsen indikerer at borettslag som gjennomfører en oppgradering, gjerne har flere fornøyde andelseiere, enn borettslag som kun gjennomfører et vedlikeholdsprosjekt. I forbindelse med prosjekter som oppgraderer borettslag, utbedres gjerne de ulike elementene også etter hva som er moderne på markedet. Det vil si at tiltakene som gjennomføres moderniserer borettslaget ut fra hva som er populært i samfunnet på det aktuelle tidspunktet. Resultatene antyder at et moderne utseende kan gi et bedre visuelt uttrykk, som videre påvirker beslutningstakers subjektive vurdering av eiendomsverdien positivt. Ut fra dette kan man igjen tolke at det informantene beskriver som "hatt og frakk" til bygningene, er elementer som ved en oppgradering kan forbedre borettslaget visuelt sett.

Mens det visuelle uttrykket hovedsakelig handler om det man sanser og ser, indikerer resultatene at den tekniske tilstanden gjerne er knyttet til alder, boligstørrelse, standard og brukskvalitet. *Boligstørrelsen* reguleres primært av kvadratmeterprisen, og ut fra resultatene kan man tolke at man naturligvis vil få mer penger for bruksareal i forhold til bodareal. Eiendomsmegler påpeker at man kan øke annonsert salgspris dersom man for eksempel pusser opp en bod og gjør denne om til et bruksrom. Oppgradering av balkong/veranda regnes også som en utvidelse av bruksarealet, og kan tilsvarende øke eiendomsverdien. Likevel, når informantene snakker om boligstørrelse, handler det hovedsakelig om planløsning og romfordeling. Det kan argumenteres for at slike egenskaper også påvirker det visuelle uttrykket ved at en moderne planløsning vil gi boligkjøper et inntrykk av en gunstigere romfordeling, noe som refererer til boligens *standard* og *brukskvalitet*. For eksempel vil en boligkjøper vurdere om kjøkkenet er av tilfredsstillende standard, og om det er praktisk for matlaging. Det samme gjelder for gunstige parkeringsløsninger og et fint uteområde. Sistnevnte i større grad til fordel for barnefamilier. Informantene nevner også at fokuset på et tilfredsstillende inn klima har vært en økende trend de siste årene. Også her kan det argumenteres for at egenskaper for en boligs tekniske tilstand, slik som brukskvaliteten og standarden, samtidig påvirker det visuelle inntrykket. For eksempel gjennom en oppgradering av borettslagets vinduer. Først og fremst vil oppgraderte vinduer forbedre inn klimaet og bruken av boligen på grunn av en lavere U-verdi og bedre varmeisolasjon, men også fordi nye vinduer generelt ser finere ut og potensielt gir et mer moderne inntrykk.

Det kommer fram i resultatene at det vanligvis er et vedlikeholdbehov, oppdagelser av byggtøk-

niske problemer eller styregruppens ønske om en utvikling, som trigger fram rehabiliteringsprosjekter. Ofte melder vedlikeholdsbehovet seg som følge av *alderen* til borettslaget, noe vi også har sett at påvirker tilstanden til en bolig. Se avsnitt 3.5.3. Ettersom alderen fremprovoserer slike prosjekter, kan det hevdes at alderen også påvirker fellesgjelden i borettslag. Nettopp fordi rehabiliteringsprosjekter krever et større fellelån, noe som øker felleskostnadene.

Fellesgjeld

I borettslag går utviklingen på bekostning av fellesgjelden. Resultatene indikerer at dette er en av de viktigste parameterene for eiendomsverdien. Eiendomsmegler forteller at det første en boligkjøper undersøker når han leser en salgsannonse, er hvor mye det vil koste han å eie boligen. Fellesgjelden er her den parameteren som skiller tradisjonelle selveierboliger fra andelsboliger, og vil naturligvis spille inn på kjøpers subjektive vurdering av eiendomsverdien til en andelsbolig. Undersøkelsen indikerer at andelseiere tror fellesgjelden påvirker salgsprisen negativt, mens informantene tror resultatet av økt andel fellesgjeld i større grad heller bremser salgsprosessen. Nettopp fordi andelseiere tror fellesgjelden har negativ virkning på salgsprisen, og gjør boligene mindre attraktive. Dette er et spennende moment, fordi det til en viss grad avslører hvilke holdninger en generell andelseier har til økte felleskostnader. Det kan for eksempel tolkes at andelseiere ikke har tilstrekkelig forståelse for hvordan fellesgjelden i praksis påvirker salgsprisen til en andelsbolig, noe som naturligvis også forteller oss at fellesgjelden påvirker andelseieres subjektive vurdering av eiendomsverdien negativt. I hvilken grad fellesgjelden påvirker eiendomsverdien og salgsprisen til andelsboliger, skal vi se nærmere på i avsnitt 7.2 og 7.3.

Beliggenhet

I forbindelse med beliggenhet og lokalisering tyder resultatene i all hovedsak på at boligkjøperer nesten alltid velger bolig på bakgrunn av sine preferanser knyttet til lokalisering og omkringliggende forhold. Det vil si at beslutningstakeren primært vil søke etter en bolig i et bestemt område han på forhånd har bestemt seg for at han vil bo i. Med andre ord er det vesentlig for boligkjøper at boligen er lokalisert i et område han ønsker å bosette seg. Ut fra dette kan man tolke at beliggenheten og lokaliseringen i et bestemt område er særdeles viktig for en beslutningstakers subjektive vurdering av eiendomsverdien til en bolig generelt. Knyttet til beliggenhet, var det kun en liten andel av respondentene fra undersøkelsen som mente *tilknytning* var blant de viktigste parameterene i borettslag, noe som heller ikke kom tydelig fram i intervjuene. Resultatene antyder forøvrig at *plassering* innad i borettslaget er viktigere enn andelseiernes tilknytning. Informantene hevder at andelsboliger som er plassert i et område i borettslaget, hvor det er tilrettelagt for gode solforhold og fin utsikt, vil gjøre det bedre på markedet enn boliger som eksempelvis ligger i første etasje i en boligblokk. Samtidig påpekes det at rekkehusboliger gjerne er mer attraktive på markedet enn blokkleiligheter, da mange erfaringsmessig føler et større eierskap til boligen sin om den ligger mer for seg selv. Dette fordi de ser en større fordel og verdi i en slik bolig, og dermed vil vurdere eiendomsverdien høyere.

7.2 FS2

Hva avgjør markedsverdien, og hvilken sammenheng har markedsverdien med eiendomsverdien?

Begrepet *markedsverdi* er i større grad med på å gjøre eiendomsverdiens betydning enda mer diffus, fordi andelseiere erfaringsmessig bruker disse begrepene på tvers av hverandre. Derfor er det viktig å finne ut hva som avgjør en boligs virkelige markedsverdi, og samtidig hvilken sammenheng begrepet har med eiendomsverdien.

7.2.1 Markedsverdi i praksis

Som vi så i avsnitt 7.1.2 vektlegger informantene viktigheten av å skille mellom pris og verdi, og hevder at salgsprisen blant annet settes ut fra beslutningstakerens subjektive vurdering av eiendomsverdien til en bolig. Respondentene fra undersøkelsen inkluderer stadig "prisen" i sine definisjoner av eiendomsverdien når de snakker om sin egen bolig. Dette tyder på at verddivurdering av deres egen bolig også er viktig for salgsprisen. Vi har tidligere i teoridelen avsnitt 3.1.1 sett at markedsverdien avgjøres av en transaksjon, der kjøper og selger er enige om en bestemt pris. Det vil i praksis si der selgers prisforlanging tilsvarer kjøperens betalingsvilje for en bolig, og det settes en salgspris i det åpne markedet som tilsvarer boligens *markedsverdi*. Dette treffer informantenes definisjon om at "markedsverdien er den prisen noen er villige til å betale, og den prisen som settes i markedet ut fra boligkjøpers betalingsvilje" godt. Ut fra dette kan det argumenteres for at markedsverdien i praksis handler mer om salgspris, mens eiendomsverdien handler mer om boligkjøpers betalingsvilje, basert på hans subjektive vurdering av en bolig. Dette fordi viljen til å betale for en vare, naturligvis har mye å gjøre med hvordan en person vurderer varen subjektivt etter sin oppfattelse av varens verdi, som i boligens tilfelle handler om eiendomsverdi. En tverrgående analyse av resultatene tyder altså på at markedsverdien har sterk tilknytning til en boligs eiendomsverdi, fordi salgsprisen som settes i markedet er basert på kjøpers og selgers subjektive vurdering av eiendomsverdien til boligen. Dette refererer i praksis til kjøpers betalingsvilje og selgers prisforlanging.

7.2.2 Hva avgjør markedsverdien?

Ettersom resultatene tyder på at markedsverdien tilsvarer salgsprisen som settes i markedet ut fra beslutningstakeres subjektive vurdering av eiendomsverdien til en bolig, kan det argumenteres for at markedsverdien til en viss grad også avgjøres av eiendomsverdien. I dette inngår det at markedsverdien også påvirkes av de ulike egenskapene som beslutningstakeren vurderer hos en bolig. Informerende eiendomsmegler hevder at eiendomsmeglere i praksis driver med kvalifisert gjetting av markedsverdien, ut fra deres kunnskap og inntrykk av boligens egenskaper. Når vi snakker om salgspris i forhold til andelsboliger, har vi tidligere sett at denne går på bekostning av fellesgjelden i borettslaget, noe som også går igjen i resultatene som en viktig parameter.

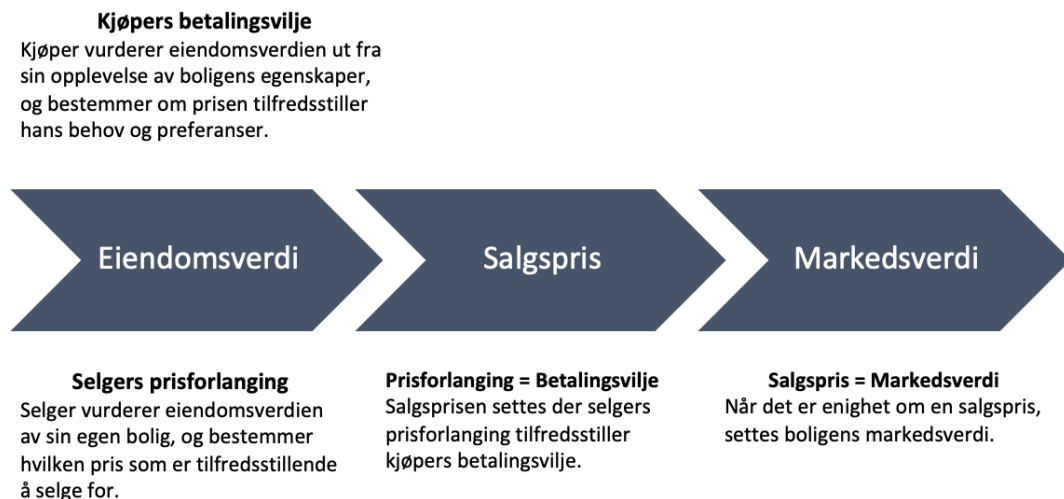
Økt andel fellesgjeld

Som vi har sett viser resultatene fra undersøkelsen at hovedvekten av andelseierne tror økt andel fellesgjeld senker salgsprisen til en andelsbolig. Resultater fra casestudien tyder på noe annet. Hverken i Starrmyra eller Tonstad BRL har boligprisene sunket som en følge av økt andel fellesgjeld, men har siden Finanskrisen i 2008 økt gradvis i løpet av en periode på

ti år (fra 2006 til 2016). Dette tyder på at økt andel fellesgjeld ikke nødvendigvis senker markedsverdien, slik som mange tror, men heller bremser boligens prisutvikling i markedet. Dette kan også ses i sammenheng med informantenes argumenter om at økt andel fellesgjeld heller gjør andelsboliger mindre attraktive og forlenger salgsprosessen. De hevder at fellesgjelden påvirker markedsverdien isolert sett, men at dersom økningen skyldes en oppgradering, kan tiltakene som gjennomføres kompensere for ulike verditap, og salgsprisene vil likevel øke. Slik er det ingenting annet enn resultatene fra undersøkelsen som tyder på at økt andel fellesgjeld senker salgsprisen og markedsverdien, men at den negative virkningen av fellesgjelden heller gjør andelsboligene vanskeligere å selge.

7.2.3 Markedsverdiens sammenheng med eiendomsverdien

Som vi har sett i avsnittene over, tyder resultatene på at markedsverdien kan sammenlignes med den salgsprisen som settes i markedet, på bakgrunn av en beslutningstakers subjektive vurdering av eiendomsverdien til en bolig. Av dette tolkes det som at markedsverdien også påvirkes av de boligegenskapene som inngår i verdivurderingen til en beslutningstaker, og som øker en boligkjøpers betalingsvilje for en bestemt bolig. Ut fra dette kan man sette opp en illustrativ modell som viser sammenhengen mellom markedsverdien, salgsprisen og eiendomsverdien til en bolig på markedet, basert på resultatene. Se figur 7.2.



Figur 7.2: Modell for sammenheng mellom eiendomsverdi, salgspris og markedsverdi

Figuren viser at markedsverdien baserer seg på boligkjøpers betalingsvilje og selgers prisforlanging av en bolig. Betalingsviljen påvirkes av boligkjøpers subjektive vurdering av ulike boligegenskaper, som videre bestemmer eiendomsverdien. Når selgers prisforlanging tilfredsstillende kjøpers betalingsvilje er de enige om en salgspris, som videre settes i markedet. Som vi har sett tyder resultatene på at det er denne prisen som beskriver boligens virkelige markedsverdi.

7.3 FS3

Hva er de viktigste boligegenskapene som påvirker eiendomsverdien, og hvilke tilhørende tiltak er de mest gunstige å gjennomføre?

For å kunne svare på hva som skjer med eiendomsverdien i borettslag knyttet til rehabiliteringsprosjekter, er det vesentlig for oppgaven å finne ut hvordan de viktigste boligegenskapene isolert sett påvirker eiendomsverdien til en andelsbolig. Tidligere i avsnitt 7.1 har vi identifisert disse, men for å finne ut hvilke tilhørende tiltak som er mest gunstig å gjennomføre i forbindelse med rehabiliteringsprosjekter, må vi se nærmere på hvordan de viktigste boligeienskapene påvirker eiendomsverdien isolert sett. Dette fordi rehabiliteringsprosjekter kan gjennomføres på ulike måter, noe som kan føre til at de mest gunstige tiltakene ikke gjennomføres, slik at de viktigste boligeienskapene for eiendomsverdien ikke realiseres.

Som vi så i avsnitt 7.1 er eiendomsverdien et resultat av en subjektiv vurdering av ulike boligeienskapene hos en bolig. Ut fra dette kan det argumenteres for at det ikke finnes noe fasitsvar på hvilken kombinasjon av boligeienskapene som utløser den høyeste eiendomsverdien i borettslag. Dette fordi forskjellige personer ofte har ulike preferanser. På vegne av resultatene konkluderte vi likevel med at de viktigste egenskapene hadde sterkt tilknytning til en boligs tekniske tilstand, visuelle uttrykk, beliggenhet og fellesgjeld. Resultatene tydet også på at tiltak for boligens visuelle uttrykk og tekniske tilstand kunne virke positivt inn på eiendomsverdien, og dermed boligkjøpers betalingsvilje, samtidig. Blant annet i forbindelse med tiltak knyttet til nevnte ”hatt og frakk”-elementer i borettslag. Videre skal vi nå se nærmere på hvordan de viktigste boligeienskapene påvirker eiendomsverdien isolert sett, og samtidig komme fram til hvilke tiltak som er mest lønnsomme å prioritere i forbindelse med rehabiliteringsprosjekter.

Resultatene tyder på at alle boligeienskapene er viktige å prioritere i forbindelse med rehabiliteringsprosjekter, da alle generelt ble rangert høyt av respondentene fra undersøkelsen. Samtidig indikerer resultatene at andelseiere og interne interessenter har mer fokus på tiltak knyttet til økonomiske og sosiale forhold, enn miljømessige forhold. Dette på bakgrunn av at respondentene, både fra egne undersøkelser og NBBLs landsbaserte undersøkelse, hevder at de viktigste tiltakene bør rettes mot blant annet lavere felleskostnader, økt markedsverdi, økt boligglede og sikkerhet. Ut fra dette kan man tolke at andelseiere generelt er mindre interessert i bærekraftige tiltak, og mer opptatt av hva de må betale og hvordan de vil trives i ettertid av prosjektet.

7.3.1 Teknisk tilstand

Fra teoridelens avsnitt 3.5.3 kom det fram at den generelle tilstanden til en bolig er avgjørende. Derfor vil naturligvis uferdige prosjekter og en dårlig standard uunngåelig virke negativt inn på eiendomsverdien og boligkjøpers inntrykk av boligen. Som vi kom fram til tidligere i avsnitt 7.1.3, refererer den tekniske tilstanden til alder, boligstørrelse, standard og brukskvalitet. Mens både andelseierne fra undersøkelsen og informantene fra intervjuene mener alderen isolert sett medfører et verditap for borettslaget, handler andelsboligenes størrelse, standard og brukskvalitet i større grad om hva boligkjøper forventer av boligen og borettslaget i seg selv. Eksempelvis vil ikke en barnefamilie på fire søke en liten andelsbolig i et borettslag uten et trygt uteområde, eller med et dårlig inneklima.

Alder

Resultatene fra casestudien tyder på at alder er en av de viktigste årsakene til at borettslag gjennomfører større prosjekter. Dette fordi det melder seg et vedlikeholdsbehov som må dekkes, noe som i følge informantene gjerne melder seg minst hvert 30. år. Informantene hevder at alderen påvirker eiendomsverdien og salgsprisen negativt, men at det er vanskelig å vurdere hvor mye. Resultatene fra casestudien tyder på at alderen ikke er vesentlig for eiendomsverdien, forutsatt at borettslaget har gjennomført et rehabiliteringsprosjekt for å kompensere for det verditapet som potensielt oppstår gjennom konstruksjonenes levetid. Resultatene fra undersøkelsen tyder heller ikke på at alder er den parameteren som medfører det største verdifallet i borettslag. Dette kan fortelle oss at alder ikke direkte påvirker eiendomsverdien i borettslag som har gjennomført større prosjekter, slik som i Starrmyra og Tonstad BRL. Det vil si at alderen i seg selv ikke nødvendigvis påvirker eiendomsverdien, dersom borettslaget har fulgt vedlikeholdsplanen og opprettholdt den tekniske tilstanden i tråd med moderniseringen av samfunnet. Dette belyser dog viktigheten av å gjennomføre tiltak som kompenserer for alderen, og det kan ut fra resultatene argumenteres for at slike tiltak er blant de mest lønnsomme, fordi de bidrar til å opprettholde en tilfredsstillende standard og brukskvalitet.

Standard og brukskvalitet

Informerende eiendomsmegler forteller at den generelle boligkjøperen i stor grad interesserer seg for hvilken standard borettslaget og andelsboligen har. Denne kan potensielt kompensere for alderen, dersom den bidrar til å øke andelsboligens brukskvalitet. Eksempelvis har et tilfredsstillende inneklima vært et økende behov de siste årene. Dette spesielt blant barnefamilier, som naturligvis har flere å ta hensyn til. I forbindelse med rehabiliteringsprosjekter gjennomføres det ofte tiltak som etterisolerer bygget, skifter ut vinduer og dører, og oppgraderer ventilasjonsanlegget for å forbedre inneklimaet. Sistnevnte er riktignok blant de mest kostbare tiltakene, og vil i følge informantene først lønne seg når det i senere tid må vedlikeholdes som følge av slitasje.

Resultatene tyder også på at gode parkeringsløsninger, gunstig avfallhåndtering og et tilfredsstillende uteområde tilpasset for barn, settes høyt på andelseiernes prioriteringslister. Dette er tiltak som sjeldent forbedres gjennom et enkelt vedlikeholdsprosjekt, da det ofte kreves en oppgradering for å tilfredsstille slike behov. Som vi så i avsnitt 7.1.3 tyder resultatene fra casestudien på at borettslag som har gjennomført en oppgradering, har de mest fornøyde andelseierne. Ut fra dette kan man tolke at et prosjekt som oppgraderer borettslaget, vil være mest gunstig i tilfeller hvor slike egenskaper står høyt på andelseiernes prioriteringslister. Dette vil potensielt påvirke eiendomsverdien positivt, og dermed regnes som lønnsomt å gjennomføre.

Informantene hevder at planløsningen i andelsboliger har mer å si enn alderen, og at det vil være mer lønnsomt å prioritere tiltak som oppgraderer denne. Dette fordi de mener en gunstig planløsning kan kompensere for alderen. De mener at med en mer moderne planløsning har ikke alderen så mye å si, så lenge brukskvaliteten er tilfredsstillende. Når informantene snakker om planløsning, refererer de ofte også til en gunstig romfordeling. Slik kan man tolke at også boligstørrelsen er viktig for en boligkjøpers subjektive vurdering av eiendomsverdien, da størrelsen både kan bidra til en bedre planløsning og gunstigere romfordeling i boligene.

Boligstørrelse

En boligkjøper har ofte sine personlige preferanser til hvor stort bruksareal han har behov for. En barnefamilie vil naturligvis ikke kjøpe en andelsbolig på 40 kvadratmeter, men heller gå for en som er romslig nok for alle. Riktignok trenger ikke boligen å være enorm for å ha en gunstig planløsning. Resultatene tyder på at en bedre planløsning åpner boligen i større grad, slik at den fremstår som større og dermed øker boligkjøpers oppfattelse av boligen. Som nevnt i avsnitt 7.1.3 kan man også øke annonsert salgspris dersom boligen har et større og mer gunstig bruksareal. Det vil si at tiltak som oppgraderer planløsningen også potensielt øker eiendomsverdien, og gjør andelsboligen mer attraktiv. Det samme gjelder, som nevnt, tiltak på balkong og veranda, hvor tiltak som utvider utvendig og privat bruksareal hevdes å være lønnsomt i kombinasjon med etterisolering av bygget.

7.3.2 Visuelt uttrykk

Som vi har sett antyder resultatene at eiendomsverdien påvirkes av det vi sanser og ser, mer enn det vi ikke ser. Eksempelvis vil ikke en fin og moderne fasade kunne fortelle oss hvor godt bygget er isolert, men likevel gi oss et godt inntrykk av bygget. Ut fra dette kan det argumenteres for at det første inntrykket man får, nemlig det man ser, påvirker eiendomsverdien i størst grad. Informantene hevder også at det visuelle uttrykket er mest utslagsgivende for eiendomsverdien, og at synlige tiltak dermed er de mest lønnsomme å gjennomføre. Samtidig tyder resultatene på at det visuelle uttrykket har stekt tilknytning til borettslagets tekniske tilstand. Dette fordi tiltak som forbedrer dets tekniske tilstand ofte også gjør bygningene finere visuelt sett. Tiltak som ble nevnt i avsnitt 7.3.1, og som påvirker eksempelvis planløsningen, romfordelingen, fasaden og vinduene, vil samtidig gjøre borettslaget finere og mer moderne, fordi man gjerne utbedrer i tråd med samfunnsutviklingen. Ut fra dette kan det argumenteres for at borettslagets tekniske tilstand er vel så viktig som dets visuelle uttrykk.

Riktignok finnes det tiltak som påvirker det visuelle uttrykket uten å samtidig påvirke borettslagets tekniske tilstand. Slike tiltak vil eksempelvis være å oppgradere uteområdet og gjøre grøntområdene finere. Dette er tiltak som ikke krever et rehabiliteringsprosjekt, men som borettslaget kan gjennomføre uten bistand fra boligbyggelaget eller tilsvarende rådgivere. Det samme gjelder en generell oppmaling av fasaden, men som likevel også vil påvirke borettslagets tekniske tilstand, ved at de fleste malingstyper beskytter kledningen mot eksempelvis slagregn. Ut fra dette kan man tolke at tiltak som går på et borettslags tekniske tilstand samtidig har mye så si for det visuelle uttrykket, og dermed må regnes blant de viktigste og mest lønnsomme tiltakene å gjennomføre i forbindelse med rehabiliteringsprosjekter.

Kort oppsummert tyder resultatene på at tiltak knyttet til et borettslags tekniske tilstand og visuelle uttrykk er like viktige, men at eiendomsverdien i størst grad påvirkes av det man sanser og ser. Derfor anbefaler informantene at i tilfeller hvor vedlikeholdsbehovet allerede har meldt seg, er det gunstig å samtidig oppgradere elementene slik at de gir et bedre visuelt uttrykk. For eksempel vil det være lønnsomt å bytte ut eldre kledning med en mer moderne, når man først har vedtatt etterisolering av bygget. Informantene snakker da om et prosjekt som oppgraderer borettslaget.

7.3.3 Oppgradering

Resultatene fra casestudien tyder på at prosessen som settes i gang i forkant av et rehabiliteringsprosjekt ofte trigges av utette konstruksjoner og et dårlig inneklima. Dette kan i følge informantene løses ved å ta igjen forsinket vedlikeholdsarbeid gjennom et tradisjonelt rehabiliteringsprosjekt, eller ved å gjennomføre et prosjekt som oppgraderer borettslaget. Som vi så i teoridelens avsnitt 3.2.2 handler en oppgradering om å tilføre borettslaget nye og økte kvaliteter, for øke boligens verdi og samtidig trivselen blant andelseierne. Med andre ord vil en oppgradering både forbedre de økonomiske og sosiale forholdene, som i følge resultatene utpekes som de viktigste forholdene blant andelseierne. Samtidig anser informantene en oppgradering som mest lønnsom når borettslaget likevel må følge opp vedlikeholdsplanen, da ekstrakostnadene fort vil lønne seg spesielt knyttet til tiltak på fasade, kledning og tak. Altså tiltak for ”hatt og frakk”-elementene, som informantene fremmer som de viktigste tiltakene i forbindelse med rehabiliteringsprosjekter. Dette fordi kombinasjonen av et fint visuelt uttrykk og god teknisk tilstand potensielt kan øke eiendomsverdien og betalingsviljen gjennom de samme tiltakene.

Informantene argumenterer for at rehabilitering som ”pakkeløsning” er en gunstig måte å gjennomføre et prosjekt på. Både fordi det potensielt kan gjøre prosjektet rimeligere, men også fordi det skjermer andelseierne mot støy over lengre tid. Informant fra Starrmyra BRL hevder at et irritasjonsmoment knyttet til slike prosjekter, ofte er at det kan ta lang tid å gjennomføre alle tiltakene som er planlagt. Det kan i enkelte tilfeller handle om flere somrer hvor det foregår arbeider, noe som gir en følelse av at prosjektet forstyrrer ”freden” i borettslaget, og videre medfører fordommer mot prosjekter av et slikt omfang. Dette er riktignok en utfordring knyttet til rehabiliteringsprosjekter, noe som er valgt å ikke fokusere på i denne oppgaven.

Ut fra resultatene kan man tolke at tiltak i forbindelse med en oppgradering regnes som de mest gunstige, fordi de forbedrer borettslagets og andelsboligens tekniske tilstand og visuelle uttrykk på én og samme gang. Samtidig som en oppgradering inneholder en rekke gunstige tiltak for andelseierne, er det viktig å ta hensyn til at utvikling i borettslag går på bekostning av fellesgjelden. Denne vil naturligvis øke når borettslaget må ta opp felleslån for å få prosjektet gjennomført.

7.3.4 Fellesgjeld

Fellesgjelden er ofte det første en boligkjøper undersøker når han åpner salgsannonse til en andelsbolig. Som vi tidligere har sett i avsnitt 7.1.3 og 7.2.2 indikerer resultatene at andelseiere tror en økning av fellesgjelden både senker salgsprisen, og gjør andelsboligene mindre attraktive på markedet. Dette tyder på at fellesgjelden påvirker eiendomsverdien negativt som følge av fordommer blant andelseiere. Riktignok handler det mer om bokostnaden som øker i tråd med fellesgjelden. Blir denne for høy er det ikke nødvendigvis slik at alle andelseierne har råd til å bo der, og enkelt må flytte.

Dersom man ser på fellesgjelden isolert sett, tyder hverken resultatene fra casestudien eller intervjuene på at denne senker boligprisene i praksis. Fra teoridelens avsnitt 3.3.1 har vi derimot sett at fellesgjelden til en viss grad er til fordel for andelseierne, fordi boligkjøpere må betale for fordelene av å ta over den gunstige renten knyttet til felleslånet. Det kan argumenteres for at disse resultatene er forenklet, da de ikke tar hensyn til blant annet andelsboligens verditap. Likevel

hevder informantene at rehabiliteringsprosjekter kan kompensere for slike verditap, og andelseierne vil potensielt sitte igjen med en tilfredsstillende bolig og en gunstig rente på felleslånet. Dette vil i praksis si at andelseierne bor i en bolig som er verdt mer enn de i utgangspunktet har betalt for, og har fordelene av å betale ned differansen gjennom en bestemt periode med en gunstig rente. Dermed kan man ut fra resultatene tolke at fellesgjelden påvirker eiendomsverdien negativt, fordi generelle andelseiere ikke har tilstrekkelig forståelse for hvordan fellesgjelden påvirker markedsverdien og salgsprisen i praksis. Det store problemet med fellesgjelden hviler med andre ord på de økonomiske forholdene til ulike andelseierne, hvor en drastisk økning kan gjøre bokostnaden for høy for enkelte.

7.3.5 Beliggenhet

Resultatene fra undersøkelsen tyder på at andelseierne ikke mener beliggenhet medfører noe verdifall for andelsboligene. Det kan argumenteres for at dette spørsmålet er formulert feil, da hensikten var å finne ut hvordan beliggenheten påvirker eiendomsverdien isolert sett. Resultatene fra intervjuene antyder derimot at beliggenheten er blant de boligegenskapene som har størst vesentlig betydning for eiendomsverdien. Kunne man for eksempel flyttet en bolig fritt mellom ulike tomter, ville den samme boligen fått forskjellig prisantydning og markedsverdi avhengig av hvilket område den ble flyttet til. Eksempelvis er kvadratmeterprisen større i sentrum enn i utkanten av byen. Ikke nødvendigvis fordi boligen har en bedre standard, men fordi den ligger i et bestemt område hvor flertallet ønsker å bo. Det handler med andre ord om lokalisering og tilgjengelighet. Resultatene indikerer at tilbud i området, tilgjengelighet ved hjelp av kollektivtransport og god lokalisering i forhold til ulike fasiliteter er viktig for eiendomsverdien, og samtidig gjør borettslagene i slike områder mer attraktive på markedet.

Det er i utgangspunktet lite et rehabiliteringsprosjekt kan gjøre med beliggenheten og lokaliseringen. Riktignok handler ikke beliggenhet bare om lokalisering i et spesielt område, men også plassering og tilgjengelighet i borettslaget generelt. Som nevnt i avsnitt 7.1.3 vil for eksempel en rekkehusbolig som ligger mer for seg selv, har gode solforhold og en tilfredsstillende utsikt, være mer attraktiv på markedet enn en andelsbolig nederst i en boligblokk. Samtidig tilbys det ofte å installere heis i boligblokkene eller oppgradere tilkomsten i borettslaget i forbindelse med rehabiliteringsprosjekter. Resultatene tyder ikke på at slike tiltak er blant de mest lønnsomme å prioritere, og er også sjeldent at vedtas. På samme måte som en boligkjøper kan ha personlige behov for en bestemt boligstørrelse, forteller informerende eiendomsmegler at de fleste også har personlige preferanser knyttet til hvor de ønsker å bo. Dette er naturligvis vesentlig for deres subjektive vurdering av eiendomsverdien. Som vi ser har ikke beliggenheten særlig stor betydning for om et rehabiliteringsprosjekt vedtas eller ikke. Den vurderes likevel som innenfor oppgavens omfang fordi den har stor betydning for en beslutningstakers subjektive vurdering av eiendomsverdien i borettslag.

7.3.6 De mest gunstige tiltakene

Som vi nå har sett trigges de fleste rehabiliteringsprosjekter av at et vedlikeholdsbehov melder seg, som et resultat av borettslagets alder. Det vil si at ulike komponenter i borettslaget går mot slutten av deres erfaringsmessige levetid, eller det har oppstått et byggeteknisk problem. For å kompensere med det verditapet som oppstår, tyder resultatene på at den mest gunstige løsningen er i form av tiltak som gjennomføres i forbindelse med et oppgraderingsprosjekt. Dette til tross

for at fellelånnet, som prosjektet krever kan by på utfordringer for enkelte andelseiere. Hvilken samling av tiltak som er mest gunstige å gjennomføre ved en oppgradering, er umulig å beskrive. Dette fordi borettslag er ulike og er satt sammen av andelseiere med forskjellige personlige preferanser og behov knyttet til hvilke boligegenskaper de mener er viktigst for eiendomsverdien. Likevel har vi sett at tiltak som forbedrer eller opprettholder borettslagets tekniske tilstand kan kompensere for det vedlikeholdsbehovet som melder seg. Samtidig er det anbefalt å gjennomføre en oppgradering når borettslaget likevel må følge opp omfattende og tapt vedlikehold. Dette for å i størst mulig grad bidra til å forbedre borettslagets og andelsboligenes visuelle uttrykk, da det visuelle uttrykket viser seg å i størst grad påvirke en beslutningstakers subjektive vurdering av eiendomsverdien. Dette vil potensielt øke salgsprisen og den markedsverdien som settes i markedet. De tiltakene som kommer fram av resultatene som de mest lønnsomme å gjennomføre i forbindelse med rehabiliteringsprosjekter, er listet opp under i tabell 7.1.

Tabell 7.1: Liste med de mest gunstige tiltakene i borettslag

Gunstige tiltak i forbindelse med rehabiliteringsprosjekter
- Etterisolering og oppgradering av fasade, kledning og tak
- Utskifting av vinduer med lavere U-verdi og sikrere dører
- Oppgradere ventilasjonsanlegget
- Oppgradere og åpne planløsningen og gi boligene en mer gunstig romfordeling
- Bygge ut og oppgradere balkong/veranda
- Tilpasse parkeringplasser og finne en bedre løsning for alle andelseiere
- Oppgradere uteområdet og grøntarealene, slik at de er tilfredsstillende for alle
- Oppgradere/bygge ut en gunstigere løsning for avfallshåndtering

8 | Diskusjon

Det fundamentale spørsmålet om hva som skjer med verdien til en bolig i forbindelse med rehabiliteringsprosjekter er komplisert, og kan i følge litteraturen besvares på ulike måter. I denne oppgaven har det blitt forsøkt å finne ut hvilken oppfattelse andelseiere og interne interessenter har for hva som skjer med eiendomsverdien i praksis, når det gjennomføres et rehabiliteringsprosjekter. Selv om eiendomsverdien er et dårlig og forholdsvis lite definert begrep, tyder både eksisterende litteratur og resultater på at eiendomsverdien er et resultat av en subjektiv vurdering av ulike boligegenskaper. Riktignok er det tvetydig hvilke egenskaper som er de viktigst for eiendomsverdien, og videre hvilke tilhørende tiltak som regnes blant de mest gunstige å gjennomføre. Boligbyggelaget TOBB har oppdaget huller i forståelsen til andelseiere for hvordan rehabiliteringsprosjekter påvirker salgsprisen og eiendomsverdien i borettslag generelt. Derfor har denne oppgaven hatt som formål å undersøke hva som skjer med eiendomsverdien i borettslag når det gjennomføres et rehabiliteringsprosjekt, og hvilke boligegenskaper som er viktigst å prioritere. Basert på det metodiske rammeverket som er valgt, er problemstillingen forsøkt belyst gjennom følgende forskningsspørsmål:

FS1: Hvordan definerer andelseiere og interne interessenter eiendomsverdi som begrep, og hva inngår i deres vurdering av begrepet?

FS1: Hva avgjør markedsverdien, og hvilken sammenheng har begrepet med eiendomsverdien?

FS1: Hva er de viktigste boligegenskapene som påvirker eiendomsverdien, og hvilke tilhørende tiltak er de mest gunstige å gjennomføre?

Diskusjonskapitlet er videre delt inn etter hvert av forskningsspørsmålene. Her vil resultatene vurderes og diskuteres opp mot forskningsspørsmålene, med hensyn til eksisterende litteratur.

8.1 FS1

Hvordan definerer andelseiere og interne interessenter eiendomsverdien som begrep, og hva inngår i deres vurdering av begrepet?

8.1.1 Definisjon av eiendomsverdi

Som vi så i delkapittel 7.1 tyder resultatene på at begrepet *eiendomsverdi* hviler på forståelsen av det generelle verdibegrepet betydning. Det vil si at eiendomsverdien kan ses på som en utvidelse av begrepet *verdi* generelt. Som beskrevet i delkapittel 3.4, forholder denne oppgaven seg til følgende definisjon av verdibegrepet fra litteraturen:

”Verdi er et resultat av en subjektiv oppfattelse av sammenligningen mellom ulike alternativer i et gitt kontekst, som i størst grad tilfredsstillers beslutningstakerens behov”

Dersom man ser verdibegrepet i sammenheng med en boliginvestering i et borettslag, vil boligkjøper sammenligne flere ulike andelsboliger med forskjellige egenskaper. Ut fra hans vurderinger vil han naturligvis velge den boligen som tilfredsstillers hans behov i størst grad basert på hans personlige preferanser. Eksisterende litteratur og resultater kommer her fram til at verdivurderingen er subjektiv, ettersom det er en umulighet å anta sann og personlig kunnskap om den aktuelle beslutningstakeren. Dermed konkluderes det med at verdivurderingen ikke kan være objektiv (Drevland, 2019).

Fra litteraturens ståsted refererer kontekst til de forholdene i omgivelsene som er relevante for forståelsen av verdien. Det vil si at eksempelvis tilbud på ulike fasiliteter i området også inngår i en beslutningstakers subjektive vurdering av verdien til en bolig. Det kan ut fra resultatene argumenteres for at konteksten kan inkluderes som en boligegenskapene, men tenker man på konteksten som en beslutningstakers livssituasjon eller livsfase er dette muligens et dårlig argument. Likevel kan det tenkes at konteksten er tatt hensyn til i forbindelse med vurderingen av en eiendomsverdi, fordi vurderingen gjerne gjøres i forbindelse med et boligkjøp. Omgivelsene som er relevante for vurderingen, vil her være omgivelser på boligmarkedet, samtidig som *tilbud på fasiliteter* inngår som en egenskap boligen har. Basert på resultatene kom vi fram til følgende definisjon av begrepet eiendomsverdi:

”Eiendomsverdi er et resultat av en subjektiv vurdering av ulike boligegenskaper en bolig har, som i størst grad tilfredsstillers en beslutningstakers preferanser og behov”

8.1.2 Vurderinger av eiendomsverdien

Det er tydelig av både eksisterende litteratur og resultater at definisjonen av eiendomsverdien er en utvidet definisjon av det generelle verdibegrepet. Mens litteraturen teknisk sett definerer eiendomsverdien som ”nåverdien av fremtidige fordeler som følge av eierskapet til eiendommen” (Folger, 2020), viser resultatene til disse fordelene som sett med *boligegenskaper*. Resultatene tyder på at boligegenskapene som har tilknytning til *beliggenhet, teknisk tilstand* og *visuelt uttrykk* er blant de viktigste å ta med i vurderingen av eiendomsverdien. Samtidig er det viktig

å tenke på at utviklingen i borettslag går på bekostning av *fellesgjelden*, som øker i tråd med rehabiliteringsprosjekter. Fellesgjelden er en avgjørende faktor for vurderingen av eiendomsverdien, og det er i forbindelse med denne at TOBB opplever utfordringer knyttet til vedtak av sine prosjekter. Det hevdes at andelseiere generelt frykter for endringer som koster penger eller går ut over deres personlige økonomi. Alternativt fører sammensetningen av andelseiere til et bredt spekter av forskjellige preferanser for ulike boligegenskaper, som bør prioriteres gjennom de ulike tiltakene. Ut fra dette kom vi i kapittel 7 fram til en illustrativ modell som viser at boligegenskaper knyttet til beliggenhet, fellesgjeld, teknisk tilstand og visuelt uttrykk er de viktigste å ta med i vurderingen knyttet til en andelsboligs eiendomsverdi. Se figur 7.1.

Teknisk tilstand og visuelt uttrykk

I følge resultatene er det visuelle uttrykket mer viktig for den subjektive vurderingen av eiendomsverdien, enn borettslagets tekniske tilstand. Dette fordi førsteinntrykket av et borettslag gjerne påvirkes av det man sanser og ser. Setter vi oss selv i en situasjon der vi skal på en visning av en andelsbolig, vil det første som påvirker inntrykket og oppfatningen vår være det vi fysisk ser. Dersom borettslaget i seg selv ser fint og vellstelt ut, vil dette øke vår subjektive vurdering av eiendomsverdien. Riktignok er det første som påvirker vår oppfatning av borettslaget, naturligvis konstruksjonene og omgivelsene. Det vil si det som kommer fram i resultatene som ”hatt og frakk”-elementene til borettslaget. Utformingen og tilstanden til fasaden og taket, samt kledningens standard og farge, vil uunnngåelig bidra til å påvirke inntrykket vårt. Videre vil man også legge merke til blant annet parkeringsløsningen, muligheter for avfallshåndtering, balkongene og uteområdet.

Videre når man kommer inn i selve boligen vil man legge merke til eksempelvis planløsningen og romfordelingen, og ut fra dette vurdere standarden og brukskvaliteten etter sine egne behov. Eksempelvis vil barnefamilier naturligvis være mer avhengig av en større andelsbolig med en mer gunstig planløsning, enn en boligkjøper med ambisjoner om å bo alene. Fra resultatene kommer det fram at et tilfredsstillende inneklima har vært et økende behov blant andelseiere, og påvirker inntrykket en beslutningstaker får ved å oppholde seg inne i boligen. For eksempel vil utskifting av borettslagets vinduer kompensere for et dårlig inneklima.

Ut fra de vurderingene man tar i forbindelse med en boligvisning, kan det argumenteres for at borettslagets tekniske tilstand er vel så viktig som dets visuelle uttrykk. Dette fordi tiltak som forbedrer borettslagets og andelsboligenes tekniske tilstand gjerne også bidrar til et finere og mer tilfredsstillende visuelt uttrykk. Eksempelvis vil tiltak som oppgraderer fasaden og vinduene, påvirke både tekniske og visuelle forhold på én og samme gang. Dette argumentet støttes forøvrig av informantene fra intervjuene, som mener de to forholdene er like viktige for borettslaget generelt, til tross for at det visuelle utgjør førsteinntrykket vårt.

Beliggenhet

Både i litteraturen og resultatene nevnes beliggenhet som en av de mest utslagsgivende faktorene for en beslutningstakers subjektive vurdering av eiendomsverdien til en bolig. Dette fordi perpektivkjøpere erfaringsmessig setter beliggenheten høyest på sine lister over medvirkende faktorer, og venter til det dukker opp en bolig som tilfredsstillende de bestemte kravene han har. Det vil si at boligkjøpere nesten alltid velger bolig basert på bakgrunn av sine preferanser knyttet

til lokalisering, i et bestemt område med omkringliggende forhold.

Samtidig indikerer resultatene at de aller fleste ønsker å bosette seg i et godt vedlikeholdt og samfunnsrelatert nabolag. Vi har tidligere i kapittel 3.1.2 sett at både kvadratmeterprisen og utviklingen er høyere og brattere i de store norske byene. Ut fra dette kan det argumenteres for at om man kunne flyttet en bolig mellom ulike områder, ville dette vist store forskjeller i beslutningstakeres subjektive vurdering av eiendomsverdien. Ikke nødvendigvis fordi boligen er i bedre stand, men fordi den ligger i et bestemt område med tilgang på ulike fasiliteter, som boligkjøperen krever for sitt bosted. Resultatene viser at tilbud på kollektivtransport og god lokalisering i forhold til fasiliteter som skoler, barnehager, kjøpesenter og helsetilbud, også er viktig for en boligkjøpers vurdering av eiendomsverdien.

Beliggenheten handler riktignok ikke bare om lokalisering i et bestemt område, men også plassering innad i borettslaget. Resultatene viser at en bolig med gode solforhold som også er tilrettelagt for en fin utsikt, er mer attraktive på markedet, enn for eksempel en bolig i første etasje uten tilstrekkelige solforhold.

Som vi ser er beliggenheten en viktig faktor som i stor grad kan påvirke eiendomsverdien. Riktignok kan det argumenteres for at det er lite et rehabiliteringsprosjekt kan påvirke beliggenheten og tilbudene i et området. Blant annet fordi man naturligvis ikke kan bygge et kjøpesenter i forbindelse med et rehabiliteringsprosjekt i borettslag. Man kan strengt tatt heller ikke flytte et helt borettslag til en område med flere tilgjengelige fasiliteter. Dermed er det kun tiltak som gjør borettslagets tilkomst mer tilgjengelig, som kan påvirke eiendomsverdien, men er likevel forhold som hverken kommer frem i eksisterende litteratur eller resultater som særdeles viktig for verdivurderingen av en bolig. Ut fra dette kan vi konkludere med at det ikke vil være vesentlig å ta beliggenheten med i vurderingen av hvilke tiltak som er mest gunstig å gjennomføre i forbindelse med et rehabiliteringsprosjekt i borettslag.

8.2 FS2

Hva avgjør markedsverdien, og hvilken sammenheng har markedsverdien med eiendomsverdien?

8.2.1 Sammenheng mellom markedsverdi og eiendomsverdi

Dersom man spør en tilfeldig person på gata om han kan definere begrepet markedsverdi, vil han mest sannsynlig få et problem om man direkte i etterkant av svaret hans, spør om han kan definere begrepet eiendomsverdi. Både innledende intervjuer med TOBB og resultatene fra undersøkelsen indikerer at de to begrepene brukes på tvers av hverandre. Dette har også av egne erfaringer knyttet til arbeidet har vist seg å stemme, ved å teste teorien på et utvalg personer.

Både eksisterende litteratur og resultater viser at det i boligmarkedet er viktig å skille mellom pris og verdi. Informantene argumenterer blant annet for at prisen gjerne settes som et resultat av en verdivurdering. Mens litteraturen definerer markedsverdien ”som den salgprisen som settes i det åpne markedet, som et resultat av en transaksjon der kjøpers betalingsvilje tilfredsstiller selger prisforlanging”, tyder resultatene på at ”markedsverdien tilvarer den prisen som settes i

markedet ut fra en beslutningstakers subjektive vurdering av eiendomsverdien til en bolig”. Ut fra dette kan det argumenteres for at den subjektive vurderingen av eiendomsverdien foretas av flere enn bare én beslutningstaker. Altså både innehaveren av boligen selv og boligkjøper. Dermed kan man si at også markedsverdien baserer seg på beslutningstakeres subjektiv vurdering av et sett med boligegenskaper, både fra selgers og kjøpers side. Dette fordi resultatene viser at eiendomsverdien vurderes med hensikt om å til slutt komme fram til en boligs virkelige markedsverdi.

Setter vi oss nok engang i en situasjon hvor vi skal investere i en bolig, er det naturlig å tenke seg at den salgsprisen som en takstmann eller en eiendomsmegler har foreslått, også må subjektivt vurderes av den personen som eier boligen. Dette fordi han naturligvis ikke vil godta hvilken som helst videresalgpris. Både litteraturen og resultatene viser med andre ord at markedsverdien tilsvarer den salgsprisen som settes i markedet, når boligkjøpers betalingsvilje tilfredsstiller selgers prisforlanging, eller omvendt. Slik som vist i figur 7.2.

8.2.2 Hva avgjør markedsverdien?

Som vi har sett handler markedsverdien mer om salgspris, mens eiendomsverdien handler mer om en beslutningstakers vilje til å godta en bestemt eller foreslått pris. Riktignok settes ikke markedsverdien i det åpne markedet før det er enighet om en videresalgpris og det foretas en transaksjon av monetære midler.

Selv om det er eiendomsverdien som står i fokus er det innenfor oppgavens omfang å også forklare hva som skjer med markedsverdien og salgsprisen til en andelsbolig i forbindelse med rehabiliteringsprosjekter. Som nevnt innledningsvis har TOBB oppdaget huller i andelseieres forståelse for hva som skjer med eiendomsverdien i praksis, og dermed også markedsverdien. Siden markedsverdien til en viss grad baserer seg på eiendomsverdien. Ut fra hva vi har sett er det strengt tatt markedsverdien som til slutt påvirkes av de tiltakene som gjennomføres knyttet til rehabiliteringsprosjekter. Det vil si at markedsverdien avgjøres av beslutningstakerens subjektive vurdering av eiendomsverdien, og det foretas en transaksjon. Knyttet til markedsverdi og salgspris tyder resultatene fra undersøkelsen på at andelseiere tror fellesgjelden påvirker markedsverdien negativt, og i større grad enn andre faktorer senker salgsprisen. Motstridende resultater fra eksisterende litteratur, intervjuene og casestudien viser at dette ikke er tilfellet.

Økt andel fellesgjeld

Resultater fra casestudien viser at salgsprisen i Starrmyra og Tonstad BRL ikke har sunket til tross for økt andel fellesgjeld, men at boligprisene hadde en brattere kurve fra tiltakene ble satt i gang til prosjektet var ferdig. Se figurer i avsnitt 4.1.4 og 4.2.4. Ut fra dette kan det argumenteres for at andelsboligene kan selges for en høyere pris om de er rehabilitert. Tilsvarende som når en selveierbolig blir pusset opp. Ellers har boligprisene hatt en kontinuerlig økning de andre årene etter 2008, hvor det er rimelig å anta at finanskrisen påvirket boligutviklingen i Norge. Alternativt skyldes nedgangen før 2008 at prosessen med rehabiliteringsprosjektet meldte seg, noe som stemmer med informasjon fra intervjuene.

Resultatene fra intervjuene tyder på at fellesgjelden ikke senker salgsprisen, men heller gjør andelsboligene mindre attraktive på markedet, som et resultat av fordommer blant andelseiere.

Ut fra dette tolkes det at den høye fellesgjeld heller bremser salgsprosessen, enn å senke salgsprisen. Riktignok har vi sett av modellen i teoriens delkapittel 3.3 at fellesgjelden heller er til fordel for andelseiere, da boligkjøper må betale for fordelene av å overta den gunstige renta på felleslånet. Ut fra eksisterende litteratur og enkelte resultater kan det dermed argumenteres for at en andelseier, etter en oppgradering, sitter igjen med en mer tilfredsstillende bolig og fordelene av en gunstig rente på felleslånet, som skal betales ned. Med andre ord har andelseierne en bolig de ikke har betalt hele totalprisen for på grunn av fellesgjelden, og har fordelene av å betale ned differansen gjennom en nedbetalingsplan med en gunstigere rente. Noe vi har sett er hele poenget med andelsboliger, og kan gjøre det lettere for førstegangskjøpere eller personer med lavere egenkapital å komme seg inn på boligmarkedet.

Det kan ut fra eksisterende litteratur og resultater argumenteres for at utfordringene TOBB opplever i forbindelse med sine rehabiliteringsprosjekter, er knyttet til den økonomiske kapasiteten i borettslaget. Det vil si hvor god økonomi borettslaget og de ulike andelseierne har i forkant av prosjektet. En oppgradering av borettslaget vil naturligvis øke bokostnadene i størst grad på grunn av et høyere felleslån, som følger av at de mest omfattende tiltakene gjennomføres. Dette kan resultere i at ulike andelseiere må flytte om oppgraderingen blir en realitet. Likevel er det anbefalt å gjennomføre de mest omfattende tiltakene når vedlikeholdsbehovet først har meldt seg, da dette i følge informantene fort vil lønne seg. Samtidig kan det være vanskelig å finne et bestemt sett med gunstige tiltak som realiserer de viktigste boligegenskapene, og videre øker eiendomsverdien i størst grad. Nettopp fordi forskjellige andelseiere har ulike preferanser og behov.

8.3 FS3

Hva er de viktigste boligegenskapene som påvirker eiendomsverdien, og hvilke tilhørende tiltak er de mest gunstige å gjennomføre?

Både eksisterende litteratur og resultater viser at de fleste rehabiliteringsprosjekter i borettslag trigges av et vedlikeholdsbehov som melder seg. Det vil si at ulike komponenter i borettslaget går mot slutten av deres erfaringsmessige levetid, eller det har oppstått et byggteknisk problem. Det kan derfor argumenteres for at rehabiliteringsprosjekter gjerne handler om å kompensere for borettslagets alder, som medfører et verditap. Fra litteraturen har vi sett at dette verditapet er størst i begynnelsen av borettslagets levetid, og varierer fra 1,93% det første året, til 1,06% det tiende året (Shilling mfl., 1991), noe som i praksis betyr at boligen har sunket med nesten 60% etter 50 år. Dette belyser viktigheten av å kompensere for det verditapet alderen medfører alene. Dermed er det vesentlig å vite hvilke tiltak som er de mest gunstige å gjennomføre for å realisere de viktigste boligegenskapene som påvirker eiendomsverdien, og videre den salgsprisen som settes i det åpne markedet.

Som vi har sett av modellen i figur 7.1 er et borettslags beliggenhet, tekniske tilstand, visuelle uttrykk og fellesgjeld viktigst for en beslutningstakers subjektive vurdering av eiendomsverdien til en andelsbolig. Som vi konkluderte med i avsnitt 8.1.2 er det ikke vesentlig for vurderingen av ulike tiltak å ta stilling til beliggenheten, fordi man hverken kan forbedre tilbud på fasiliteter i et området eller flytte borettslaget til en annen tomt. Samtidig har vi sett at utviklingen i borettslag går på bekostning av fellesgjelden. Dette er en avgjørende faktor for vurderingen av

eiendomsverdien til en andelsbolig, men siden den øker som et resultat av de ulike tiltakene er heller ikke fellesgjelden vesentlig å ta med i vurderingen av hvilke tiltak som er de mest gunstige å gjennomføre. Selv om denne øker i størst grad når de mest omfattende tiltakene gjennomføres, er det ikke innenfor oppgavens omfang å vurdere monetær økonomi og hvor mye fellesgjelden påvirker boligprisene i kroner og øre. Dermed står vi igjen med, og må vurdere de tiltakene som påvirker borettslagets tekniske tilstand og visuelle uttrykk, for å komme fram til de mest gunstige tiltakene å gjennomføre i forbindelse med rehabiliteringsprosjekter.

8.3.1 Teknisk tilstand og visuelt uttrykk

Med utgangspunkt i det vi kom fram til i avsnitt 8.1.2, er et borettslags tekniske tilstand og visuelle uttrykk like viktig for borettslaget generelt. Selv om det visuelle uttrykket i større grad bidrar til å påvirke eiendomsverdien gjennom førsteinntrykket vårt, argumenteres det for at tekniske og visuelle forhold forbedres av de samme tiltakene. Samtidig har vi sett av resultatene at det fort vil lønne seg å gå for en oppgradering, dersom vedlikeholdsbehovet allerede har meldt seg. Med utgangspunkt i et borettslag hvor de ulike komponentene har nådd sin erfaringsmessige levetid og det må kompenseres for verditapet som følger av alderen, kan vi komme fram til hvilke tiltak som er de mest gunstige å gjennomføre.

Når vi tidligere satt oss selv i en situasjon hvor vi skulle på visning av en andelsbolig, så vi at det første som påvirket vår subjektive vurdering av eiendomsverdien var selve konstruksjonene i borettslaget og omgivelsene rundt. Det vil si det som kommer fram i resultatene som ”hatt og frakk”-elementene i borettslaget og uteområdene. Ut fra dette kan det argumenteres for at tiltak som oppgraderer fasaden, taket og kledningen, så vel som utskifting av dører og vinduer, er blant de mest gunstige tiltakene å gjennomføre. Dette fordi de både påvirker borettslagets tekniske tilstand og visuelle uttrykk på én og samme gang. Som vi så av figuren i teoridelens avsnitt 3.5.2, står store vindusflater med naturlig lys inn i boligen og god sikring mot innbrudd høyt på boligkjøperes prioriteringslister. Dette belyser blant annet viktigheten av å prioritere mer moderne vinduer som også bidrar til økt sikkerhet i borettslaget.

Oppgradering av fasaden og etterisolering av denne i kombinasjon med utskifting av vinduene, bidrar også til et mer tilfredsstillende inneklima, på grunn av en lavere U-verdi og bedre varmeisolasjon. Samtidig er ventilasjonsanlegget vesentlig for et godt inneklima, men hevdes å være blant de mest kostbare tiltakene, og vil ikke lønne seg før det senere må vedlikeholdes. Ut fra dette ser vi at ”hatt og frakk”-elementene i borettslaget bør prioriteres i kombinasjon med en oppgradering av ventilasjonsanlegget. Sistnevnte til tross for kostnadene, da et godt fungerende ventilasjonsanlegg er vesentlig for andelseiernes helse og velvære.

Resultatene viser at også en gunstig parkeringsløsning, muligheten for avfallshåndtering, balkongene og uteområdet er viktige for vår vurdering av eiendomsverdien. Dermed kan det argumenteres for at en oppgradering av uteområdet og avfallshåndteringen generelt i borettslaget er viktig å prioritere når gunstige tiltak skal vurderes. Det samme gjelder tiltak som realiserer parkeringsplasser for alle andelseierne. Samtidig påpekes det at etterisolering i kombinasjon med en oppgradering av balkongene og verandaene er et svært gunstig tiltak, som vil lønne seg. Dette fordi en oppgradering og utvidelse av balkongene gir oss et inntrykk av at bruksarealet er større, noe vi også legger merke til når vi videre beveger oss inn i andelsboligen.

Når vi kommer inn i selve boligen er det planløsningen og romfordelingen som står i fokus. Vi vil med andre ord vurdere brukskvaliteten og standarden. Ut fra dette kan det argumenteres for at tiltak som bidrar til en mer åpen og gunstig planløsning og romfordeling etter våre behov, er viktig å prioritere blant de mest gunstige tiltakene. Spesielt fordi vi har sett at barnefamilier gjerne har stor interesse av en mer gunstig planløsning og romfordeling, som gjør det mulig med flere overnattingsgjester. Noe vi så av figur 3.10 i avsnitt 3.5.2. Det kan argumenteres for at barnefamiliers interesser og behov er viktige å tilfredsstille, da de utgjør en stor kjøpergruppe på markedet.

Våre vurderinger ut fra eksisterende litteratur og resultater viser at de mest gunstige tiltakene, som bør gjennomføres for å realisere de viktigste boligegenskapene, kan listes opp slik som i tabell 7.1. Det kan argumenteres for at tabellen viser de mest generelle tiltakene, som er viktigst å prioritere for å påvirke en beslutningstakers subjektive vurdering av eiendomsverdien positivt. Riktignok er det viktig å tenke på at det ikke alltid er enkelt å sette en presis finger på hvilket sett med gunstige tiltak som bør prioriteres. Likevel, med utgangspunkt i et borettslag hvor alle komponentene har nådd sin erfaringsmessige levetid, vil det være tiltakene vist i tabellen som bidrar til den høyeste eiendomsverdien i borettslagene.

Del V

KONKLUSJON OG VIDERE ARBEID

9 | Konklusjon

Masteroppgavens formål har vært gi andelseiere og interne interessenter en bedre forståelse for hva som skjer med eiendomsverdien i praksis når det gjennomføres et rehabiliteringsprosjekt i borettslag, samt hvilke boligegenskaper som er viktigst å prioritere gjennom de mest gunstige tiltakene. Oppgaven kan ikke påstås å være egnet for deskriptiv generalisering, men belyser viktige påstander i forbindelse med rehabiliteringsprosjekter i borettslag.

Hva skjer med eiendomsverdien i borettslag når man gjennomfører et rehabiliteringsprosjekt, og hvilke boligegenskaper er de viktigste å prioritere?

Masteroppgaven har kommet fram til følgende definisjon av begrepet *eiendomsverdi*:

”Eiendomverdi er et resultat av en subjektiv vurdering av ulike boligegenskaper en bolig har, som i størst grad tilfredsstillende en beslutningstakers preferanser og behov”

Vurderingen og oppfatningen av eiendomsverdien til en andelsbolig er subjektiv, fordi ulike andelseiere har forskjellige preferanser til hvilke boligegenskaper de har behov for og setter størst pris på. Eiendomsverdien har riktignok en sammenheng med andelsboligens virkelige *markedsverdi*, som tilsvarer den salgsprisen som settes i markedet når boligkjøpers betalingsvilje tilfredsstillende selgers prisforlangende, og det foretas en transaksjon av monetære midler.

Rehabiliteringsprosjekter i borettslag trigges vanligvis av at vedlikeholdsbehovet melder seg, som et resultat av at viktige komponenter går mot slutten av sin erfaringsmessige levetid. Alternativt har det oppstått et byggeteknisk problem. Prosjektene handler med andre ord om å kompensere for et verditap som følger av borettslagets alder. Dermed er det viktig å prioritere de tiltakene som realiserer de boligegenskapene som i størst grad virker positivt inn på beslutningstakers subjektive vurdering av eiendomsverdien.

Det er umulig å sette en presis finger på et bestemt sett med boligegenskaper som i størst grad virker positivt inn på eiendomsverdien. Dette fordi sammensetningen av ulike andelseiere medfører et bredt spekter av preferanser og behov for ulike egenskaper hos andelsboligen. Likevel har vi kommet fram til at de boligegenskapene som er mest utslagsgivende for eiendomsverdien, og videre markedsverdien, kan ses i sammenheng med borettslagets *beliggenhet, tekniske tilstand og visuelle uttrykk*. Borettslagets beliggenhet er i stor grad vesentlig for beslutningstakers vurdering av eiendomsverdien, men det er her lite et rehabiliteringsprosjekt kan bidra med. Borettslagets tekniske tilstand og visuelle uttrykk er like viktig for beslutningstakers subjektive vurdering av eiendomsverdien, til tross for at det visuelle uttrykket utgjør førsteinntrykket av borettslaget og andelsboligene. Dette fordi tilhørende egenskaper ofte realiseres av de sammen tiltakene. Dermed regnes tiltak som påvirker tekniske og visuelle forhold som de mest gunstige

å gjennomføre kytting til eiendomsverdien i et borettslag.

Utviklingen i borettslag går på bekostning av *fellesgjeld*, som medfører økte bokostnader i borettslaget. Boligbyggelaget TOBB erfarer at andelseiere har et "betent" forhold til det felleslånet som kreves av prosjektet. Dette viser seg å være et resultat av fordommer og dårlig forståelse blant andelseiere for hva som skjer med andelsboligenes videresalgsværdi i praksis, når et rehabiliteringsprosjekt gjennomføres. Til tross for at fellesgjelden øker i størst grad når det vedtas et prosjekt som oppgraderer borettslaget, anbefales det likevel å gå for de mest omfattende tiltakene når vedlikeholdsbehovet først har meldt seg. Fellesgjelden vil forøvrig ikke senke boligprisene, men heller bremse salgsprosessen. Nettopp fordi andelsboligene blir mindre attraktive på markedet, som et resultat av andelseieres fordommer for rehabiliteringsprosjekter og økte kostnader.

I praksis vil andelseiere etter en oppgradering sitte igjen med en oppusset og mer tilfredsstillende bolig, med en gunstigere rente på den fellesgjelden som må nedbetales over en bestemt periode. Det vil si at de bor i en bolig de strengt tatt ikke har betalt hele totalprisen for, og har fordelen av å betale ned differansen som følger av fellesgjelden, med en gunstigere rente mens de bor der. Siden en boligkjøper må betale for fordelen av å overta denne gunstige renta, er det ikke anbefalt å benytte seg av en individuell nedbetalingsordning, også fordi dette medfører høyere risiko for tapte investeringer dersom borettslaget skulle gå konkurs.

Alt i alt ser vi at rehabiliteringsprosjekter påvirker en beslutningstakers subjektive vurdering av eiendomsverdien positivt, og salgsprisen øker til tross for økt andel fellesgjeld. Riktignok er det viktig å tenke på at fellesgjelden øker i tråd med det felleslånet som kreves av prosjektene. Dermed er det opp til borettslaget og enhver andelseier å vurdere om de har god nok økonomi til å gjennomføre et rehabiliteringsprosjekt. Eksisterende litteratur og resultater fra oppgaven viser at en andelseier vil tape mer penger på det verditapet som følger av borettslagets alder, enn å øke andel fellesgjeld til fordel for en mer tilfredsstillende bolig. Selv om økt andel fellesgjeld kan gjøre andelsboligene mindre attraktive på markedet for enkelte kjøpergrupper, viser det seg at rehabiliteringsprosjekter er til fordel for borettslagets eiendomsverdi, og videre for andelseierne når de senere skal selge boligene. Vurderingen som må tas knyttet til kjøp og salg av andelsboliger, er dermed om beslutningstaker har råd til å finansiere fellesgjelden gjennom økte bokostnader, så lenge han bor i borettslaget.

10 | Videre arbeid

Denne studien baserer seg hovedsakelig på kvalitative forskningsmetoder, og de resultatene som oppgaven kommer fram til hviler i stor grad på andelseieres og interne interessenters erfaringer, meninger og holdninger, samt deres subjektive opplevelser av rehabiliteringsprosjekter. Samtidig er det kun gjennomført et lite utvalg intervjuer, og resultatene er derfor ikke generaliserbare, men gir bare en viss forståelse for hva som skjer med eiendomsverdien i praksis i forbindelse med de aktuelle prosjektene i borettslag. Derfor kunne det vært interessant å benytte seg av flere datainnsamlingsmetoder og flere intervjuer med relevante nøkkelpersoner, for å kommet fram til en mer troverdig konklusjon. Det ville også vært til fordel for oppgaven å studert en lengre periode av et større utvalg borettslag i Norge, for å kunne vurdere eiendomsverdien og markedsverdien ytterligere.

Samtidig, knyttet til andelsboliger, ville det vært interessant å gjøre dypere dykk i fellesgjeldens faktiske påvirkningskraft i boligmarkedet. Etersom fellesgjelden viser seg å være svært omdiskutert i forbindelse med rehabiliteringsprosjekter, ville det vært gunstig å gjennomføre ytterligere forskning som beskriver denne ut fra monetære og økonomiske forhold. Det vil si hvordan den påvirker eksempelvis prisutvikling og salgspris i kroner og øre. Ut fra dette hadde det vært interessant å benytte resultatene videre for å enten konstruere en utvidet versjon av modellen til Eretveit mfl. (2014), hvor også verditapet knyttet til alder er tatt med i beregningene. Alternativt utvikle en modell i samarbeid med eksempelvis Finn.no, som lister de ulike boligegenskapenes implisitte priser, slik som for eksempel kvadratmeterprisen til boliger generelt. Noe som kunne gitt en videre innføring i hvordan hovedvekten av boligkjøpere prioriterer i forbindelse med deres subjektive vurdering av eiendomsverdien, og videre boligens markedsverdi. Dessuten kunne dette bistått eksempelvis eiendomsmeglere på veien mot å sette den mest riktige prisen i et konkurransedyktig marked.

Et tema som tilsynelatende har gjort seg gjeldene, men som oppgaven ikke har tatt hensyn til, er barrierer og utfordringer knyttet til rehabiliteringsprosjekter. Spesielt i forbindelse med barrierer på individnivå. Det kunne vært interessant å vurdert hvorfor ulike andelseiere har de fordommene de har for endringer som koster penger. I den forbindelse ville det vært spennende å se dette i sammenheng med psykologi og ulike motivasjonsteorier, noe som kan bistå norske boligbyggelag når de møter motstand i forbindelse med omfattende prosjekter og opplever eksempler på beslutningsvegring.

Bibliografi

- Anderssen, Harald Benestad (sep. 2019a). *Boligbyggelag*. URL: <https://snl.no/boligbyggelag>.
- (sep. 2019b). *Borettslag*. URL: <https://snl.no/borettslag>.
- Bowman, Cliff og Véronique Ambrosini (2000). *Value Creation Versus Value Capture: Towards a Coherent Definition of Value in Strategy*, *British Journal of Management*, Vol. 11, 1–15. URL: <https://motamem.org/wp-content/uploads/2019/07/Value-Creation-Bowman-and-Ambrosini-2000.pdf>.
- Brodshaug, Marit (apr. 2020). *Finne kilder - Brukerveiledning for NTNUere*. URL: <https://innsida.ntnu.no/wiki/-/wiki/Norsk/Finne+kilder>.
- Busch, Tor (2019). *Akademisk skriving: For bachelor- og masterstudenter. 1.utgave*. Oslo: Fagbokforlaget.
- Dalland, Olav (2012). *Metode og oppgaveskriving, 6th ed.* Oslo: Gyldendal Akademisk.
- Drevland, Frode (2019). *Optimising Construction Projects as Value Delivery Systems - Expanding the Theoretical Foundation*. Trondheim: NTNU.
- Eie Eiendomsmegling (feb. 2020). *Meglernes beste visningstips til deg som skal selge bolig*. URL: <https://eie.no/meglernes-beste-visningstips/>.
- Eiendom Norge (feb. 2020). *Sterk oppgang i boligprisene i januar*. URL: <https://eiendommorge.no/boligprisstatistikk/>.
- Elnan, Kåre (feb. 2017). *Disse tre tingene betyr mest når vi bytter bolig*. URL: <https://byggebolig.no/okonomi-og-juridisk/disse-tre-tingene-betyr-mest-naringr-vi-bytter-bolig.49/a>.
- Enderud, Haraød (2003). *Beslutninger i organisasjoner: I adfærdsteoretisk perspektiv, pp. 1-18*. Forlaget Samfundslitteratur. URL: <https://docplayer.dk/128058-Beslutninger-i-organisasjoner-i-adfaerdsteoretisk-perspektiv.html>.
- Eretveit, Silje og Theis Theisen (2014). *Efficiency and Justice for Cooperative Dwellings*. *INTERNATIONAL REAL ESTATE REVIEW*. URL: [https://www.um.edu.mo/fba/irer/papers/forthcoming/IR141147%5C%20Efficiency%5C%20%5C%20Justice%5C%20coop%5C%20dwelling%5C%20\(Theisen\).pdf](https://www.um.edu.mo/fba/irer/papers/forthcoming/IR141147%5C%20Efficiency%5C%20%5C%20Justice%5C%20coop%5C%20dwelling%5C%20(Theisen).pdf).
- Etchells and Young (u.å.). *Property Price vs Market Value*. URL: <https://www.etchellsandyoung.co.za/blog/property-price-vs-market-value/>.
- Folger, Jean (mar. 2020). *What You Should Know About Real Estate Valuation*. URL: <https://www.investopedia.com/articles/realestate/12/real-estate-valuation.asp#basic-valuation-concepts%7D>.
- Gray, David E. (2019). *Doing Research in the Real World, 3th. ed.* London: Sage Publications Ltd. URL: https://www.academia.edu/29567720/Doing_Research_in_the_Real_Worl_-_David_E_Gray.
- Halvorsen, Knut (2008). *Å forske på samfunnet: en innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. Oslo: Cappelen Akademisk forlag.

- Harding, John P., Stuart S. Rosenthal og C. F. Sirmans (2007). *Depreciation of housing capital, maintenance, and house price inflation: Estimates from a repeat sales model*. *Journal of Urban Economics*, 61, 193-217. Elsevier Inc.
- Hauge, Åshild Lappégard, Sofie Mellegård og Kristin Helena Amundsen (2011). *Beslutningsprosesser i borettslag og sameier: Hva fører til bærekraftige oppgraderingsprosjekter?*, Prosjektrapport 82. Blindern: SINTEF Akademisk Forlag. URL: https://www.sintefbok.no/book/index/904/beslutningsprosesser_i_borettslag_og_sameier.
- Hjalmarsson, Erik og Randi Hjalmarsson (2009). *EFFICIENCY IN HOUSING MARKETS: DO HOME BUYERS KNOW HOW TO DISCOUNT?* *Journal of Banking and Finance*, 33(11), 2150-2163. Elsevier Inc. URL: https://ipd.gu.se/digitalAssets/1461/1461417_efficiency-in-housing-markets-which-home-buyers-know-how-to-discount.pdf.
- Holbrook, Morris B. (1998). *Consumer Value: A Framework for Analysis and Research*. London: Routledge. URL: https://books.google.no/books?hl=no&lr=id=tBjoFpm1yk8Coi=fndpg=PR9dq=Consumer+Value+:+A+Framework+for+Analysis+and+Research.ots=eP-PWIZaddsig=ql1umytUL46TJqep2NiAvFhLXGkredir_esc=y#v=onepageq=Consumer%5C%20Value%5C%20%5C%3A%5C%20A%5C%20Framework%5C%20for%5C%20Analysis%5C%20and%5C%20Research.f=false.
- Holme, Idar Magne og Bernt Krohn Solvang (1996). *Metodevalg og metodebruk, 3th ed*. Mo: Tano Aschehoug. URL: https://www.nb.no/items/URN:NBN:no-nb_digibok_2008071704110?page=15.
- Husbanken (apr. 2018). *Individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag*. URL: <https://www.husbanken.no/kunde-i-husbanken/individuell-nedbetaling-av-fellesgjeld-i-borettslag/>.
- Iversen, Kristin O. (feb. 2018). *Alt om bolig: Mange «førstegangskjøpere» ble tvunget inn på leiemarkedet i fjor*. URL: <https://dnbeiendom.no/altombolig/kjop-og-salg/boligokonomi/utleie-leie/okte-boligpriser-presser-folk-over-i-leiemarkedet>.
- Jacobsen, Dag Ingvar (2005). *Hvordan gjennomføre undersøkelser? Innføring i samfunnsvitenenskapelig metode. 2.utgave*. Høyskoleforlaget.
- Kelly, John, Steven Male og Drummond Graham (jul. 2004). *Value Management of Construction Projects*. URL: https://www.academia.edu/9445230/Value_Management_of_Construction_Projects.
- Krogsveen (jan. 2020). *Boligstatistikk - Prisutvikling for Norge*. URL: <https://www.krogsveen.no/prisstastikk>.
- Larsen, Erling Røed og Dag Einar Sommervoll (apr. 2004). *Hva bestemmer boligprisene? Samfunnsspeilet 2/2004 18. årgang, pp. 10-17*. URL: <https://www.ssb.no/a/samfunnsspeilet/utg/200402/ssp.pdf>.
- Leikvam, Gunnar og Nils Olsson (2014). *Eiendomsutvikling*. Bergen: Fagbokforlaget.
- McFadyen, Stuart og Robert Hobart (1978). *An alternative measurement of housing costs and the consumer priceindex*. *Canadian Journal of Economics*, 11(1), 105-112. URL: <https://www.jstor.org/stable/pdf/134551.pdf?refreqid=excelsior%5C%5C%5C%3A9603db778d23a0cc8daaa4617a2ac8ad>.
- NBBL (mar. 2018). *IN-ordningen i borettslag*. URL: <https://www.nbbl.no/for-boligbyggelag/aktuelt-for-boligbyggelag/12032018-in-ordningen-i-borettslag/>.
- NTNU (apr. 2013). *Råd og retningslinjer for rapportskrivning ved prosjekt- og masteroppgaver*. URL: <https://www.ntnu.no/documents/1272524419/1273312006/R%5C%C3%5C%>

- A5d_Og_Retningslinjer_For_Rapportskriving_BAT.pdf/760496d8-2d08-4b99-9c33-8ff1e6ef7b9c.
- Pedersen, Geir Andre (sep. 2019). *Litteraturstudie som metode*. URL: https://www.skoleflix.dk/watch/litteraturstudie-som-metode_SFaM1ws4kV1Nv8f.html.
- Pindyck, Robert S. og Daniel L. Rubinfeld (2013). *Microeconomics 8. ed.* URL: https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4292718/mod_resource/content/1/%5C%288th%5C%20Edition%5C%29%5C%20%5C%28The%5C%20Pearson%5C%20Series%5C%20in%5C%20Economics%5C%29%5C%20Robert%5C%20Pindyck%5C%2C%5C%20Daniel%5C%20Rubinfeld-Microecon.pdf.
- Prognosesenteret (apr. 2016a). *Hvor mye er boligkjøperen villig til å betale for større balkonger?* URL: <https://prognosesenteret.no/sporsmal/boligkjoperen-villig-a-betale-storre-balkonger/>.
- (apr. 2016b). *Sykkelboder, miljøstasjoner eller ekstra bodplass – hva velger boligkjøperen?* URL: <https://prognosesenteret.no/sporsmal/sykkelboder-miljostasjoner-ekstra-bodplass-velger-boligkjoperen/>.
- Robertsen, Karl og Theis Theisen (2009). *The Impact of Financial Arrangements and Institutional Form on Housing Prices. Journal of Real Estate Finance and Economics*, 42(3), 371-392. URL: [https://www.um.edu.mo/fba/irer/papers/forthcoming/IR141147%5C%20Efficiency%5C%20%5C%20Justice%5C%20coop%5C%20dwelling%5C%20\(Theisen\).pdf](https://www.um.edu.mo/fba/irer/papers/forthcoming/IR141147%5C%20Efficiency%5C%20%5C%20Justice%5C%20coop%5C%20dwelling%5C%20(Theisen).pdf).
- Rosen, Sherwin (1974). *Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition. Journal of Political Economy Vol. 82, No. 1, pp. 34-55.* The University of Chicago Press. URL: https://www.jstor.org/stable/1830899?seq=1#metadata_info_tab_contents.
- Ross, Sean (jan. 2020). *How Is Market Value Determined in the Real Estate Market?* URL: <https://www.investopedia.com/ask/answers/072915/how-market-value-determined-real-estate-market.asp>.
- Salvatierra-Garrido, Jose, Christine Pasquire og Luciana Miron (feb. 2012). *EXPLORING VALUE CONCEPT THROUGH THE IGLC COMMUNITY: NINETEEN YEARS OF EXPERIENCE*. URL: <https://iglcstorage.blob.core.windows.net/papers/attachment-4c603e57-6e9d-4eea-8006-3ebdb5e8c7cd.pdf>.
- Samset, Knut (2015). *Prosjekt i tidligfasen, 2th ed.* Bergen: Fagbokforlaget.
- Sander, Kjetil (sep. 2019a). *Induktiv og deduktiv studie*. URL: <https://estudie.no/induktiv-deduktiv/>.
- (sep. 2019b). *Induktiv og deduktiv studie*. URL: <https://estudie.no/reliabilitet/>.
- (nov. 2019c). *Induktiv og deduktiv studie*. URL: <https://estudie.no/validitet/>.
- Scott, John (1990). *A Matter of Record: Documentary Sources in Social Research, 1st. ed.* Cambridge: Polity Press.
- Shilling, James D., C. F. Sirmans og Jonathan F. Dombrow (1991). *Measuring depreciation in single-family rental and owner-occupied housing. Journal of Housing Economics*, 1(4), 368-383. Elsevier Inc.
- Sintef Byggforsk (jan. 2016). *Få borettslaget med på oppgradering*. URL: <https://www.sintef.no/siste-nytt/fa-borettslaget-med-pa-oppgradering/>.
- Sintef Energiforskning (2007). *ENØK i bygninger: Effektiv energibruk*. Oslo: Gyldendal Norsk Forlag.

- SINTEF og NBBL (oktober 2011). *Få oppslutning om oppgradering! Veileder for styrer i borettslag og sameier*. URL: <https://www.nbbl.no/media/4639/2015-11-13-oppslutning-om-oppgradering.pdf>.
- Sirnes, Espen (sep. 2019). *Store norske leksikon: Diskontere*. URL: <https://snl.no/diskontere>.
- Sjøvold, Terje og Daniel Kjørberg Siraj (2009). *Vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter i borettslag og eierseksjonssameier, Tidsskrift for eiendomsrett, 3. ed.* Oslo: Gyldendal Akademisk.
- Skorve, Øivind (mar. 2019). *Alt om bolig: Borettslag eller sameie, hvor viktig er egentlig eierformen?* URL: <https://dnbeiendom.no/altombolig/kjop-og-salg/tips-til-kjopere/eierformer/viktig-a-vite-om-eierformer>.
- Soster, Robin L., Andrew D. Gershoff og William O. Bearden (oktober 2014). *The Bottom Dollar Effect: The Influence of Spending to Zero on Pain of Payment and Satisfaction. Journal of Consumer Research, 41(3), 656–677*. URL: <https://doi.org/10.1086/677223>.
- SSB, Statistisk Sentralbyrå - (jul. 2013). *Boliger, 1. januar 2013*. URL: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/statistikker/boligstat/aar/2013-07-12>.
- (apr. 2020a). *Boforhold, registerbasert*. URL: <https://www.ssb.no/boforhold>.
- (apr. 2020b). *Boliger*. URL: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/statistikker/boligstat/aar>.
- (jan. 2020c). *Prisindeks for brukte boliger*. URL: <https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/statistikker/bpi/kvartal>.
- Takle, Mona (oktober 2012). *Boligprisindeksen - Dokumentasjon av metode*. URL: https://www.ssb.no/a/publikasjoner/pdf/notat_201210/notat_201210.pdf.
- Tjora, Aksel (2010). *Kvalitative forskningsmetoder i praksis. 1. utgave*. Gyldendal Norsk Forlag.
- (2017). *Kvalitative forskningsmetoder i praksis. 3. utgave*. Gyldendal Norsk Forlag.
- TOBB (u.å.[a]). *Starrmyra Borettslag*. URL: <https://tobb.no/boligselskap/starrmyra-borettslag>.
- (u.å.[b]). *Tonstad Borettslag*. URL: <https://tobb.no/boligselskap/tonstad-borettslag>.
- (u.å.[c]). *Vi er TOBB*. URL: <https://tobb.no/om-oss>.
- (jan. 2018). *Fellesgjeld og felleskostnader*. URL: <https://tobb.no/nyhetsoversikt/fellesgjeld-og-felleskostnader>.
- Yin, Robert K. (2014). *Case study research-Design and methods, 5.utgave*. London: Sage Publications.
- Zeithaml, Valarie A. (jul. 1998). *Consumer Perceptions of Price, Quality, and Value: A Means-End Model and Synthesis of Evidence. Journal of Marketing, 52(3), 2–22*. URL: http://www.nelsonpricing.com.ar/biblioteca_pricing/1988_01_Consumer_perceptions_of_price_quality_and_value_Zeithaml_A.pdf.
- Øye, Bjørn-Erik (feb. 2019). *Et filosofisk blikk på boligmarkedet...* URL: <https://prognosesenteret.no/filosofisk-blikk-pa-boligmarkedet/>.
- Aamodt-Hansen, Ida (aug. 2014). *Boligduellen: Selveier- eller andelsbolig?* URL: <https://e24.no/privatoekonomi/i/0nr0Qg/boligduellen-selveier-eller-andelsbolig>.

Del VI
VEDLEGG

A | Intervjuguider

A.1 Intervjuguide - Styremedlemmer

Gjennomført 19/11/2019, 23/04/2020, 04/05/2020

Bakgrunnsinformasjon

Navn:

Bakgrunn/Utdanning:

Hvor mange bor i leiligheten din?

Har du bodd der lenge?

Eier/leier?

Ser du det som realistisk at du blir boende der hele livet?

Hvis du fritt kunne velge bolig og nabolag, hvor og hvordan ville du bo?

Hvor lenge i styret?

Hvorfor i styret?

Borettslaget

1. Kunne du kjapt beskrevet borettslaget for meg?
2. Hvilke type mennesker bor der?
3. Hvordan er bomiljøet?
4. Hvordan er/var kvaliteten på bygningene og innemiljøet?

Rehabilitering

I 2008/9 tilrettela Starrmyra Borettslag for et rehabiliteringsprosjekt og valgte å gå for alternativ 0 – Vedlikeholdspakken. / I 2008 tilrettela Tonstad Borettslag for et rehabiliteringsprosjekt og valgte å gå for alternativ 2 - Oppgraderingspakken.

5. Hvordan foregikk denne prosessen?
6. Hvor lang tid brukte dere på prosessen fra idé til byggestart? Hvorfor?
7. Hva var bakgrunnen for at dere ønsket en oppgradering?
8. Hvem sto bak forslaget til prosjektet? Andelseierne eller styret?
9. Hvordan sørget dere for at alle beboerne hadde forståelse for hva de stemte for i den ekstraordinære generalforsamlingen?
10. Gjennomførte dere mange informasjonsmøter/styremøter?
11. Hvordan tror du rehabilitering kan gjøres mer attraktivt?
12. Hva tenker du om «rehabilitering som pakkeløsning», som vil si at tiltakene gjennomføres samtidig? (Folk må flytte ut?)

Lettertid

13. Er du fornøyd med gjennomførte tiltak?
14. Hvilke tiltak i et borettslag ser du som mest gunstige/lønnsomme?
15. Fikk dere noe støtte fra Enova eller Husbanken?
16. Hva skjedde med fellesgjelden og bokostnadene?

Barrierer

17. Hvilke utfordringer møtte dere på i forkant og underveis i prosjektet?
18. Hvordan mener du man kan overkomme disse utfordringene?
19. Blant de som ikke ønsket rehabilitering, var det noe annet de heller ønsket å prioritere?

20.Hvilke type beboere var positive og hvilke var negative? (Alder, livssituasjon, holdninger, utdanning)

Egenskaper

Alder, boligareal og lokalisering er kjente egenskaper/attributter som det ofte legges vekt på knyttet til verdien av en bolig.

21.Hva tror du var mest utslagsgivende for eiendomsverdien i Starrmyra/Tonstad før prosjektet ble gjennomført?

22.Hvordan mener du hver av disse egenskapene påvirker boligprisene i Starrmyra?

A.2 Intervjuguide - Prosjektleder, Boligbyggelaget TOBB

Gjennomført 23/04/2020

Bakgrunnsinformasjon

Navn:

Bakgrunn/Utdanning:

Hva er dine arbeidsoppgaver:

Hvilke erfaringer har du fra byggebransjen/rådgiverbransjen?

Rehabilitering

1. Hvilke erfaringer har du fra rehabiliteringsprosjekter?
2. Hvordan kommer rehabiliteringen i gang?
3. Hvor lang tid anbefaler du at man bruker på prosessen fra idé til byggestart?
4. Hvilke type tiltak anser du som de viktigste?
5. Hvilke tiltak i et borettslag ser du som mest gunstige/lønnsomme?
6. Hvordan tror du rehabilitering kan gjøres mer attraktivt?
7. Hva tenker du om «rehabilitering som pakkeløsning», som vil si at tiltakene gjennomføres samtidig? (Folk må flytte ut?)
8. Blant de som ikke ønsker rehabilitering, er det noe annet de heller ønsker å prioritere?
9. I Tonstad gikk de for en oppgradering, mens i Starrmyra gikk de for vedlikehold. Hvordan skiller disse seg fra hverandre med tanke på suksess?

Barrierer

10. Hvilke typiske barrierer kan knyttes til rehabilitering?

11. Hvordan kan man overkomme disse barrierene?
12. Hva mener du lønner seg for andelseierne knyttet til rehabilitering?
13. Hvilke type beboere ønsker rehabilitering? (Alder, livssituasjon, holdninger, utdanning)
- 13.1 Typiske beboere som ikke ønsker rehabilitering?

Verdi

I boligmarkedet er det viktig å skille mellom pris og verdi, da selve verdien handler om en subjektiv vurdering, sammenligning mellom flere alternativer og kontekst. Kontekst kan for eksempel være livssituasjonen til en andelseier, og har betydning på beslutningstidspunktet.

14. Hvordan vil du definere begrepet verdi i boligmarkedet?
15. I hvilken grad mener du livssituasjonen til en beslutningstaker spiller inn på hans vurdering av verdien? (Kontekst)
16. Hva avgjør markedsverdien til en bolig?
17. Hva er sammenhengen mellom markedsverdi og eiendomsverdi?

Egenskaper

Alder, boligareal og lokalisering er kjente egenskaper/attributter som det ofte legges vekt på knyttet til verdien av en bolig.

18. Hvordan mener du alder, boligstørrelse og beliggenhet påvirker prisen til en bolig ved et eventuelt salg?
19. Hvilke egenskaper er viktigst for en andelsboligs salgspris?

20. Kan du komme på en eller flere egenskaper som går igjen på prioriteringslisten til en boligkjøper?

Informasjon

21. Hvilken informasjon er det viktigst at beboerne får?

A.3 Intervjuguide - Eiendomsmegler, Avd. Tiller

Gjennomført 30/04/2020

Bakgrunnsinformasjon

Navn:

Bakgrunn/Utdanning:

Hva er dine arbeidsoppgaver?

Hvilke erfaringer har du som eiendomsmegler knyttet til byggebransjen?

Rehabilitering

1. Hvilke erfaringer har du fra salg av andelsboliger som eiendomsmegler?
2. Hvilke ulikheter opplever du mellom Tonstad og Starrmyra?
3. Hvilke tiltak i borettslag ser du som mest gunstig/lønnsomme for salgsprisen til andelsboligene?
4. Vil du påstå at visuelle tiltak på en bolig er viktigere enn viktige tekniske tiltak?
5. Som eiendomsmegler, opplever du noen utfordringer ved salg av andelsboliger i borettslag sammenlignet med salg av selveierboliger?
6. Noe du mener kunne vært gjort for å hindre ulike utfordringer du møter på?
7. Hvilken informasjon er det viktigst at eventuelle kjøpere får mest av?

Verdi

I boligmarkedet er det viktig å skille mellom pris og verdi, da selve verdien handler om en subjektiv vurdering, sammenligning mellom flere alternativer og kontekst. Kontekst kan for eksempel være livssituasjonen til en andelseier, og har betydning på beslutningstidspunktet.

8. Hvordan vil du definere begrepet *verdi* i boligmarkedet?
9. Hva er sammenhengen mellom markedsverdi og eiendomsverdi?
10. I hvilken grad mener du livssituasjonen til en beslutningstaker spiller inn på hans vurdering av verdien til en bolig?
11. Hvilken rolle tror du noens personlige økonomi spiller på boligmarkedet?
12. Hvordan tror du økte felleskostnader påvirker eiendomsverdien?

Egenskaper

Alder, boligareal og lokalisering er kjente egenskaper som det ofte legges vekt på knyttet til eiendoms verdi.

13. Hvilke boligegenskaper står mest i fokus når du som eiendomsmegler skal finne den riktige prisen til en bolig?
14. Hva mener du en andelseier kan gjøre for å utløse den høyeste betalingsviljen i boligmarkedet?
15. Hvordan mener du alder, boligareal og beliggenhet påvirker eiendomsverdien ved salg av boligen?
16. Hvilke andre egenskaper er viktigst for en salgsprisen til en bolig?
17. Hvilke egenskaper mener du påvirker eiendomsverdien i størst grad?

B | Survey

B.1 Survey (generell mal) - Starrmyra og Tonstad Borettslag

Utlevert 20/04/2020

Denne spørreundersøkelsen er en del av masteroppgaven ved NTNU, og skal leveres sommeren 2020. Tematikken for oppgaven er eiendomsverdi, og hva som skjer med verdier knyttet til andelsboliger når det gjennomføres enten et rehabiliteringsprosjekt eller en oppgradering av borettslag. Oppgaven skrives i samarbeid med boligbyggelaget TOBB. For mer informasjon om TOBB, se www.tobb.no. Denne spørreundersøkelsen er anonym, og deltakernes identitet vil holdes skjult.

Undersøkelsen skal videre brukes til å identifisere hvordan et rehabiliteringsprosjekt eller en oppgraderingen påvirker eiendomsverdien til andelsboliger i borettslag. På denne måten vil det forsøkes å skape et mer oversiktlig beslutningsgrunnlag for styret og beboere som har behov for ulike tiltak i sitt borettslag. For å nå målet er følgende problemstilling blitt formulert:

"Hva skjer med eiendomsverdien til andelsboliger når man gjennomfører rehabilitering eller oppgradering, og hvordan motiveres det til gjennomføring?"

Undersøkelsen er forholdsvis enkel å gjennomføre, og det skal ta omtrent 5-10 minutter å svare på alle 21 spørsmålene. Håper du har tid og mulighet til å gjennomføre den. På forhånd, tusen takk!

Levering Starrmyra BRL:

Undersøkelsen leveres i postkasse markert «TOBB» som er satt opp i postkassestativ 79-105 like ved avfalls plass for ekstratømming.

Levering Tonstad BRL:

Undersøkelsen leveres i postkasse markert «TOBB» som er satt opp i postkassestativet ved Tun 3.

Hvem er du?

1. Hva er din alder?

- 25 – 34 år
- 35 – 54 år
- 55 – 64 år
- Over 65 år

2. Hva er ditt utdanningsnivå og yrke?

3. Sitter du i styre i ditt borettslag?

- Ja
- Nei

Din bosituasjon

4. I hvilken type bolig bor du i?

- Blokkleilighet
- Rekkehusleilighet

5. Eier eller leier du boligen din?

- Eier
- Leier

6. Bor du:

- Alene
- Med samboer u/barn
- Med familien
- Med venner

8. Hvor mange personer bor det i husstanden? (Inkludert barn)

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- Flere enn 5

7. Jeg bor i:

- 2-roms leilighet
- 3-roms leilighet
- 4-roms leilighet
- 5-roms leilighet

9. Vurderer du å flytte?

- Ja
- Nei
- Usikker

Rehabilitering

En oppgradering innebærer å tilføre bygget nye og økte kvaliteter, i motsetning til rehabilitering eller renovering som gjenoppretter byggets opprinnelige standard. Gjennom å oppgradere boligselskapet kan man øke verdien på boligene, spare utgifter til oppvarming og vedlikehold, samt øke tilgjengeligheten, tryggheten og trivselen.

Starrmyra BRL:

I 2009 ble det tilrettelagt for en oppgradering av ditt borettslag. Her ble det tilbydd tre alternative tilleggspakker. Alternativ 0 beskrev det som absolutt måtte gjøres, Alternativ 1 det som «burde» gjøres for å øke standen, mens Alternativ 2 tilbydde en mer omfattende oppgradering.

I siste generalforsamling ble Alt 1 og 2 nedstemt, og av lovpålagte forhold ble Alt 0 gjennomført. I løpet av 2011/2012 ble alle vinduer og dører skiftet, samt at det ble gjennomført en generell oppmaling av bygningsmassen.

Tonstad BRL:

I 2008 ble det tilrettelagt for en oppgradering av ditt borettslag. Her ble det tilbydd tre alternative tilleggspakker. Alternativ 0 beskrev det som absolutt måtte gjøres av vedlikehold, Alternativ 1 styrets alternativ og de anbefalte tiltakene, mens Alternativ 2 var en utvidet pakke som tilbydde en mer omfattende oppgradering.

Alternativ 2 ble valgt og det ble senere byttet vinduer, etterisolert og installert et balansert ventilasjonssystem. Tilbudet gjaldt også loftisolasjon, utbedring av betongskader på garasjeanlegg og utskiftning av stoppekraner.

10. Bodde du i borettslaget under denne prosessen?

- Ja, under hele prosessen
- Ja, flyttet inn i løpet av prosessen
- Nei

11. Hvis «Ja», hvilken tilleggspakke ønsket du?

- Tilleggspakke 0 (Alt 0 - MÅ)
- Tilleggspakke 1 (Alt 1 - BØR)
- Tilleggspakke 2 (Alt 2 - KAN)

12. Hvilken informasjon trenger du for å gjøre endringer i ditt borettslag?

- Hvor mye vil det koste?
- Vil det spare meg for mer penger?
- Hvordan påvirker dette månedlig husleie/felleskostnader?
- Vil det øke verdien til min bolig?
- Hvilke fordeler vil det ha for mennesker og miljøet?
- Hvilke alternative tiltak finnes det?
- Er det noe som haster, eller må gjøres?
- Vil bygningsarbeidet være forstyrrende?
- Annet:

13. Påstander, borettslag	<i>Helt Uenig</i>	<i>Litt Uenig</i>	<i>Verken enig eller uenig</i>	<i>Litt Enig</i>	<i>Helt Enig</i>
Jeg er fornøyd med resultatet av gjennomførte tiltak, slik som borettslaget er i dag					
Jeg har nok informasjon om vedlikeholds-/rehabiliteringsplanen					
Styret følger vedlikeholdsplanen til enhver tid					
Jeg var klar over forskjellen på vedlikehold, rehabilitering og oppgradering før denne undersøkelsen					

14. Hva synes du er viktigst for beboerne i ditt borettslag? (Velg de 3 til 5 viktigste elementene)

- Heis og tilgjengelighet
- Boligens klima- og miljøpåvirkning
- Ladesystem for elbiler
- Brannsikkerhet
- Fine møte- og fellesområder
- Nærhet til naturen
- God belysning i fellesarealer
- Sikkerhet
- Sykkelparkering
- Lavt vedlikeholdsbehov
- Mulighet for delte løsninger
- God rengjøring i fellesarealer
- God luftkvalitet i bebyggelsen
- Balkonger/verandaer
- Lave felleskostnader
- Avfallshåndtering
- Planter og tilgang til grønne områder
- Riktig temperatur i fellesarealer
- Dagslys i fellesarealer
- Bruk av fornybar energi
- Lavt støynivå

15. Hvilke av de følgende problemer burde prioriteres ved rehabilitering/oppgradering av ditt borettslag?

- Energi
- Avfallshåndtering
- Vann og avløp
- Materialer
- Luftkvalitet i bolig
- Arealbruk og økologi
- Belysning
- Klimatilpasning
- Helse og velvære
- Økt boligglede
- Samfunnsengasjement
- Sikkerhet
- Transport
- Mangfold
- Økning av bygningens markedsverdi
- Fleksibilitet
- Tiltak som reduserer driftskostnadene
- Nye teknologiske hjelpemidler
- Innsyn i bygningsforbruk
- Rimelighet
- Tilgang til boligtenester
- Delt økonomi

16. Hvor mye tror du vil være akseptabelt å øke husleien i ditt borettslag?

- Ingen ekstra kostnad
- Opp til 3%
- Opp til 5%
- Opp til 10%
- Opp til 20%

17. Tror du en økning i andel fellesgjeld vil øke eller redusere markedsverdien til din bolig?

- Øke
- Senke
- Annet:

Verdi for deg

18. Verdi handler ikke alltid om penger. Hvilken definisjon av begrepet verdi mener du er mest riktig?

- «Verdi er lav pris»
- «Verdi er hva jeg ønsker i et produkt»
- «Verdi er den kvaliteten jeg får for den prisen jeg betaler»
- «Verdi er hva jeg får for det jeg gir»

19. Hvordan vil du beskrive begrepet eiendomsverdi: (Beskriv)

20. Hvilken av følgende egenskaper tror du medfører størst verdifall for salgsprisen til din bolig?

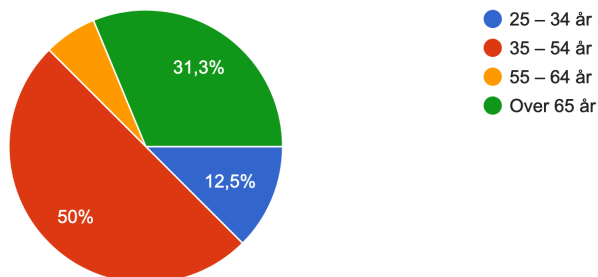
- Alder
- Mindre boligareal
- Lokalisering (mindre sentrumsnært)
- Høy fellesgjeld

21. Ring ut de 3 egenskapene ved ditt område som er viktigst for deg:					
Lokalisering	Tilhørighet	Naboer	Tilbud i området	Kollektivtransport	Uteområde (lekeplass ol.)
Parkering	Miljø	Bærekraft	Lave felleskostnader	Annet:	

B.2 Resultater - Starrmyra Borettslag

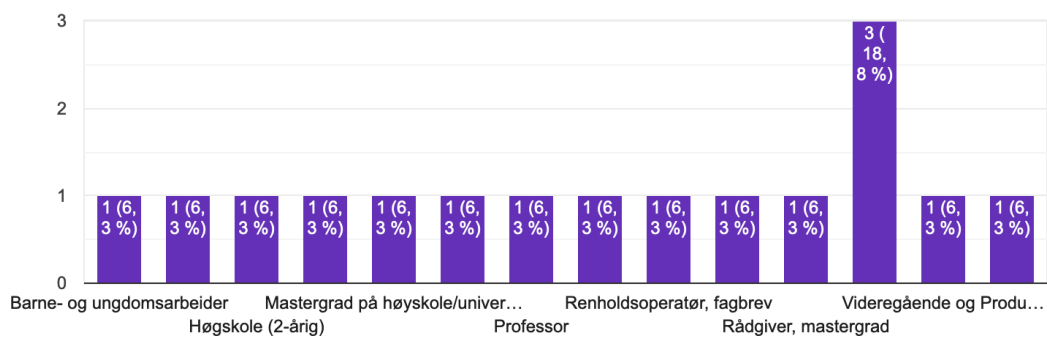
Hva er din alder?

16 svar



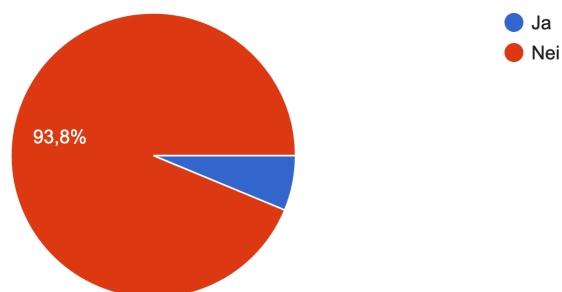
Hva er ditt utdanningsnivå og yrke?

16 svar



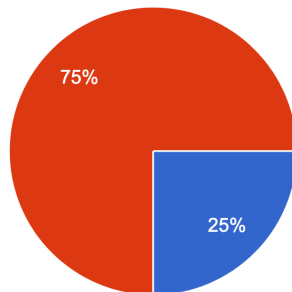
Sitter du i styret i ditt borettslag?

16 svar



Hvilken type leilighet bor du i?

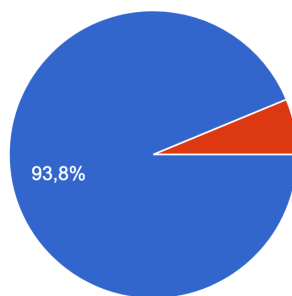
16 svar



- Blokkleilighet
- Rekkehusleilighet

Eier eller leier du leiligheten din?

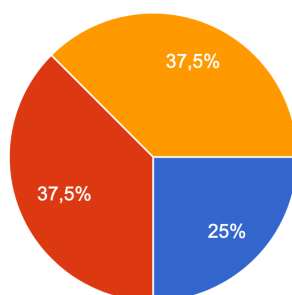
16 svar



- Eier
- Leier

Jeg bor:

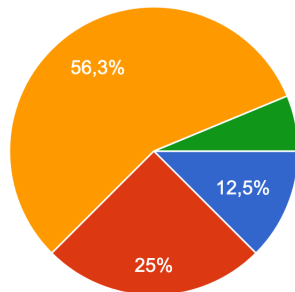
16 svar



- Alene
- Med samboer u/barn
- Med familien
- Med venner

Jeg bor i:

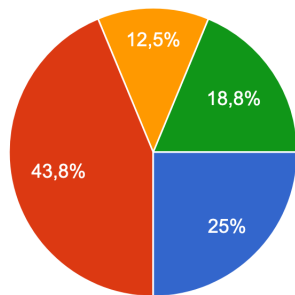
16 svar



- 2-roms leilighet
- 3-roms leilighet
- 4-roms leilighet
- 5-roms leilighet

Hvor mange personer bor det i din husstand? (Inkl. barn)

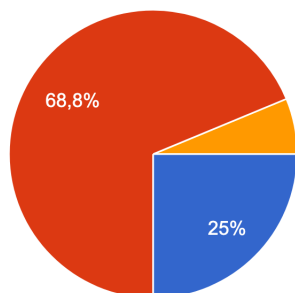
16 svar



- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- Fler enn 5

Vurderer du å flytte?

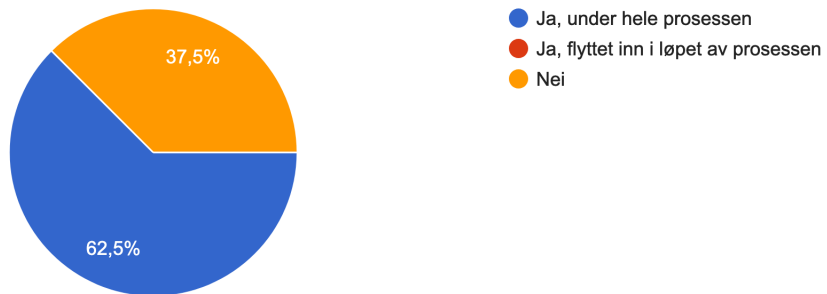
16 svar



- Ja
- Nei
- Usikker

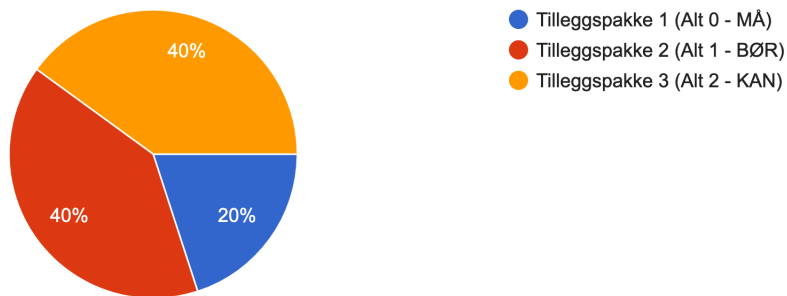
Bodde du i borettslaget under denne prosessen?

16 svar



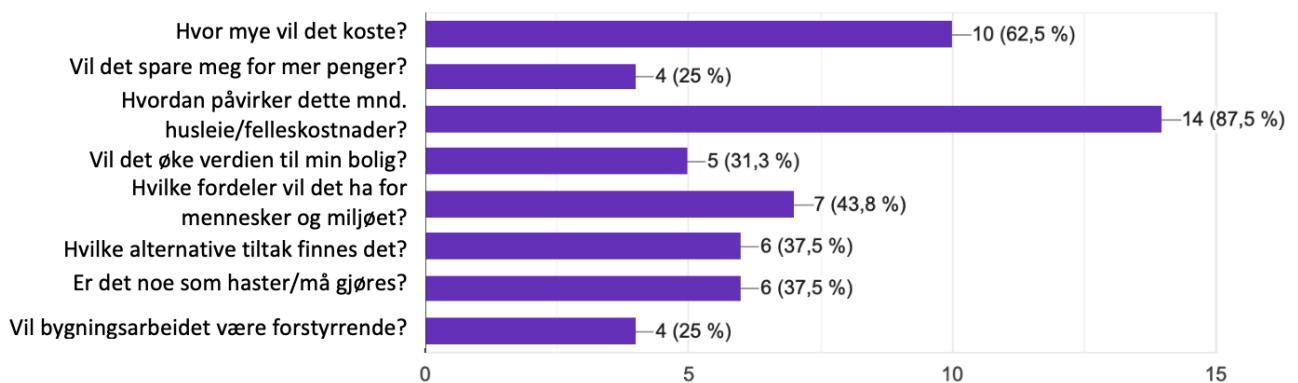
Hvis "Ja", hvilken tilleggspakke ønsket du?

10 svar

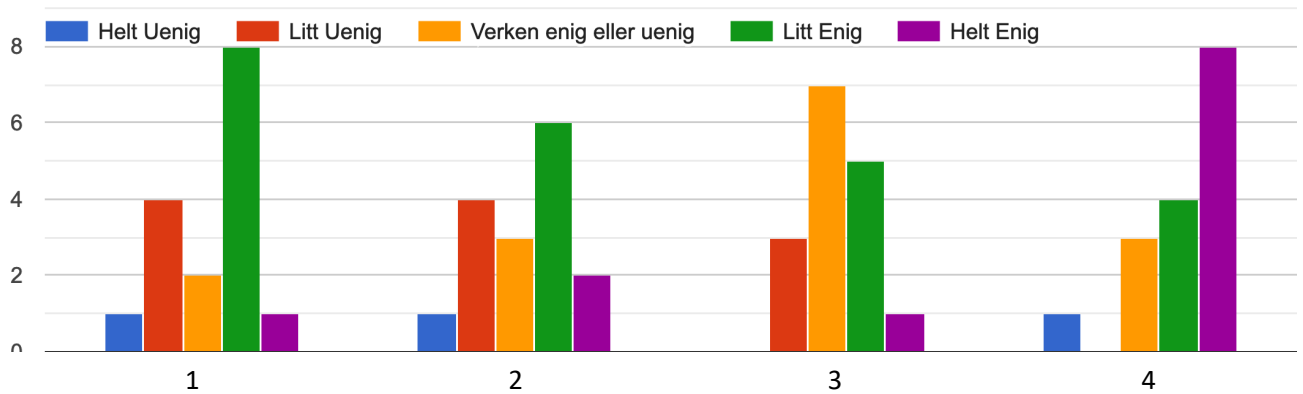


Hvilken informasjon trenger du for å gjøre endringer i ditt borettslag?

16 svar



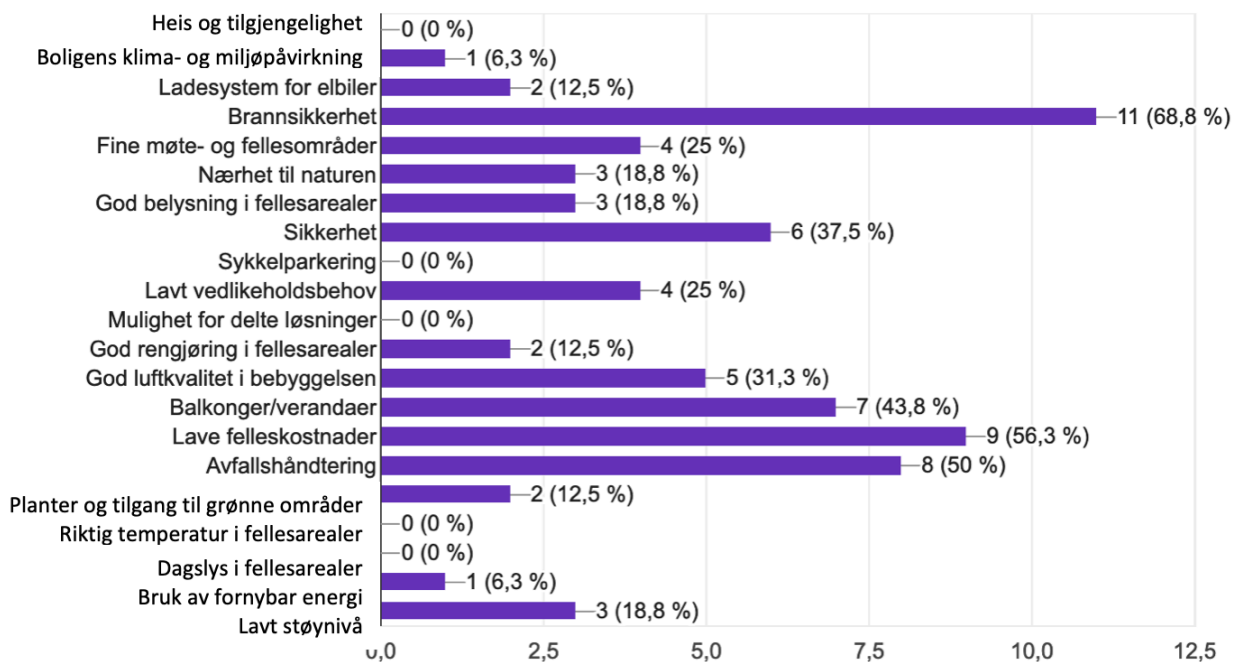
Påstander, borettslag:



1. Jeg er fornøyd med resultatet av gjennomførte tiltak, slik som borettslaget er i dag
2. Jeg har nok informasjon om vedlikeholds-/rehabiliteringsplanen i mitt borettslag
3. Styret følger vedlikeholdsplanen til en hver tid
4. Jeg var klar over forskjellen på vedlikehold, rehabilitering og oppgradering før denne undersøkelsen

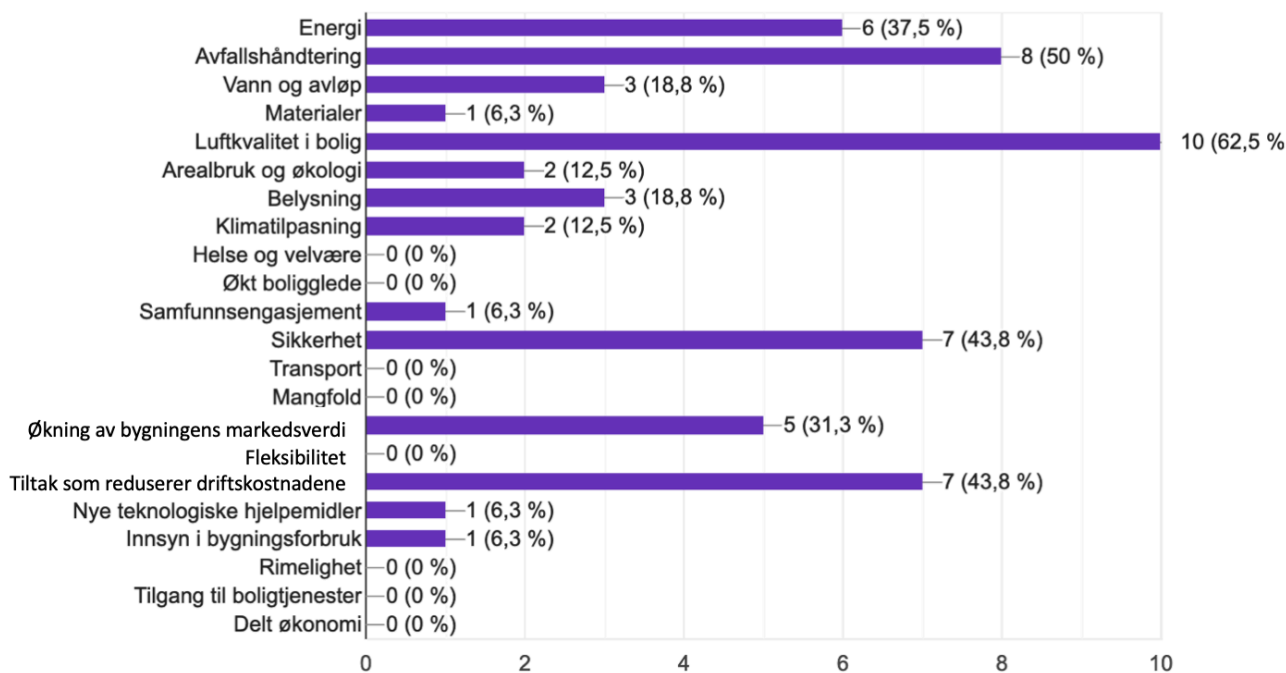
Hva synes du er viktigst for beboerne i ditt borettslag? (Velg de 3 til 5 viktigste elementene)

16 svar



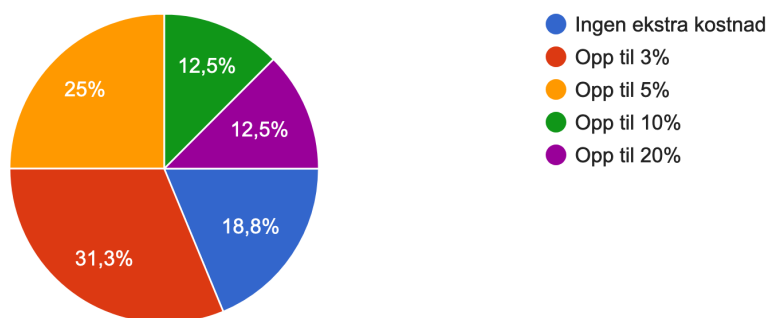
Hvilke av følgende problemer burde prioriteres ved rehabilitering/oppgradering av ditt borettslag?

16 svar



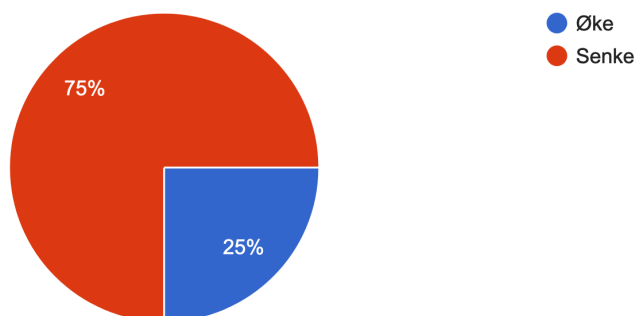
Hvor mye tror du vil være akseptabelt å øke husleien i ditt borettslag?

16 svar



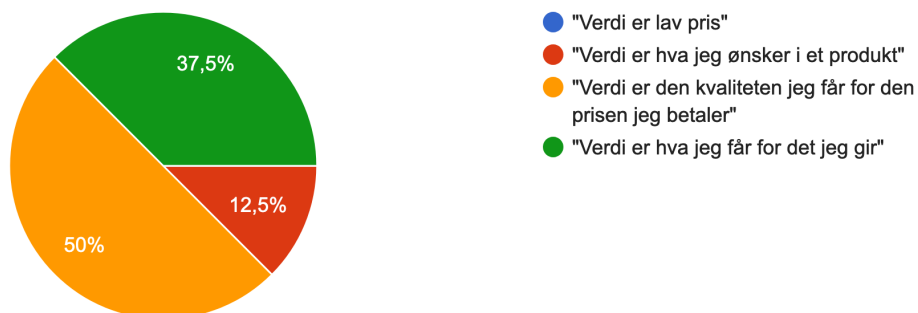
Tror du en økning i andel fellesgjeld vil øke eller senke markedsverdien til din bolig?

16 svar



Hvilken definisjon av begrepet verdi mener du er mest riktig?

16 svar



Hvordan vil du beskrive begrepet eiendomsverdi? Beskriv:

9 svar

Verdi som baserer seg på beliggenhet, kollektivtransport, solforhold og uteområder

Eiendomsverdi er verdien av en bolig fra et økonomisk perspektiv, men defineres også av en persons tilknytning til boligen.

Pengeverdien av en eiendom.

Eiendomsverdi er hva en kjøper er villig til å betale.

Verdivurdering, senk boligskatt, hvordan velge megler.

Den verdien eiendommen har for meg/Det jeg vil få den dagen jeg eventuelt selger.

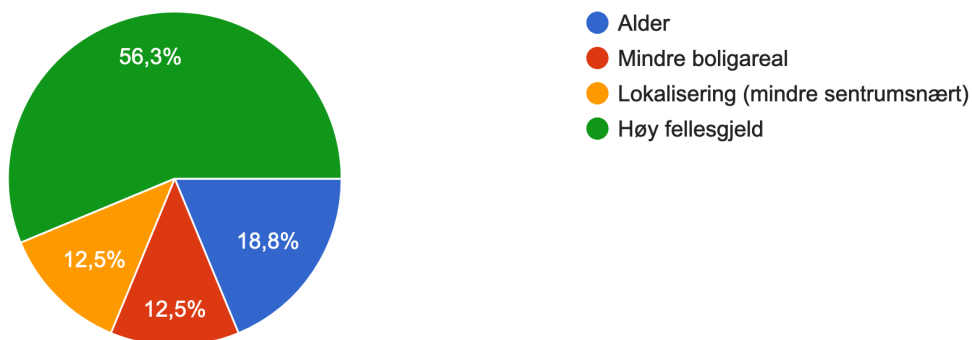
Eiendomsverdi er den prisen/verdien boligen vurderes til.

Eiendomsverdien er den prisen jeg ønsker å betale for en eiendom.

Hvor mye noen er villige til å betale for en eiendom

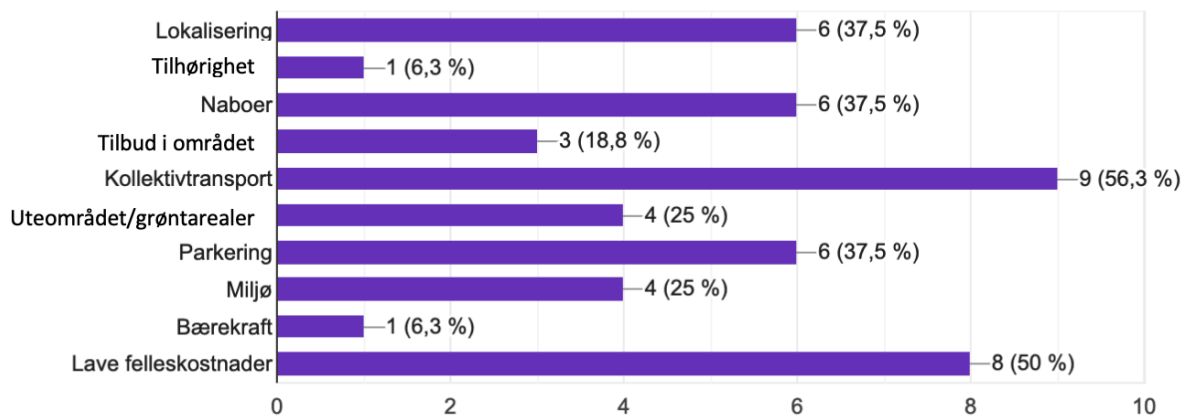
Hvilken av følgende boligattributter tror du medfører størst verdifall for salgsprisen til din bolig?

16 svar



Hvilke egenskaper ved området der du bor er viktigst for deg? (Velg de 3 viktigste)

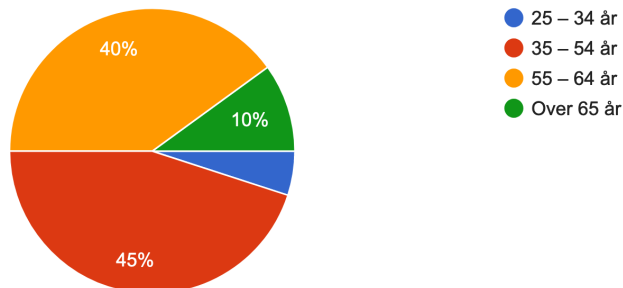
16 svar



B.3 Resultater - Tonstad Borettslag

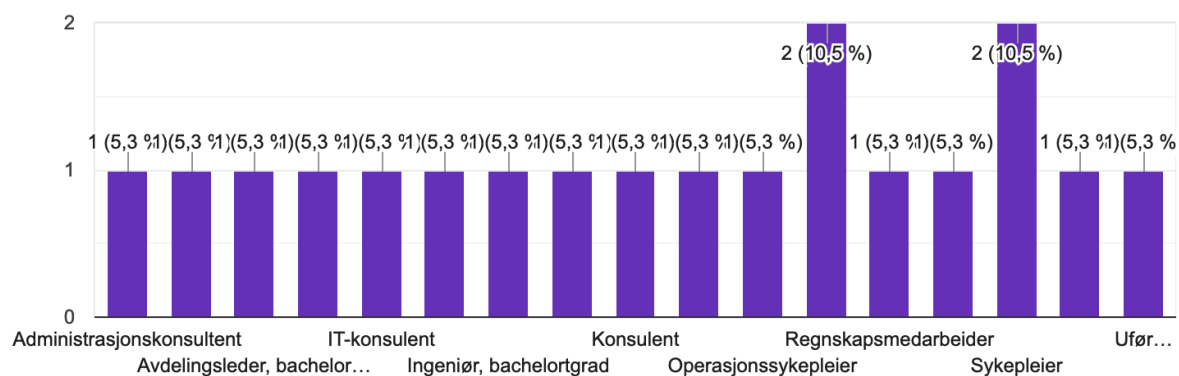
Hva er din alder?

20 svar



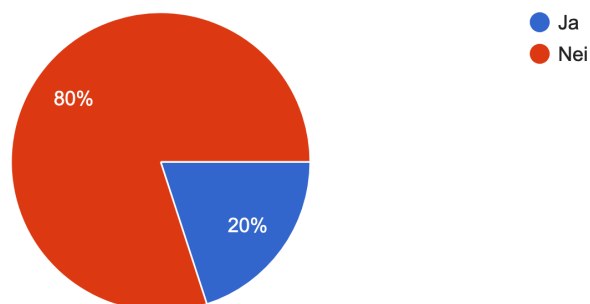
Hva er ditt utdanningsnivå og yrke?

19 svar



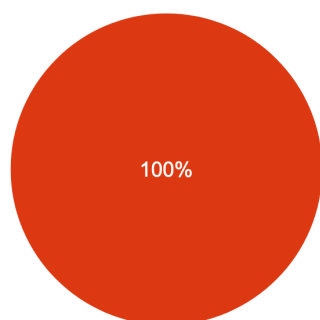
Sitter du i styret i ditt borettslag?

20 svar



Hvilken type leilighet bor du i?

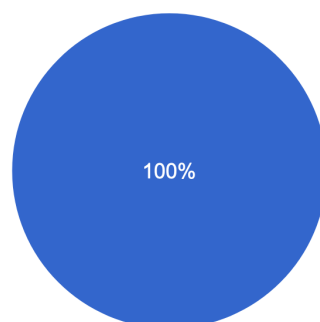
20 svar



- Blokkleilighet
- Rekkehusleilighet

Eier eller leier du leiligheten din?

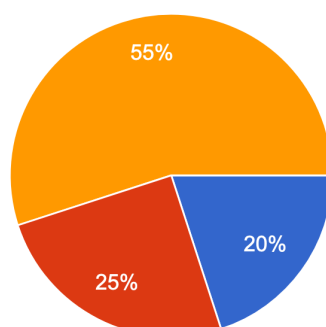
20 svar



- Eier
- Leier

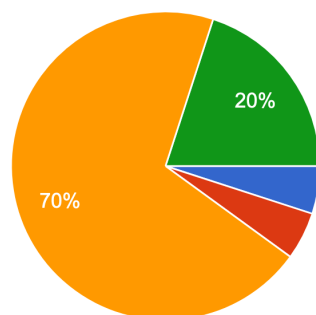
Jeg bor:

20 svar



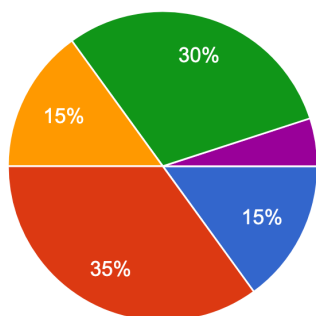
- Alene
- Med samboer u/barn
- Med familien
- Med venner

Jeg bor i:
20 svar



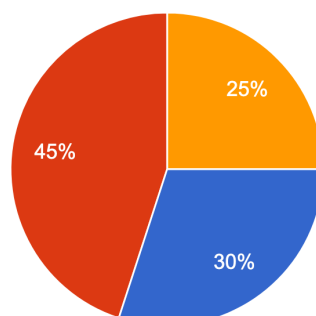
- 2-roms leilighet
- 3-roms leilighet
- 4-roms leilighet
- 5-roms leilighet

Hvor mange personer bor det i din husstand?
20 svar



- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- Fler enn 5

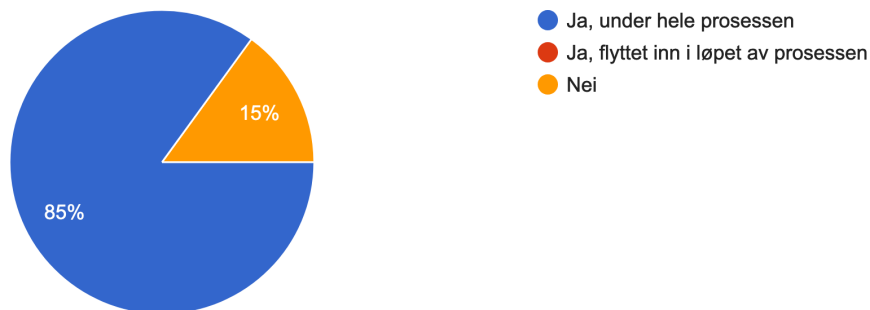
Vurderer du å flytte?
20 svar



- Ja
- Nei
- Usikker

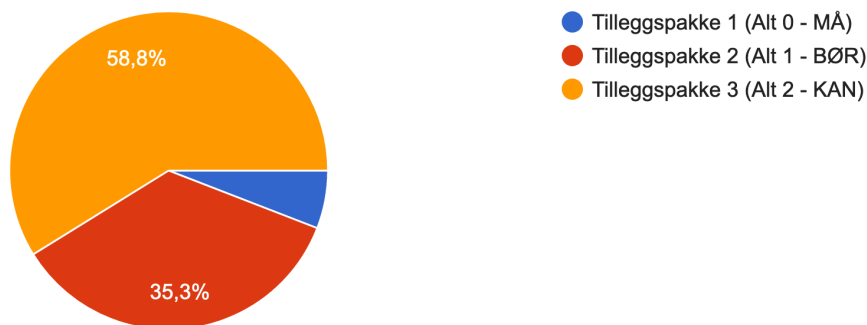
Bodde du i borettslaget under denne prosessen?

20 svar



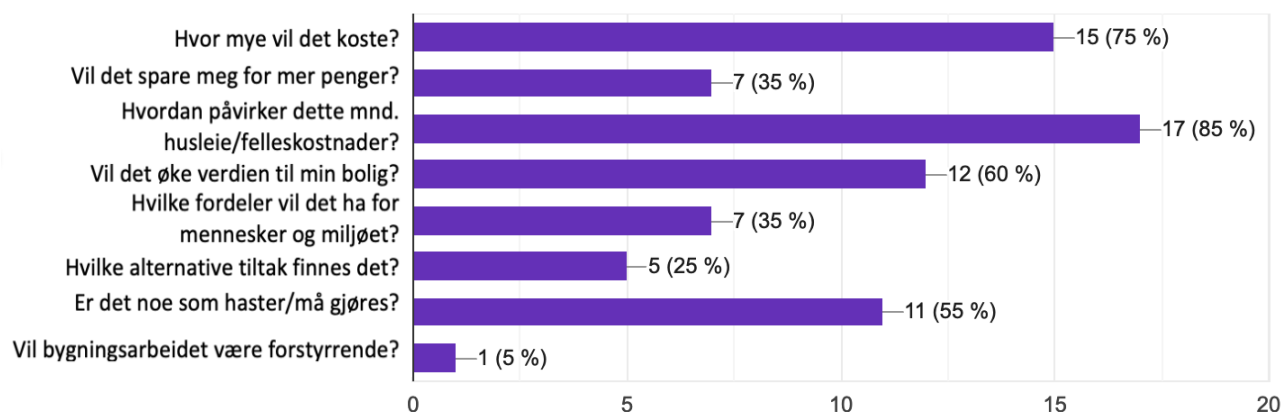
Hvis "Ja", hvilken tilleggspakke ønsket du?

17 svar

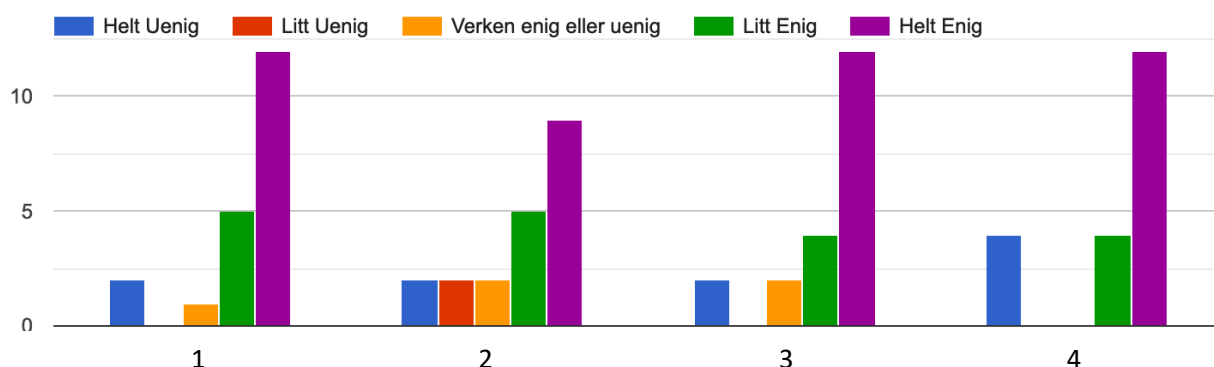


Hvilken informasjon trenger du for å gjøre endringer i din bolig?

20 svar



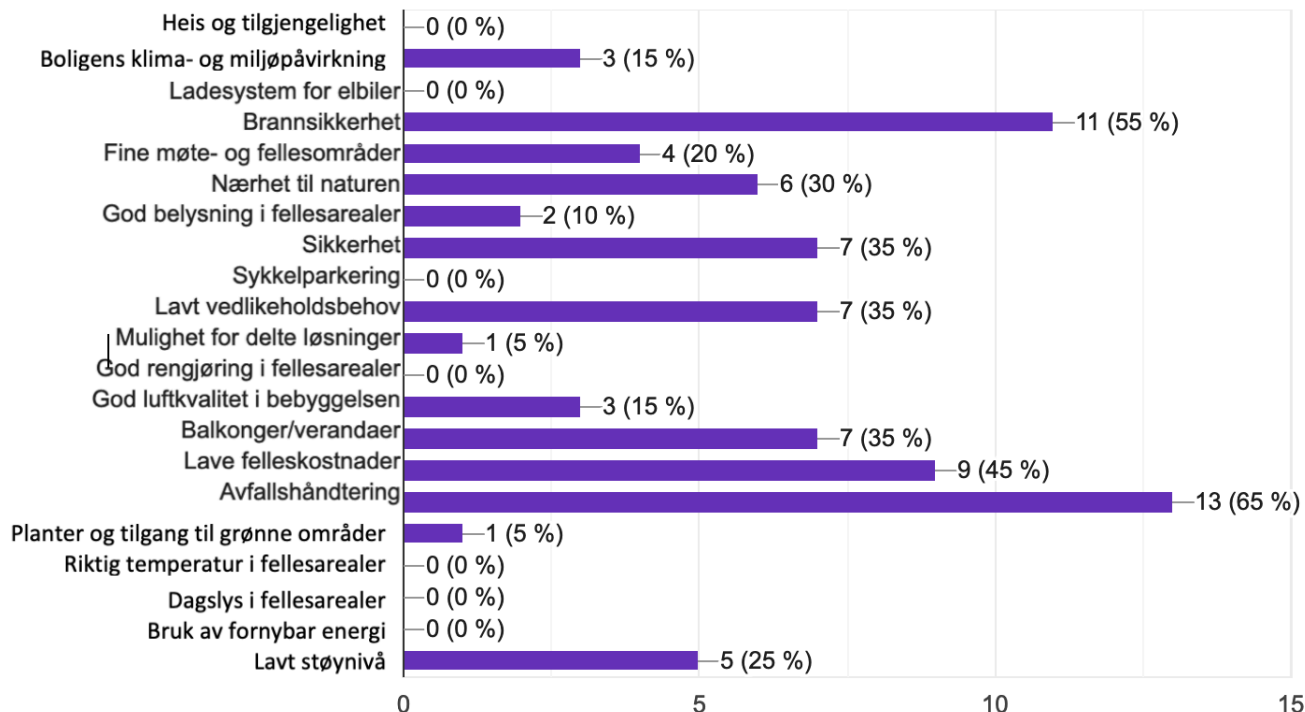
Påstander, borettslag:



1. Jeg er fornøyd med resultatet av gjennomførte tiltak, slik som borettslaget er i dag
2. Jeg har nok informasjon om vedlikeholds-/rehabiliteringsplanen i mitt borettslag
3. Styret følger vedlikeholdsplanen til en hver tid
4. Jeg var klar over forskjellen på vedlikehold, rehabilitering og oppgradering før denne undersøkelsen

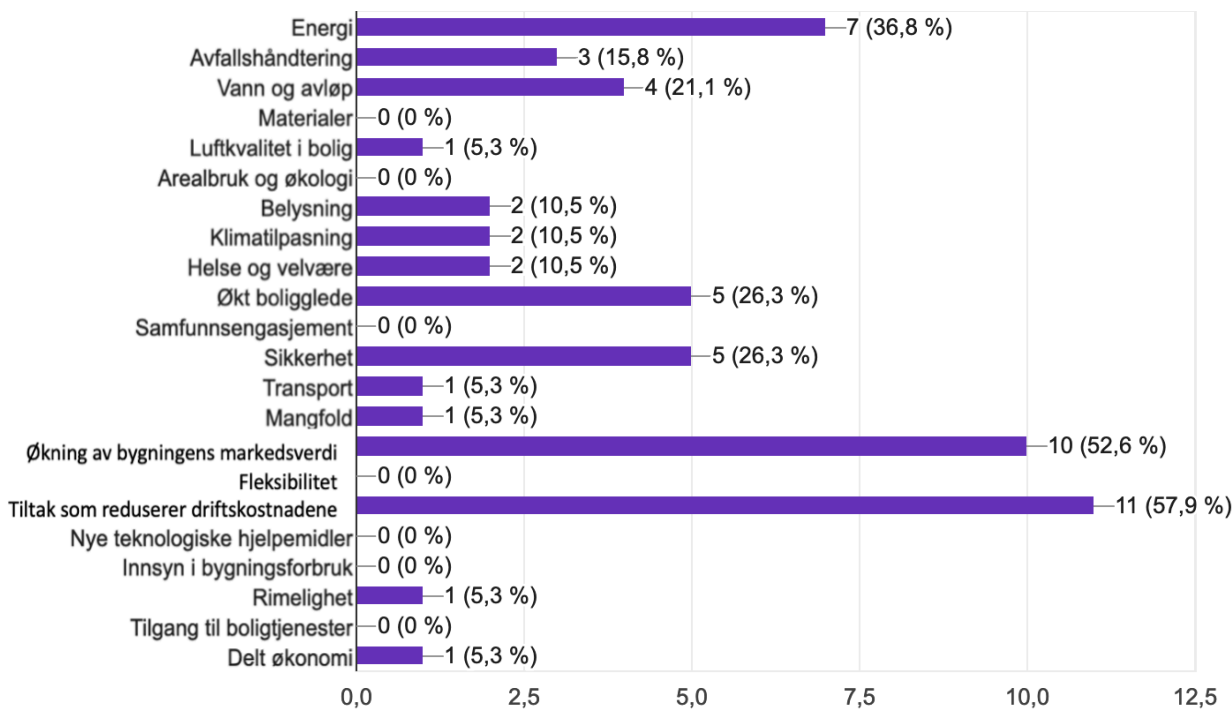
Hva synes du er viktigst for beboerne i ditt borettslag? (Velg de 3 til 5 viktigste elementene)

20 svar



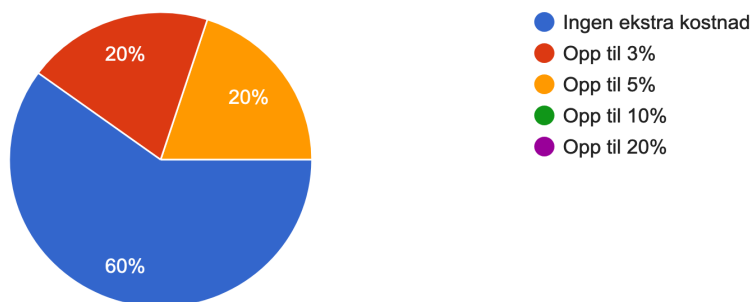
Hvilke av følgende problemer burde prioriteres ved rehabilitering/oppgradering av ditt borettslag?

19 svar



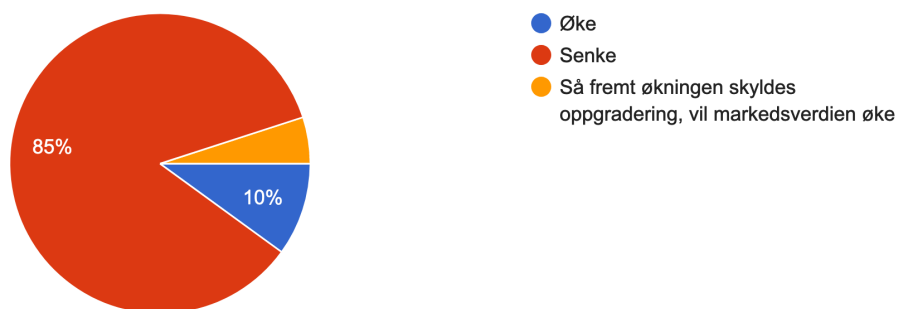
Hvor mye tror du vil være akseptabelt å øke husleien i ditt borettslag?

20 svar



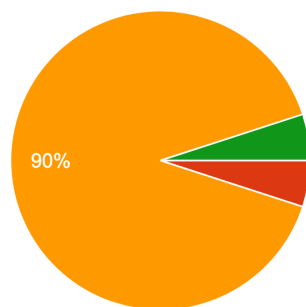
Tror du en økning i andel fellesgjeld vil øke eller senke markedsverdien til din bolig?

20 svar



Verdi handler ikke alltid om penger. Hvilken definisjon av begrepet verdi mener du er mest riktig?

20 svar



- "Verdi er lav pris"
- "Verdi er hva jeg ønsker i et produkt"
- "Verdi er den kvaliteten jeg får for den prisen jeg betaler"
- "Verdi er hva jeg får for det jeg gir"

Hvordan vil du beskrive begrepet eiendomsverdi? Beskriv:

15 svar

Pengeverdien til en eiendom

Eiendomsverdi er hva en kjøper er villig til å betale.

Verdi handler om hvordan man selv opplever eiendommen, og hva man er interessert i å betale for den.

Eiendomsverdi er den verdien boligen selges for.

Eiendomsverdien bestemmes ut fra kjøpers inntrykk av boligen, og er hva han ønsker å betale.

Eiendomsverdien bestemmes av inntrykket noen får av området og boligen visuelt sett

Eiendomsverdien er de pengene jeg får for leiligheten når jeg selger den.

Eiendomsverdien baserer seg på mitt inntrykk av min leilighet.

Eiendomsverdi er det boligen min er verdt

Den verdien som tilfredsstiller mine behov i størst grad.

Eiendomsverdien bestemmes av kjøper, og er basert på de kvaliteter han søker

Eiendomsverdien er hva jeg får for min leilighet når jeg selger den

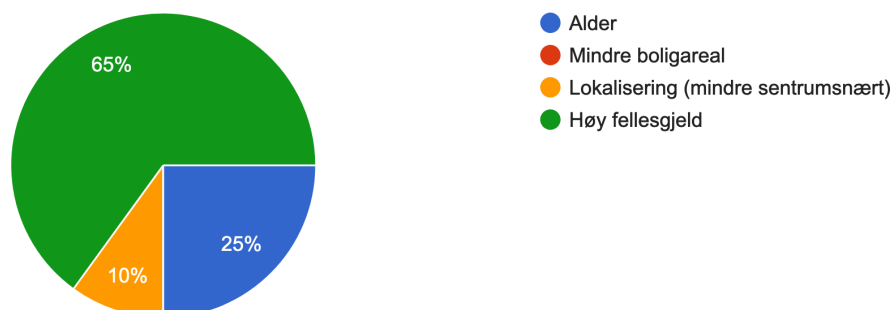
Verdi er den prisen jeg betaler for det jeg ønsker i en eiendom.

Eiendomsverdi er den verdien en person anses som størst for han, basert på alder og inntrykk.

Eiendomsverdi er det jeg får for boligen min når den selges

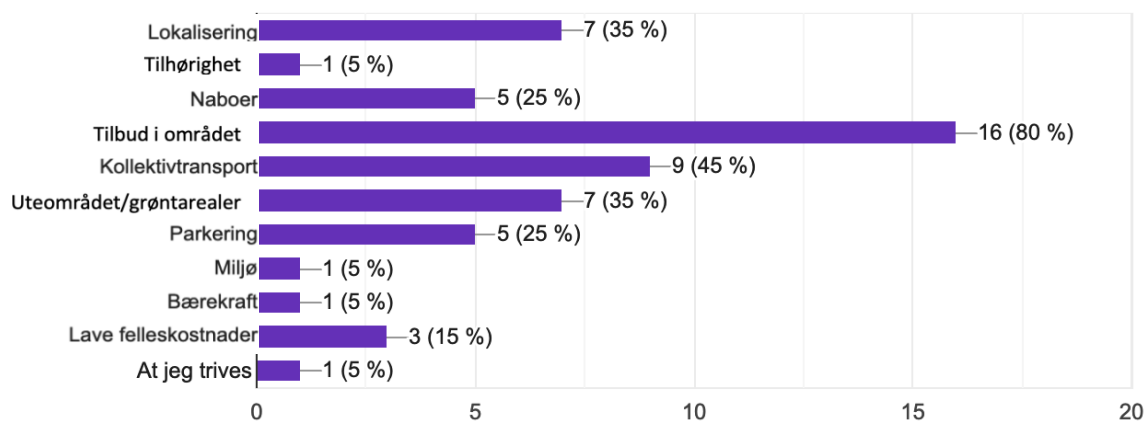
Hvilken av følgende boligattributter tror du medfører størst verdifall for din bolig?

20 svar



Hvilke egenskaper ved området der du bor er viktigst for deg? (Velg de 3 viktigste)

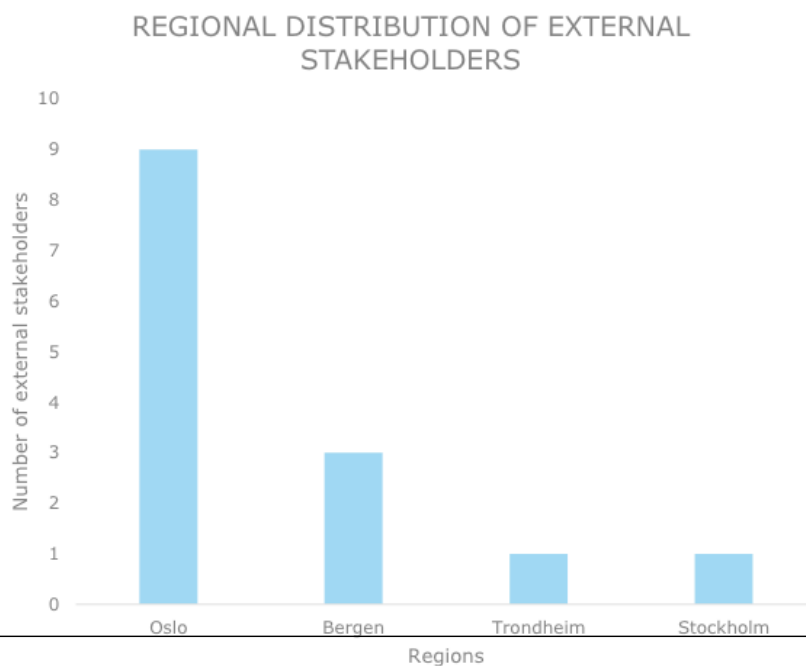
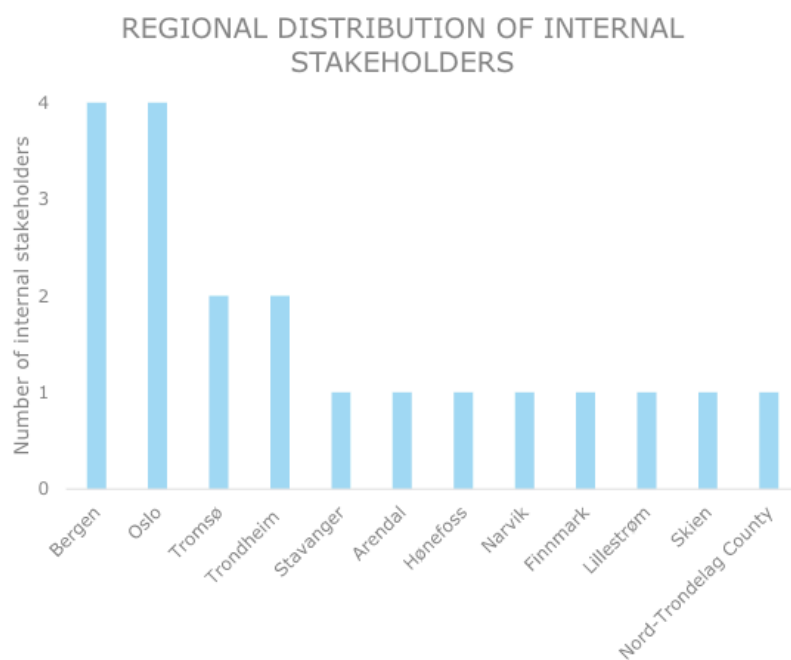
20 svar



C | Landsbasert undersøkelse av NBBL

C.1 Intervjuer med interne og eksterne interessenter

Regional distribusjon av interne og eksterne interessenter



Intervjuguide interne og eksterne interessenter (intervjuer over telefon)

1. Please briefly describe your role within your organisation.

2. What do you think is most important for good housing? (TOPICS)

Elevator and accessibility / The building's climate and environmental impact / Electric car charging system / Fire safety / Good meeting places / Proximity to nature / Good lighting in common areas / Security / Bike parking / Low need for maintenance / Possibility of sharing solutions / Good cleaning in common areas / Good air quality in the building / Balconies / Low common costs / Waste management / Plants and access to green areas / Proper temperature in common areas / Daylight in common areas / More renewable energy / Low noise level

T
O
P
I
C
S

3. Which of the following issues do you think are important to prioritise when buildings are being refurbished? (ISSUES)

Environment: Energy / Waste / Water / Materials / Air quality / Land use and ecology / Lighting / Climate adaptation

Social: Health & wellbeing / Increasing housing enjoyment / Community engagement / Security / Transport / Diversity

Economic: Increased market value of the building / Flexibility / Measures that reduce operating costs / New technological aids / Insight into building consumption / Affordability / Access to housing services / Shared economy

I
S
S
U
E
S

4. Are there any issues missing from the list we have just been through that you think should be added?

5. Of the three main topic areas, which one do you think is most important when deciding on refurbishment?

Environment / Social / Economic

6. What are the barriers to making existing homes more sustainable?

7. In particular, what information needs to be provided to co-operatives to help them make better decisions on maintenance and refurbishment?

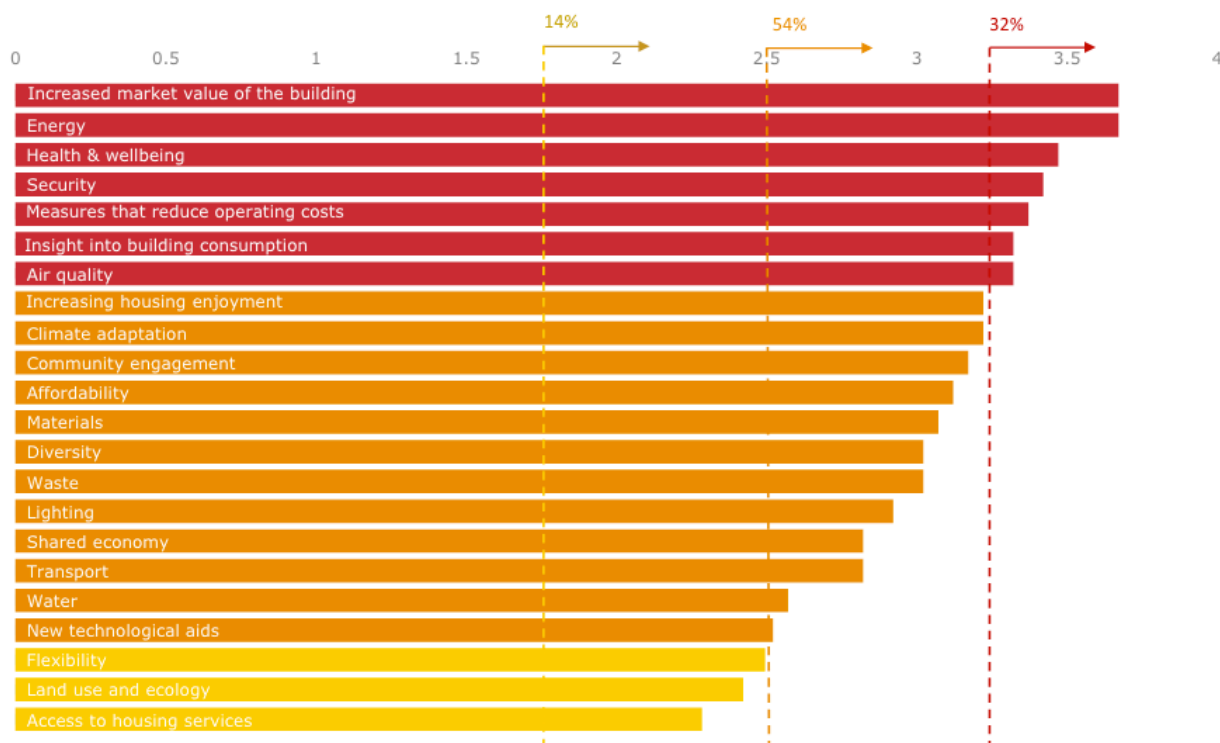
8. Cost can often be a factor when making decisions. How much, do you estimate, people would be willing to add to your current monthly housing payments for incorporating sustainability into refurbishments?

No extra cost / Up to 3% / Up to 5% / Up to 10% / Up to 20%

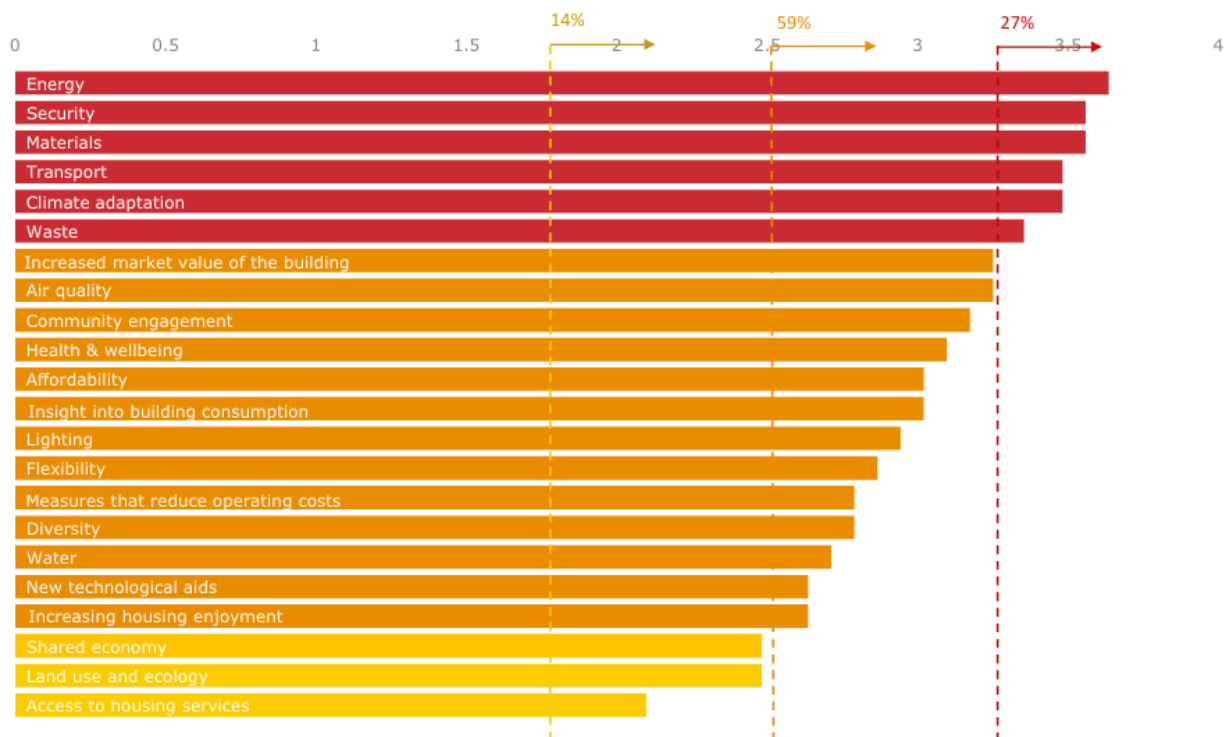
9. Before we wrap up, is there anything else you would like to say about this assessment or the process? Are there any questions you think we have missed?

Resultater, spørsmål 3: Gjennomsnittlige svar fra interne og eksterne interessenter

Internal stakeholders: Average scores

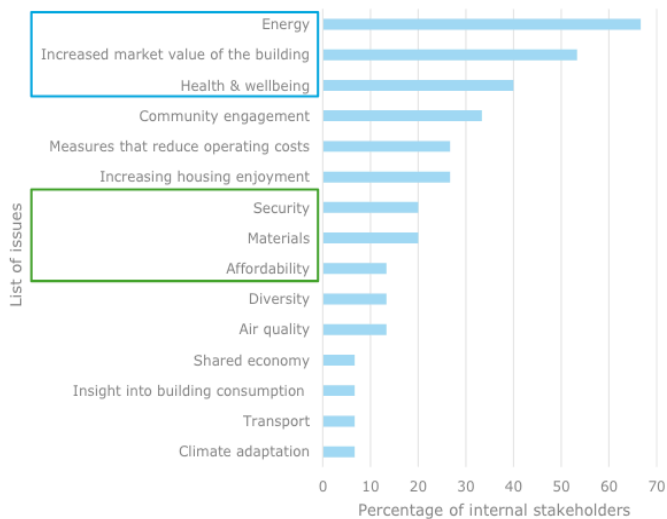


External stakeholders: Average scores

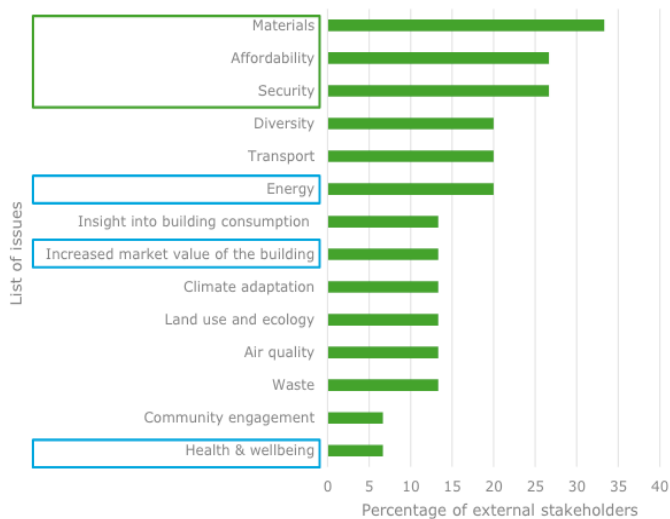


Sammenligning av topp 3 prioriterte og viktige problemer

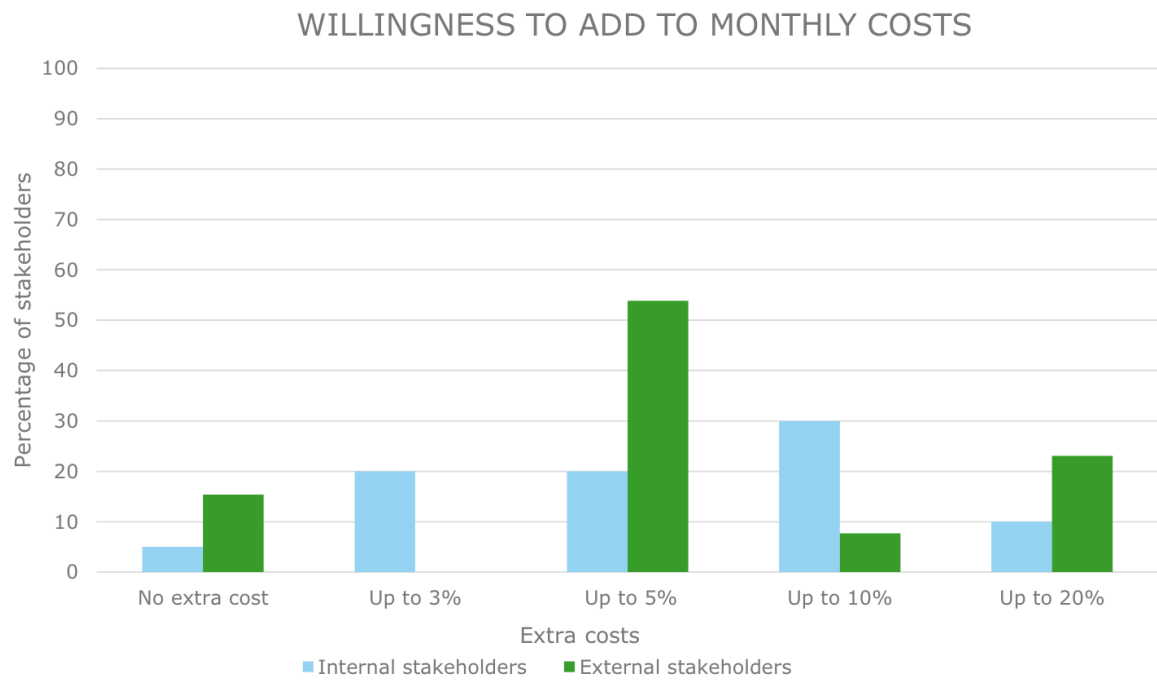
TOP 3 ISSUES FOR INTERNAL STAKEHOLDERS



TOP 3 ISSUES FOR EXTERNAL STAKEHOLDERS

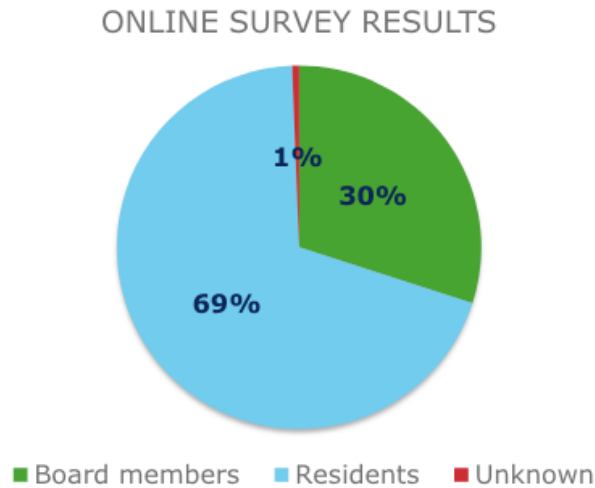


Resultater, spørsmål 8: Akseptabel økning av månedlig husleie

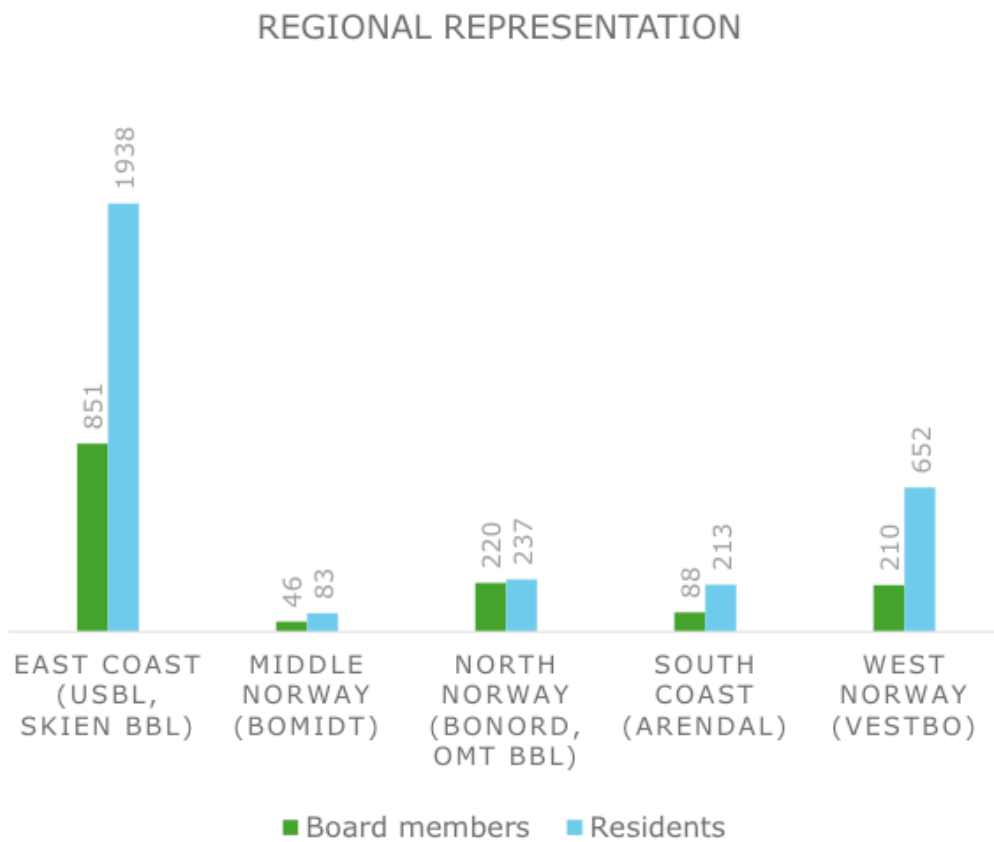


C.2 Nettbasert survey for styremedlemmer og andelseiere

Svarprosent fra nettbasert spørreundersøkelse



Oversikt over regionale representanter for spørreundersøkelsen



Guide for nettbasert spørreundersøkelse av styremedlemmer og andelseiere

1. Are you a resident or a Board member?

2. Please select the age group that you belong to:

25-34 years old / 34-44 years old / 45-54 years old / 55-64 years old / Over 65 years old

3. Please select to which family type you belong to:

Young / Family with children / Adult (without children) / Senior citizen / Other family type

4. What do you think is most important for residents? (choose 3 to 5 most important items) – (TOPICS)

Elevator and accessibility / The building's climate and environmental impact / Electric car charging system / Fire safety / Good meeting places / Proximity to nature / Good lighting in common areas / Security / Bike parking / Low need for maintenance / Possibility of sharing solutions / Good cleaning in common areas / Good air quality in the building / Balconies / Low common costs / Waste management / Plants and access to green areas / Proper temperature in common areas / Daylight in common areas / More renewable energy / Low noise level

5. What changes should be made to your building? (Yes/No) – (ISSUES)

Energy / Waste / Water / Materials / Air quality / Land use and ecology / Lighting / Climate adaptation

Health & wellbeing / Increased housing enjoyment / Community engagement / Security / Transport / Diversity

Increased market value of the building / Flexibility / Measures that reduce operating costs / New technological aids / Insight into building consumption / Affordability / Access to housing services / Shared economy

6. What information would you need to make changes to your building?

How much would it cost? / Would it save me money? / What is the impact on monthly housing payments? / Will it increase the value of my home? / What are the benefits for people and environment? / What are the alternative options? / Is it urgent? / Is the building work disruptive?

7. How much do you think would be acceptable to add to the monthly housing payments of your residents/ members?

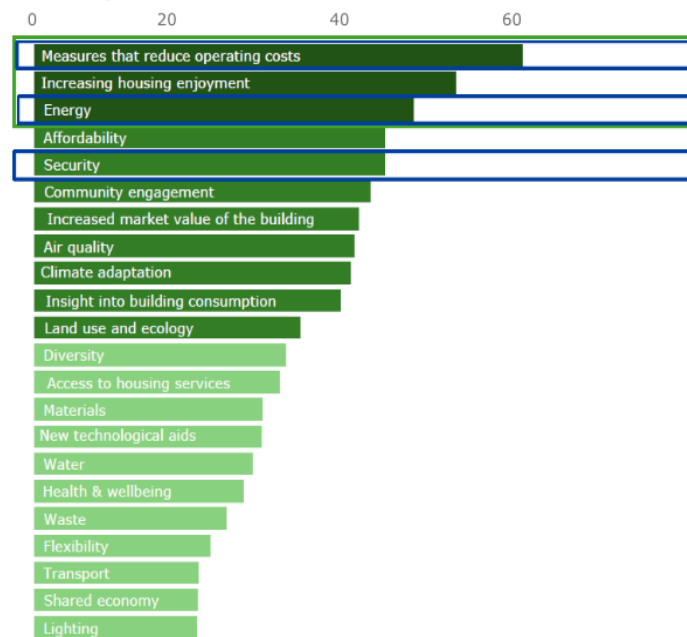
No extra cost / Up to 3% / Up to 5% / Up to 10% / Up to 20%

T
O
P
I
C
S

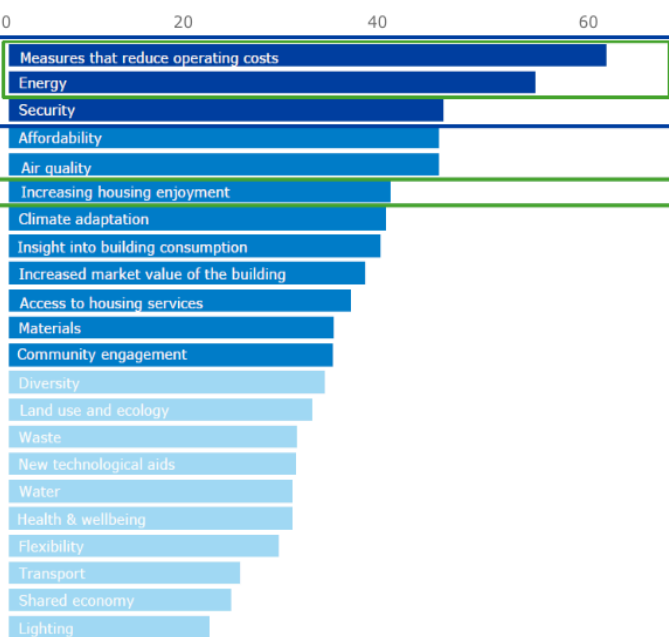
I
S
S
U
E
S

Resultater, spørsmål 5: Andel styremedlemmer og andelseiere som svarte «JA»

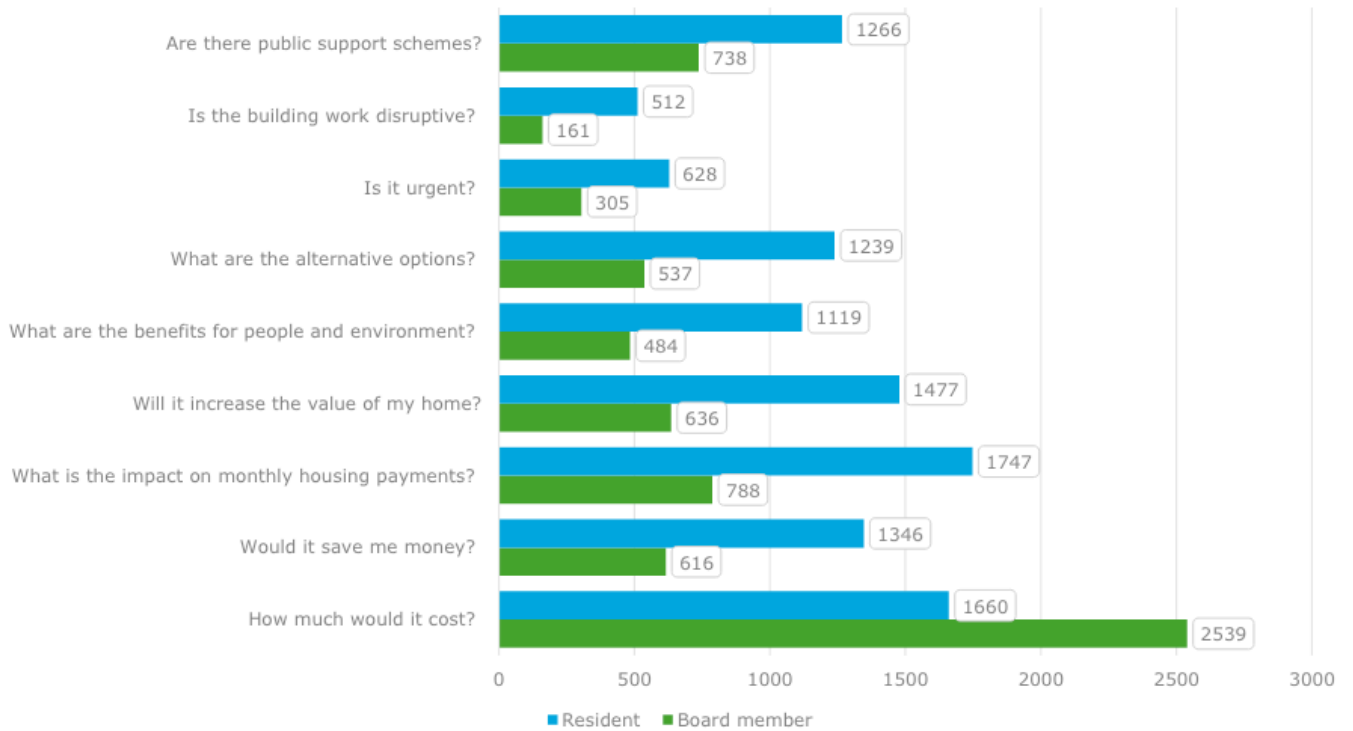
Percentage of BOARD MEMBERS who selected YES



Percentage of RESIDENTS who selected YES



Resultater, spørsmål 6: Viktig informasjon knyttet til rehabilitering



Resultater, spørsmål 7: Akseptabel økning av månedlig husleie

