

Marius Haug Nysether

## Boligkvalitet i småleiligheter

Masteroppgave i Eiendomsutvikling og -forvaltning  
Trondheim, juni 2016



Oppgavens tittel: Boligkvalitet i småleiligheter	Dato: 17. Juni 2016		
	Antall sider (inkl. bilag): 98		
	Masteroppgave	X	Prosjektoppgave
Navn: Stud.techn. Marius Haug Nysether			
Faglærer/veileder: Gunnar Leikvam			
Eventuelle eksterne faglige kontakter/veiledere:			

Ekstrakt: Oppgaven tar for seg problemstillingen ”Hva er boligkvalitet i småleiligheter og hvordan er sammenhengen mellom disse sett opp imot pris og etterspørsel?”, samt forskningsspørsmålene; ”Hva er boligkvalitet?”, ”Hvordan har utviklingen av boligkvalitet vært i småleiligheter?”, ”Hvordan er samsvaret mellom pris og tilstedeværelse av kriterier for boligkvalitet?” og ”Hvilke av de tre kriteriene, a) god boligkvalitet, b) pris eller c) beliggenhet, vektlegger beboere i småleiligheter tyngst ved valg av bolig?”.

Formålet med oppgaven er å kartlegge hvilke element som legges i begrepet boligkvalitet, i form av hvordan teorien og boligbransjen benytter seg av begrepet, samt hvordan boligkvalitet knytter seg opp mot småleiligheter og hvordan dette påvirker leilighetens pris og etterspørsel.

I denne oppgaven er det gjennomført et litteraturstudie, i tillegg til kvantitative og kvalitative metoder, i form av en spørreundersøkelse og fem dybdeintervjuer. Spørreundersøkelsen er besvart av beboere i tre utvalgte leilighetskompleks i Trondheim, mens intervjuobjektene er fagpersoner fra boligbransjen i byen.

Gjennom anvendt litteratur kommer det fram at boligkvalitet avhenger av livssituasjon og kontekst, noe som bekreftes av intervjuene som er gjennomført. Videre bekrefter funnene fra intervjuene og resultatene fra spørreundersøkelsen at boligkvalitet avgjøres ut i fra elementer både på innsiden og utsiden av selve leiligheten. Når det gjelder småleiligheter er beliggenhet og nrområdet spesielt viktige boligkvalitetselementer, da man har begrenset med areal. Samtidig kommer det fram av spørreundersøkelsen at beboere i nyere leilighetskompleks har større betalingsvilje, enn beboere i eldre leilighetskompleks. Det antydes også at miljøaspektet vil være viktig i utviklingen videre, både som differensieringsfaktor og med tanke på miljøet.

Stikkord:

1. Eiendomsutvikling
2. Boligkvalitet
3. Småleiligheter
4. Pris og etterspørsel

---

Marius Haug Nysether



## Forord

Denne masteroppgaven utgjør det avsluttende arbeidet ved masterstudiet i Eiendomsutvikling og –forvaltning ved Instituttet for byggekunst, prosjektering og forvaltning ved Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet. Oppgaven utgjør faget AAR4992 og tilsvarer 30 studiepoeng.

Temaet for denne oppgaven omhandler boligkvalitet i småleiligheter, og om det eksisterer noen sammenheng mellom disse kvalitetene sett opp imot pris og etterspørsel. Bakgrunn for valg av tema stammer fra min egen posisjon som førstegangskjøper, da småleiligheter som oftest er inngangsbilletten til de fleste til boligmarkedet. Med bakgrunn i dette ønsket jeg å se på hva boligkvalitet er, og hvilke kvaliteter som er viktig i forbindelse med småleiligheter. Jeg føler jeg gjennom arbeidet med oppgaven har fått en dypere forståelse for hva boligkvalitet innebærer og hva som er viktig med tanke på småleiligheter, samt hvordan det påvirker prisen og etterspørselen i markedet.

Jeg ønsker å rette en stor takk til min veileder Gunnar Leikvam for god hjelp og oppfølging under utarbeidelsen av denne oppgaven. Videre ønsker jeg å takke alle intervjuobjektene som stilte opp til intervju, i tillegg til beboerne i Ilsvika Garden, Haakon Odd Christiansens Veg og Na-bo som besvarte spørreundersøkelsen. Jeg ønsker også å takke Guro Jørgensen, doktorgradsstipendiat i museologi, og Nora Johanne Klungseth, universitetslektor, begge ved NTNU, for gode innspill til utformingen av mitt arbeid. Til slutt vil jeg takke Martine Haug Nysether for korrekturlesing av oppgaven.

Trondheim, juni 2016

---

Marius Haug Nysether



## Sammendrag

Oppgaven kartlegger hvilke element som legges i begrepet boligkvalitet, i form av hvordan teorien og boligbransjen benytter seg av begrepet, samt hvordan boligkvalitet knytter seg opp mot småleiligheter og hvordan dette påvirker leilighetens pris og etterspørsel. Dette skal belyses av følgende problemstilling.

*”Hva er boligkvalitet i småleiligheter og hvordan er sammenhengen mellom disse sett opp imot pris og etterspørsel?”*

I oppgavens litteraturkapittel presenteres teori og tidligere forskning som er gjort på området. Først gjennom et historisk tilbakeblikk som forklarer hvordan synet på boligkvaliteten har vært opp gjennom historien. Deretter introduseres dagens syn på boligkvalitet, som påpeker at folk gjør vurderinger og valg i forbindelse med dette, avhengig av kontekst og livssituasjon. Samtidig kommer det fram at det er et ulikt syn på beliggenhet som boligkvalitetsfaktor. For å forstå hvilke behov mennesket legger til grunn for valg av bolig og hvilke boligkvaliteter som vektlegges, belyses dette ved hjelp av motivasjons- og behovsteorier.

Det er i denne oppgaven gjennomført dybdeintervjuer med fagpersoner tilknyttet boligbransjen i Trondheim, i tillegg er det gjennomført en spørreundersøkelse i tre leilighetskompleks med vel 50 respondenter. Ut i fra det opparbeidete data- og informasjonsgrunnlaget drøftes boligkvalitet, boligkvalitetens utvikling, samsvaret mellom pris og etterspørsel sett opp imot boligkvalitetselementer og til slutt en vurdering av elementene god boligkvalitet, pris og beliggenhet.

Som et resultat av arbeidet med oppgaven kommer det fram boligkvalitet er en sammensetning av kvaliteter i selve boligen, beliggenhet og omgivelsene, samt at det er avhengig av beslutningstakers livssituasjon og hvilken kontekst begrepet benyttes. Samtidig er det viktig å påpeke at beliggenhet er den kvaliteten som framheves oftest av beboerne. Som følger av at oppgaven er avgrenset til å omhandle småleiligheter, kommer viktigheten av omgivelsene og utearealene tydelig fram, da arealet i leilighetene er begrenset. Oppgaven kan derfor ikke bekrefte noen sammenheng mellom de tradisjonelle innomhus kvalitetene fra tidligere studier,

og pris. Videre tyder funnene på at personer som bor i nyere småleiligheter, har en større betalingsvilje for boligkvalitet enn personer som bor i eldre småleiligheter.

Oppgaven har ikke klarlagt noen forskjeller i oppfatning på kvalitet på leiligheter ferdigstilt for 10 år siden, og på nyere leiligheter. Dette kan innevarsle en trend om større fokus på boligkvalitet. For øvrig er det ingenting i undersøkelsen som bekrefter at beboerne i småleiligheter oppfatter at de har mangler, men at de tilfredsstillers folks behov i den livsfasen de er i. Det påpekes også at miljøaspektet vil bli viktigere i tiden som kommer, med tanke på å differensiere seg i forhold til markedet og etterkomme det økte fokuset på miljø.



# Innholdsfortegnelse

<b>Forord .....</b>	<b>III</b>
<b>Sammendrag.....</b>	<b>IV</b>
<b>Innholdsfortegnelse.....</b>	<b>VII</b>
<b>Figurliste .....</b>	<b>X</b>
<b>Bideliste.....</b>	<b>XI</b>
<b>1.0 Innledning.....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Bakgrunn for oppgaven .....</b>	<b>1</b>
<b>1.2 Tema .....</b>	<b>2</b>
1.2.1 Formål med oppgaven.....	2
<b>1.3 Problemstilling.....</b>	<b>2</b>
1.3.1 Forskningsspørsmål .....	2
<b>1.4 Avgrensning .....</b>	<b>3</b>
<b>1.5 Oppgavens disposisjon .....</b>	<b>5</b>
<b>2.0 Teori og litteratur .....</b>	<b>7</b>
<b>2.1 Boligkvalitet – Et historisk tilbakeblikk.....</b>	<b>7</b>
<b>2.2 Boligkvalitet – Hva er det? .....</b>	<b>9</b>
2.2.1 Kritikk og mangler ved småleiligheter.....	11
2.2.2 Suksesskriterier og suksessfaktorer i prosjekter .....	12
2.2.3 Beliggenhet .....	13
<b>2.3 Pristeori .....</b>	<b>14</b>
2.3.1 Pris og etterspørsel .....	14
2.3.2 Prisvurdering.....	15
2.3.3 Pris sett opp mot boligens kvaliteter .....	16
<b>2.4 Beslutningsteori .....</b>	<b>16</b>
2.4.1 Mennesket som beslutningstaker .....	17
2.4.1.1 Mennesket som rasjonell beslutningstaker.....	17
2.4.1.2 Mennesket som begrenset rasjonell beslutningstaker .....	18
2.4.2 Generelt om beslutningsprinsipper .....	19
2.4.3 Beslutningsgrunnlag.....	20
<b>2.5 Motivasjonsteorier.....</b>	<b>21</b>
2.5.1 Generelt om behovsteorier .....	21

2.5.1.1	Maslows behovshierarki.....	22
2.5.1.2	Alderfers ERG-teori.....	22
2.5.1.3	McClellands behovsteori.....	23
<b>3.0</b>	<b>Metode.....</b>	<b>25</b>
<b>3.1</b>	<b>Generelt om metode .....</b>	<b>25</b>
3.1.1	Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode .....	25
3.1.2	Forskningsdesign .....	27
3.1.2.1	Eksplorativt undersøkelsesdesign .....	27
3.1.2.2	Deskriptivt undersøkelsesdesign.....	27
3.1.3	Kvalitativ og kvantitativ metode.....	28
3.1.4	Validitet og reliabilitet .....	28
3.1.5	Metodetriangulering.....	29
<b>3.2</b>	<b>Anvendt metode .....</b>	<b>29</b>
3.2.1	Litteraturstudie .....	30
3.2.2	Datainnsamling .....	31
3.2.3	Intervju.....	31
3.2.3.1	Rekrutering av informanter fra boligbransjen.....	32
3.2.3.2	Intervjuer av informanter .....	32
3.2.3.3	Presentasjon av informanter.....	33
3.2.3.4	Intervjuguide .....	33
3.2.4	Spørreundersøkelse .....	34
3.2.4.1	Presentasjon av de utvalgte leilighetskompleksene .....	35
3.2.4.2	Rekruttering av informanter i leilighetskompleksene .....	44
<b>3.3</b>	<b>Usikkerhet knyttet til gjennomføringen .....</b>	<b>45</b>
<b>3.4</b>	<b>Metode evaluering .....</b>	<b>46</b>
3.4.1	Oppgavens validitet.....	46
3.4.2	Oppgavens reliabilitet .....	46
<b>4.0</b>	<b>Resultater og funn.....</b>	<b>47</b>
<b>4.1</b>	<b>Resultater fra dybdeintervju med representanter fra utbyggerbransjen.....</b>	<b>47</b>
4.1.1	Boligkvalitet.....	47
4.1.1.1	Støas fire element .....	49
4.1.2	Utviklingen av småleiligheter og tilhørende boligkvalitet.....	50
4.1.3	Sammenhengen mellom pris og boligkvalitet.....	51
4.1.4	God boligkvalitet, pris eller beliggenhet, hva foretrekkes? .....	52
<b>4.2</b>	<b>Resultater fra spørreundersøkelsen med beboere.....</b>	<b>52</b>
4.2.1	Ilsvika Garden .....	53
4.2.2	Haakon Odd Christiansens Veg .....	56

4.2.3	Na-bo .....	59
4.2.4	Resultatene fra leilighetskompleksene samlet .....	62
<b>5.0</b>	<b>Diskusjon .....</b>	<b>65</b>
5.1	Hva er boligkvalitet? .....	65
5.2	Hvordan har utviklingen av boligkvalitet vært i småleiligheter? .....	69
5.3	Hvordan er samsvaret mellom pris og tilstedeværelse av kriterier for boligkvalitet? .....	71
5.4	Hvilke av de tre kriteriene, a) god boligkvalitet, b) pris eller c) beliggenhet, .....	
	vektlegger beboere i småleiligheter tyngst ved valg av bolig? .....	73
<b>6.0</b>	<b>Oppsummering og konklusjon .....</b>	<b>77</b>
6.1	Oppsummering .....	77
6.2	Konklusjon .....	78
6.3	Videre forskning .....	79
<b>7.0</b>	<b>Referanseliste.....</b>	<b>80</b>
<b>8.0</b>	<b>Vedlegg.....</b>	<b>83</b>
	Vedlegg 1: Intervjuguide .....	83
	Vedlegg 2: Spørreundersøkelsesskjema .....	85

## Figurliste

Figur 1 – Oppgavens disposisjon (Egenprodusert)	s. 5
Figur 2 – Nøkkelopplysninger om boligkvaliteter (Christophersen et al. 2000:23)	s. 10
Figur 3 – Suksessfaktorer og suksesskriterier (Rolstadås 2011:14)	s. 12
Figur 4 – Skille mellom fire hovedsoner (Christophersen et al. 2000:11)	s. 13
Figur 5 – Epperspørselskurve (Boye et al. 2011:92)	s. 15
Figur 6 – Faser i en beslutningsprosess (Jacobsen, D. I. og Thorsvik, J. 2002:292)	s. 17
Figur 7 – Mennesket som rasjonell beslutningstaker (Jacobsen, D. I. og Thorsvik, J. 2002:294)	s. 18
Figur 8 – Mennesket som begrenset rasjonell beslutningstaker (Jacobsen, D. I. og Thorsvik, J. 2002:299)	s. 19
Figur 9 – Maslows behovspyramide (Maslow, A. 1954)	s. 22
Figur 10 – Faktaboks for Ilsvika Garden (Egenprodusert)	s. 38
Figur 11 – Faktaboks for Haakon Odd Christiansens Veg (Egenprodusert)	s. 40
Figur 12 – Faktaboks for Na-bo (Egenprodusert)	s. 42
Figur 13 – Populasjon, utvalg og respons i leilighetskompleksene (Egenprodusert)	s. 44
Figur 14 – Intervjuobjektene rangering av Støa et al. sin boligkvalitetselementer (Egenprodusert)	s. 49
Figur 15 – Svar spørsmål 1, Ilsvika Garden (Egenprodusert)	s. 53
Figur 16 – Svar spørsmål 2, Ilsvika Garden (Egenprodusert)	s. 55
Figur 17 – Argumenter spørsmål 3, Ilsvika Garden (Egenprodusert)	s. 55
Figur 18 – Argumenter spørsmål 4, Ilsvika Garden (Egenprodusert)	s. 55
Figur 19 – Svar spørsmål 5, Ilsvika Garden (Egenprodusert)	s. 56
Figur 20 – Svar spørsmål 1, Haakon Odd Christiansens Veg (Egenprodusert)	s. 56
Figur 21 – Svar spørsmål 2, Haakon Odd Christiansens Veg (Egenprodusert)	s. 57
Figur 22 – Argumenter spørsmål 3, Haakon Odd Christiansens Veg (Egenprodusert)	s. 58
Figur 23 – Argumenter spørsmål 4, Haakon Odd Christiansens Veg (Egenprodusert)	s. 58
Figur 24 – Svar spørsmål 5, Haakon Odd Christiansens Veg (Egenprodusert)	s. 58
Figur 25 – Svar spørsmål 1, Na-bo (Egenprodusert)	s. 59
Figur 26 – Svar spørsmål 2, Na-bo (Egenprodusert)	s. 60
Figur 27 – Argumenter spørsmål 3, Na-bo (Egenprodusert)	s. 60
Figur 28 – Argumenter spørsmål 4, Na-bo (Egenprodusert)	s. 61

Figur 29 – Svar spørsmål 5, Na-bo (Egenprodusert)	s. 61
Figur 30 – Svar spørsmål 1, leilighetskompleksene samlet (Egenprodusert)	s. 62
Figur 31 – Svar spørsmål 2, leilighetskompleksene samlet (Egenprodusert)	s. 63
Figur 32 – Svar spørsmål 5, leilighetskompleksene samlet (Egenprodusert)	s. 64

## Bildeliste

Bilde 1 – Toroms leilighet, 28 m <sup>2</sup> (Granåsen Miljøby ved Jakobsli. 2016)	s. 11
Bilde 2 – Lokalisering av leilighetskompleksene. Nr. 1: Ilsvika Garden, nr. 2: Haakon Odd Christiansens Veg og nr. 3: Na-bo (Egenprodusert)	s. 37
Bilde 3 – Ilsvika Gardens beliggenhet (Egenprodusert)	s. 38
Bilde 4 – Oversikt over Ilsvika Garden (Støa et al. 2006:22)	s. 38
Bilde 5 – Fasade blokk C med blokk D i bakgrunnen (Ilsvika Garden. 2016)	s. 39
Bilde 6 – Planløsning 33 m <sup>2</sup> leilighet Ilsvika Garden (Støa et al. 2006:22)	s. 39
Bilde 7 – Haakon Odd Christiansens Vegs beliggenhet (Egenprodusert)	s. 40
Bilde 8 – Oversiktsbilde av Haakon Odd Christiansens Veg (Egenprodusert)	s. 40
Bilde 9 – Fasade Haakon Odd Christiansens Veg 3A og 3B (Egenprodusert)	s. 41
Bilde 10 – Fasade Haakon Odd Christiansens Veg 17, 19 og 21 (Egenprodusert)	s. 41
Bilde 11 – Planløsning 33 m <sup>2</sup> leilighet Haakon Odd Christiansens Veg (Hybel.no. 2016)	s. 41
Bilde 12 – Na-bos beliggenhet (Egenprodusert)	s. 42
Bilde 13 – Oversiktsbilde over Na-bo (DNB Eiendom. 2015:39)	s. 42
Bilde 14 – Fasade Na-bo (Egenprodusert)	s. 43
Bilde 15 – Planløsning 43 m <sup>2</sup> leilighet Na-bo (DNB Eiendom. 2015:28)	s. 43





## 1.0 Innledning

I dette kapittelet redegjøres det for utgangspunktet for oppgaven og valg av tema. Videre presenteres problemstillingen og det blir forklart hvordan oppgaven er besvart ved hjelp av fire forskningsspørsmål. Til slutt, for å få en oversikt over det totale omfanget, er oppgavens avgrensning og struktur beskrevet.

### 1.1 Bakgrunn for oppgaven

Ifølge SSB (2014) vil folketallet i Norge fortsette å vokse i hele det 20. århundre, og særlig i og rundt de store byene. Med den høye økningen i befolkningen og flere husholdninger, kreves også et større antall boliger (Molden, 2011). Ifølge SSB (2016) bor flere mennesker alene nå enn tidligere, og fra 2014 til 2015 økte antallet aleneboende med 13 763 personer. Ved utbygging av nye boliger er det viktig at det som bygges er gjennomtenkt og at det er god kvalitet. I undersøkelsen ”Fortett med vett”, hvor det ble sett på 27 prosjekter i Trondheim, Bergen, Stavanger og Kristiansand, konkluderte forskerne med at kun tre av prosjektene tilfredsstilte undersøkelsens kriterier for kvalitet. Det påpekes også i andre studier at kvaliteten i nyere prosjekter ikke er god (Støa et al., 2006 og Barlindhaug og Ruud, 2008).

Samtidig som det rettes stort fokus på at det som bygges skal være av god kvalitet, har miljøaspektet fått en viktigere betydning i samfunnet. I senere tid har flere og flere miljøvennlige hus, iform av passivhus, nullhus og pluss hus, kommet på markedet. I dag går ca. 40 % av Norges totale energibruk til bygninger, hvorav boliger utgjør den største delen (UngEnergi, 2015). I tillegg til å gjøre boliger mer miljøvennlige, vil også det å bo på færre kvadratmeter, være en svært god løsning med tanke på miljøet. Det i form av at hvert menneske vil avgi et mindre fotavtrykk og dermed ha behov for mindre energi til oppvarming.

Siden starten på 2000-tallet har antallet småleiligheter i Trondheim økt betraktelig, og åpnet dørene for et nytt marked. Innenfor segmentet av beboere finner man blant annet førstegangsetablerere, enslige, eldre og pendlere. Småleiligheter er inngangen for de fleste mennesker på boligmarkedet, i form av kjøp eller leie. Samtidig er ikke denne typen leilighet en bolig for resten av livet, noe som medfører en viss omløpshastighet. Med bakgrunn i slike leiligheter og deres begrensede areal, har fokuset på boligkvalitet fra offentlige myndigheter og private aktører blitt større. Av Trondheim kommunes boligprogram (2011:59) utdypes det: *”Boligkvalitet er viktig for befolkningens velferd og har betydning for så vel fysisk som mental*

*helse*”. Spørsmål som ofte stilles i denne sammenhengen er hvorvidt slike leiligheter ivaretar grunnleggende boligkvalitetslementer, og hva som skal til for at de skal oppnå det som karakteriseres som ”god nok” boligkvalitet.

## 1.2 Tema

Denne masteroppgaven omhandler fagområdet eiendomsutvikling og –forvaltning, hvor jeg vil se nærmere på boligkvalitet i småleiligheter.

### 1.2.1 Formål med oppgaven

Oppgavens formål er å undersøke hvilke elementer som bør innlemmes i begrepet boligkvalitet og hvilke elementer som er viktig når det gjelder boligkvalitet i småleiligheter, samt å se på hvordan boligkvalitet påvirker pris og etterspørsel.

## 1.3 Problemstilling

En problemstilling defineres, av Halvorsen (1993:25), som et spørsmål som blir stilt med et bestemt formål, og på en så presis måte at det lar seg belyse gjennom bruk av samfunnsvitenskapelige metoder. Problemstillingen skal være entydig, bidra til å avgrense og vise vei for det videre arbeidet (Johannessen et al. 2010). Ut ifra dette har jeg utarbeidet følgende problemstilling:

*”Hva er boligkvalitet i småleiligheter og hvordan er sammenhengen mellom disse sett opp imot pris og etterspørsel?”*

For å på best mulig måte svare på problemstillingen har jeg utarbeidet noen forskningsspørsmål.

### 1.3.1 Forskningsspørsmål

For å kunne besvare og presisere problemstillingen ytterligere har jeg utarbeidet fire forskningsspørsmål.

#### *1. Hva er boligkvalitet?*

Det er vanskelig å vite hva mennesker vektlegger når de omtaler kvalitet i forbindelse med bolig, noe som kommer av at alle har forskjellige ønsker og behov. Dermed er det ønskelig å

se hvilke element som sees på essensielle og hvilke som mindre viktig, både fra litteraturens, utbyggerens og beboerens ståsted. Utgangspunktet for spørsmålet er å finne ut hvilke elementer som bør innlemmes i begrepet boligkvalitet.

*2. Hvordan har utviklingen av boligkvalitet vært i småleiligheter?*

Dette spørsmålet tar for seg hvordan utviklingen av boligkvalitet har vært i småleiligheter fram til i dag. Dette for å se årsaken til hvorfor utviklingen har tatt den retningen den har gjort og hvilket syn teorien, intervjuobjektene og beboerne har på dette.

*3. Hvordan er samsvaret mellom pris og tilstedeværelse av kriterier for boligkvalitet?*

Med dette spørsmålet ønsker jeg å kartlegge hvilke kriterier for boligkvalitet som påvirker prisen for en bolig i størst grad. Det er ønskelig å se om det er boligkvaliteter i selve leiligheten eller utenforliggende kvaliteter som har størst innvirkning og hva det er betalingsvilje for i markedet. Spørsmålet vil bli besvart ut ifra teori sett opp imot den innsamlede informasjonen fra intervjuene.

*4. Hvilke av de tre kriteriene, a) god boligkvalitet, b) pris eller c) beliggenhet, vektlegger beboer tyngst ved valg av småleilighet?*

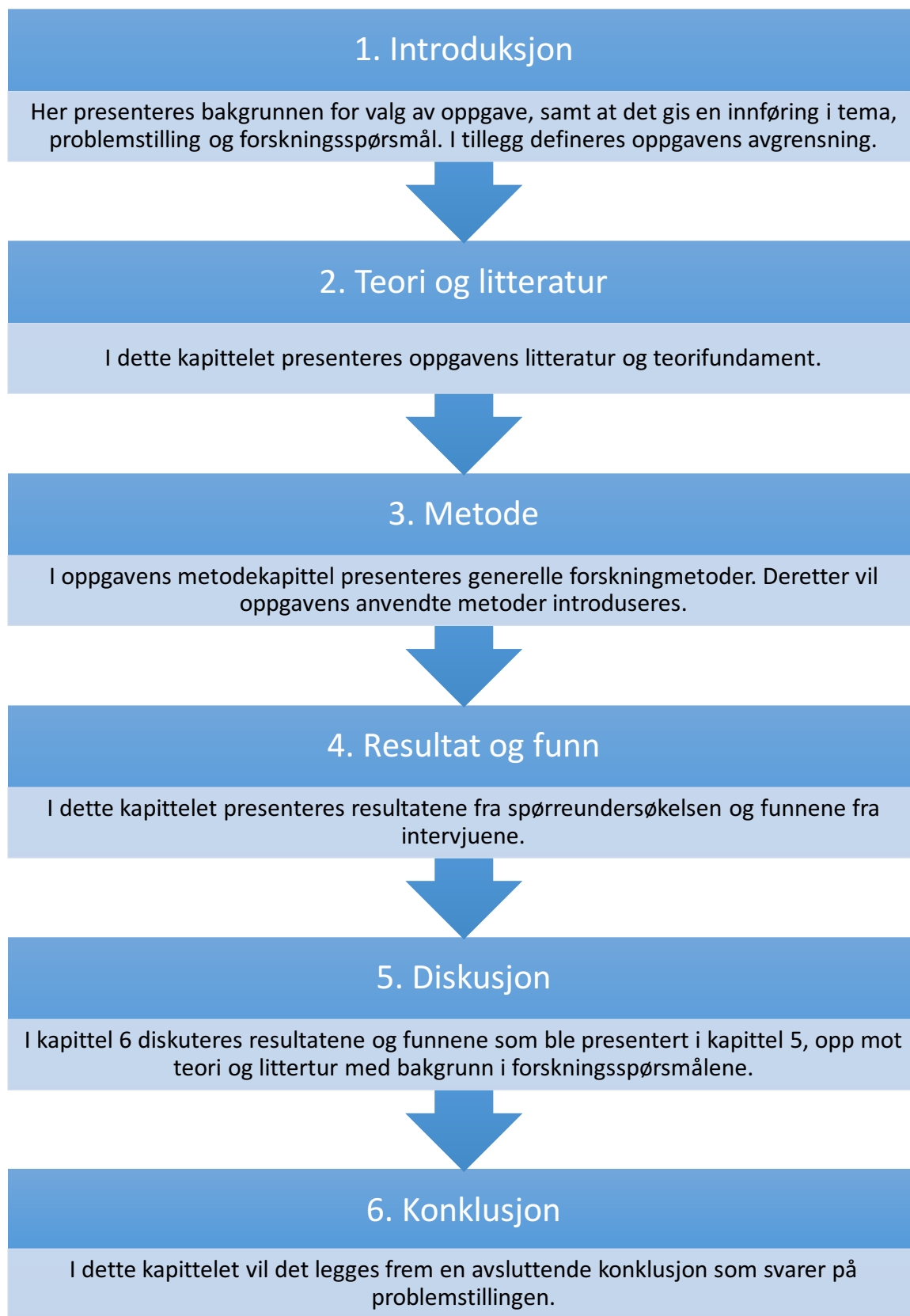
Beboerne i småleiligheter har, i likhet med alle andre mennesker, ulike behov og ønsker når de skal finne sin bolig. Det er derfor interessant å se hvilket kriteriet som er viktigst for beboerne, og om det er noen sammenheng med hva utbyggerne vektlegger for disse leilighetene.

#### 1.4 Avgrensning

Denne oppgaven omhandler boligkvalitet i småleiligheter, og i denne sammenhengen vil småleiligheter være leiligheter i størrelsesorden 30 m<sup>2</sup> til 43 m<sup>2</sup>. Det er undersøkt et begrenset antall leilighetskompleks, der de utvalgte er lokalisert i Trondheim. Leilighetskompleksene er bygd etter år 2000 og fram til i dag, og inneholder minimum 20 småleiligheter. Leilighetskompleksene som er valgt ut har ikke gjennomgått noen form for ombygging. Videre er det ikke gjort noen forskjell på om beboerne i oppgavens tre leilighetskompleks eier eller leier leiligheten de bor i, samt alder og kjønn. Årsaken til dette er at leieprisen sees på som en

funksjon av kostnaden på leiligheten. I forbindelse med priselementet vil det ikke bli gått inn på prisstatistikker og lignende. I denne oppgaven vil pris bli sett opp imot hvilke boligkvaliteter som påvirker den i størst grad, i form av at den stiger. Det gjøres ikke forskjell på alder og kjønn, da tidsaspektet på oppgaven er begrenset. Når det kommer til boligkvaliteter vil det ikke gås dypere inn på tekniske løsninger, forskrifter og standarder, annet enn at de blir nevnt i likhet med det de blir her. I denne sammenhengen vil boligkvaliteter bli satt sammen i ulike grupper som dekker menneskelige behov, i likhet med de elementene som går inn under Støa et al. (2006) definisjon på boligkvalitet. Altså fysiologiske, praktiske, sosiale og psykologiske.

## 1.5 Oppgavens disposisjon



Figur 1: Oppgavens disposisjon (Egenprodusert)



## 2.0 Teori og litteratur

I dette kapittelet vil jeg legge fram teori og litteratur som er relevant for å besvare oppgavens problemstilling og forskningsspørsmål. Først skal jeg presentere et historisk tilbakeblikk for hvordan krav til boligkvalitet har vært, for så å presentere teori om hva som er kvalitet i bolig. Deretter vil jeg se på kritikk og mangler ved småleiligheter, suksesskriterier og suksessfaktorer, for så å avslutte med elementet beliggenhet. Videre blir pristeori presentert, hvor det blir gått nærmere inn på pris og etterspørsel, prisvurdering samt pris sett opp imot boligens kvalitet. Det vil så bli presentert beslutningsteori som forklarer hva en beslutning er og hvordan mennesket er som beslutningstaker, samt hva et beslutningsprinsipp og et beslutningsgrunnlag er. Til slutt vil det bli gått inn på ulike motivasjonsteorier. Til slutt vil jeg gå inn på ulike motivasjonsteorier, som sammen med beslutningsteori, vil se på hva som er med å avgjøre menneskers grunnlag for beslutninger sett opp imot valg av bolig.

### 2.1 Boligkvalitet – Et historisk tilbakeblikk

Opp gjennom historien er det utført en rekke undersøkelser og studier knyttet til boligens kvaliteter. Eilert Sundts studie om bygningskikken på landet fra 1882 er, ifølge Schmidt og Guttu (2012), det eldste tilfellet på undersøkelse rettet mot boligens brukskvalitet. Ifølge Schmidt og Guttu (2012) var en av årsakene til at boligkvalitet kom i søkelyset på 1800-tallet, epidemier og helseproblemer. Dette var et stort problem og ble sett i sammenheng med kvaliteten på boligene. Med bakgrunn i dette fikk professor Axel Holst i oppgave å kartlegge boligforholdene hos arbeiderklassen i Kristiania i 1894 (Hansen, 2007). Som følge av undersøkelsen kom Holst frem til hva som krevdes for å oppnå det han mente var en akseptabel boligstandard og hva som måtte gjøres for at dette skulle tilfredsstilles (Hansen, 2007). Et av de viktigste punktene fra Holst sin undersøkelse var at man burde ha 30 m<sup>3</sup> med luft per voksen person. Ifølge Holst ville dette skape tilfredsstillende luftsirkulasjon i et oppholdsrom (Hansen, 2007:99). Som følge av hva som var økonomisk realistisk på grunn av samfunnets rådende økonomiske vanskeligheter, ble det offentlige kravet halvert til 15 m<sup>3</sup> for voksne og halvparten for barn. Kravet var gjeldene i byggeforskriftene fram til 01.07.2010 (Schmidt og Guttu, 2012).

I sammenheng med utviklingen i velferd og standard i samfunnet på 1900-tallet utviklet minstekravet til bolig seg tilsvarende. En toromsleilighet ble ansett som en familiebolig på 30-tallet, mens den 20 år senere ble sett på som en småleilighet (Guttu, 2009). I dag derimot, vil man definere en slik bolig som et hjem for enslige eller for maks to personer. Videre hadde man



på starten av 1900-tallet, nærmere bestemt på 20- og 30-tallet, knapt instruksjoner knyttet til boligutforming, og på denne tiden var det kravene i bygningsloven som gjaldt. Boligutformingen ble derfor avgjort med bakgrunn i tradisjon, faglig konsensus og markedsforhold (Guttu, 2009:43). Også boliger til enkeltpersoner alene fikk økt fokus rundt 1930. Årsaken til dette var at man hadde stort fokus på hvor mye boligareal som måtte til for at bolignøden kunne løses (Guttu, 2009). Som en konsekvens av utviklingen av minstekrav og økt fokus på boligareal, økte utbyggingen av både ettroms- og toromsboliger i løpet av 1930-tallet.

Under 2. verdenskrig ble det foretatt en boligundersøkelse av Oslo Byes Vel, hvor man ønsket å avdekke kvaliteten i nye boliger. Undersøkelsen konkluderte med utbredt trangboddhet, og boligdirektoratet slo fast at bygging av småboliger var feilinvesteringer (Guttu, 2009:47). Som et resultat, av blant annet denne undersøkelsen, ble det forandringer i tiden etter krigen. Både bygging og boligstandarden ble utsatt for stram rasjonering (Guttu, 2009). I etterkrigstiden var det treromsboligen som ble vanlig og den boligtypen som den offentlige boligbyggingen skulle satse på, men produksjonen av toromsboliger forsvant likevel ikke helt. Etter krigen satte Husbanken og Boligdirektoratet krav til hvordan planløsning i boliger skulle utformes, som en konsekvens av det stadig økende fokuset på boligkvalitet. Selv om disse kravene kun gjaldt for de som fikk lån i Husbanken, påvirket de også den øvrige boligproduksjonen vesentlig. Årsaken til dette var at mengden boliger finansiert gjennom Husbanken til tider utgjorde en vesentlig andel av den totale boligbyggingen (Schmidt og Guttu, 2012).

Diskusjonen om ettromsboligen blusset opp igjen på 60-tallet, og boligformen fikk gjennomgå av kritiske røster. Grunnen var at den type bolig kun hadde ett rom, noe som ble ansett som usunt for folkehelsen. Ettromsboligen skapte f.eks. dårlige hygieniske forhold, fordi det var vanskelig å holde orden (Schmidt og Guttu, 2012). I Carsten Boysens studie fra 1964 som omhandler "Boliger for eldre", konkluderer Boysen med at ettromsboligen er en boligtype som til nød kunne huse én person og umulig kunne huse to (Guttu, 2009). Dette ble også bekreftet av psykolog Ole Gulbrandsen i 1973, da han gjennomførte en intervjuundersøkelse om det å bo i en ettromsleilighet. Gulbrandsen konkluderte med at denne typen leilighet var lite egnet som permanent bolig (Gulbrandsen, 1973). Med bakgrunn i dette ønsket myndighetene å innarbeide en minstestandard basert på toromsleiligheten. I 1978 kom Husbanken med en offentliggjøring som krevde at det skulle være minst ett soverom sammen med oppholdsrommet i alle boliger, også for enslige (Guttu, 2009). Minstestandarden var utarbeidet med bakgrunn i å sikre alminnelig god boligkvalitet (Støa et al., 2006). Minstestarealet var bestemt å være på 55 m<sup>2</sup>, men

disse bestemmelsene stod ikke lenge. I 1982, ett år etter regjeringsskiftet, ble det bestemt at Husbanken skulle lette på kravene som var satt til boligbygging. Fra å ha en omfattende kvalitetskontroll i regi av Husbanken, skulle boligkvaliteten nå bedømmes av kommunene ut ifra bestemmelsene i Plan- og bygningsloven. Husbankens krav frafalt dermed i 1983, noe som medførte at også detaljkravene til småbolig forsvant. Arealgrensen på 55 m<sup>2</sup> ble beholdt, men også dette kravet skulle snart forsvinne. I 1987 aksepterte Husbanken, for første gang siden 1950, arealreduksjon i forbindelse med småboliger (Guttu, 2009). Likevel, til tross for alle endringene i løpet av de siste årene, var ikke siste ord sagt. Etter regjeringsskiftet i 1986 ble synet på minstestandarden igjen endret. Som følge av pålegg fra myndighetene og økt etterspørsel om finansiering gjennom Husbanken, lanserte Husbanken på ny en minstestandard for boligkvalitet i 1992 (Schmidt og Guttu, 2012). Minstearealet var også denne gang på 55 m<sup>2</sup> og fungerte som en nedre arealgrense. Årsaken var det voksende ønsket om finansiering gjennom Husbanken fra prosjekter som ble ansett å ha for dårlig boligkvalitet. Minstestandarden ble fjernet i 2005, som følge av de tekniske kravene skulle innlemmes sammen med kravene i byggeforskriftene.

Bakgrunnen for å nevne den historiske utviklingen av boligkvalitet i oppgaven, er for å gi et grunnleggende bilde av hvordan man er kommet dit man er i dag.

## 2.2 Boligkvalitet – Hva er det?

I og med at denne oppgaven fokuserer på boligkvalitet er det essensielt å forstå hva som ligger i begrepet ”kvalitet”. Det er flere forskjellige måter å ta for seg kvalitet på. Generelt sett blir kvalitet målt ut ifra forhold som holdbarhet, utseende og smak. Endres kvaliteten på et produkt vil dette merkes ved endring i produktets etterspørsel (Boye et al. 2011). I forbindelse med prosjekter, omfatter kvalitet prosesser som er nødvendige for å sikre at prosjektet når sine mål (Rolstadås, 2011). Guttu (2003:7) mener kvalitet kan defineres som synonymt med både det nøytrale ”egenskap” og med ”god egenskap”. Barlindhaug (2012:26) bekrefter dette og legger til at kvalitet er egenskaper som påvirker både pris, kostander knyttet til selve boligen, området den ligger i og boligens nære omgivelser.

I forbindelse med kvalitet i bolig er det to begreper som ofte nevnes om hverandre i denne sammenhengen. Disse er ”bokkvalitet” og ”boligkvalitet”. Siden denne oppgaven omhandler boligkvalitet, er det interessant å se på hvordan teorien skiller mellom disse begrepene. Det tradisjonelle skillet mellom disse begrepene er at bokkvalitet regnes som egenskaper som er

knyttet til området boligen ligger i, mens boligkvalitet omhandler egenskaper som er knyttet til boligen og bygningen (Barlindhaug et al., 2012:86). Husbanken (2013) forklarer bokkvalitet som flere ulike faktorer utenfor selve boligen, som beliggenhet, bebyggelsens organisering, nærhet til sosiale møteplasser og natur. Støa et al. (2006) beskriver bokkvalitet som en avveining av flere forskjellige faktorer. Faktorene som nevnes er beliggenhet, pris, nærmiljøets kvaliteter og boligenhetens egenskaper.

Ut ifra dette er det vanskelig å finne en klar og tydelig definisjon av begrepet boligkvalitet. Årsaken til den diffuse forståelsen av begrepet er fordi boligkvalitet vil være knyttet til beboernes individuelle ønsker og behov, samt hvilken livsfase de befinner seg i (Støa et al. 2006). Det vil dermed være avhengig av hvilken målgruppe som den aktuelle boligen retter seg mot. En førstegangskjøper i 20-årene vil ha andre ønsker og behov, enn et ektepar i 50-60-årene som skal bytte ut eneboligen med en leilighet. Samtidig har ikke alle førstegangskjøpere de samme grunnleggende behov og ønsker, da dette kan påvirkes av faktorer som f.eks. kjønn, etnisitet og antall i husholdningen. Lawrence (Harrison, 2004) forklarer begrepet boligkvalitet som kontekstavhengig, i tillegg til at det varierer med tiden. Det er derfor vanskelig å se kvalitet som et sett iboende, faste egenskaper ved boliger (Guttu, 2003). Dermed definerer Guttu (2003:8) boligkvalitet som: *"Egenskaper ved en bolig som tillegges verdi"*. Christophersen et al. (2000:23) definerer boligkvalitet som faktorer både innendørs og utendørs, og oppsummerer egenskaper som kan tilegne en bolig verdi i følgende figur:

<b>Beliggenhet*</b>		<b>Bebyggelse</b>	<b>Bolig</b>		
<b>Området</b>	<b>Miljø</b>	<b>Sammensetning</b>	<b>Boligplan</b>	<b>Rom</b>	<b>Tilstand</b>
Sentralitet	Trafikkforhold/ forurensning	- bebyggelsestyper - formål/ bruk	Areal	Romstørrelser/ romdimensjoner	Vedlikehold ute
Kommunikasjoner	Vei og parkering	<b>Alder</b>	Antall rom	Møblerbarhet	Vedlikehold inne
Strøkets rykte/ status	Utsiktsforhold	Stil/ farger	Arealeffektivitet	Våtrom	Skader
Trygghet/ sikkerhet		Materialer	Tilgjengelighet	- antall	Materialer
Tilbud; nærhet til:	<b>Tomt</b>	Takvinkel	Rommenes orientering	- type(r)	Overflater/ finish
- friareal/ turterreng	Tomteareal		(Parkering)	- størrelse	Varme-/ lydisol
- skole/ barnehage	Terrang	<b>Vedlikehold</b>		Bod-/ oppbe- varingsplass	Innredning/ utstyr
- offentlige tjenester	Utsikt	- bygninger			- bad
- varehandel	Avst. til nabo	- utearealer			- kjøk
- lege/ helse	Apent areal				- bod/ birom
- felles aktivitetshus	Privat uteareal/ -plass				Tekn. install
Felles uteareal	Markdekke/ vegetasjon				- el
- typer	Opparbeidelse				- tele
- utforming					
- plassering					

Figur 2: Nøkkelopplysninger om boligkvaliteter (Christophersen et al. 2000:23)

I motsetning til Guttus definisjon, definerer Lawrence boligkvalitet på en litt mer komplisert måte. Han forklarer boligkvalitet som: *"sets of architectural, demographic, economic, ecological and political factors are explicitly interrelated"* (Harrison, 2004:700).

Den historiske bakgrunnen i kapittel 2.1 viste at vurderingen av boligkvalitet har vært forbundet til areal eller kriterier ut fra minstestandardens funksjonskrav. For at en bolig skal kunne tilfredsstillende den boligkvaliteten som beboerne ønsker, bør følgende fire elementer være dekket (Støa et al., 2006:9).

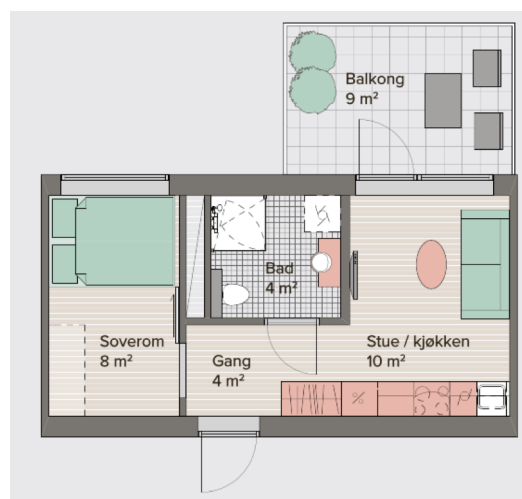
- Fysiologiske: Varme, lys, luft.
- Praktiske: Brukbar i forhold til å utføre daglige aktiviteter, for lager m.m. i ulike livsfaser og for ulike husholdningstyper.
- Sosiale: Samvær med venner, familie, andre husholdningsmedlemmer og mulighet for å være alene.
- Psykologiske: Trygghet, estetikk, identitet, selvstendighet.

Når jeg benytter meg av begrepet boligkvalitet videre i denne oppgaven, legges Støa et al. (2006) sine fire elementer til grunn, slik at begrepet omhandler boligen og bygget boligen befinner seg i. Ved videre bruk av Støa et al. sine fire elementer i oppgaven vil de fra nå av omtales som Støa/Støas.

### 2.2.1 Kritikk og mangler ved småleiligheter

Ifølge Schmidt (2014) bestemmes boligkvaliteten både av leilighetens størrelse og planløsning. Likevel bygger utbyggerne fullverdige boliger så små som mulig. I dag produseres slike leiligheter helt ned i 28 m<sup>2</sup>, noe som er langt unna den tidligere minstestandarden til Husbanken, som var på 55 m<sup>2</sup> og gjeldene frem til 2005.

Ifølge Schmidt og Guttu (2012) er en del av kritikken mot småboliger rettet mot planløsningen. I form av enkle grep ved planløsningen har man funnet måter å spare areal på. Man har f.eks. plassert kjøkkenet i gangen og minsket soverommet. Som følge av det begrensede arealet i småleiligheter har Støa et al. (2006:112) i sin studie av fem boligprosjekter i Trondheim, kommet frem til de vanligste kvalitetsmanglene ved småleiligheter.



Bilde 1: Toroms leilighet, 28 m<sup>2</sup>  
(Granåsen Miljøby ved Jakobsli. 2016)

Selv om flesteparten av de undersøkte leilighetene i Støas studie ikke er de samme som i denne studien, vil likevel noen av manglene være relevante. De er som følger:

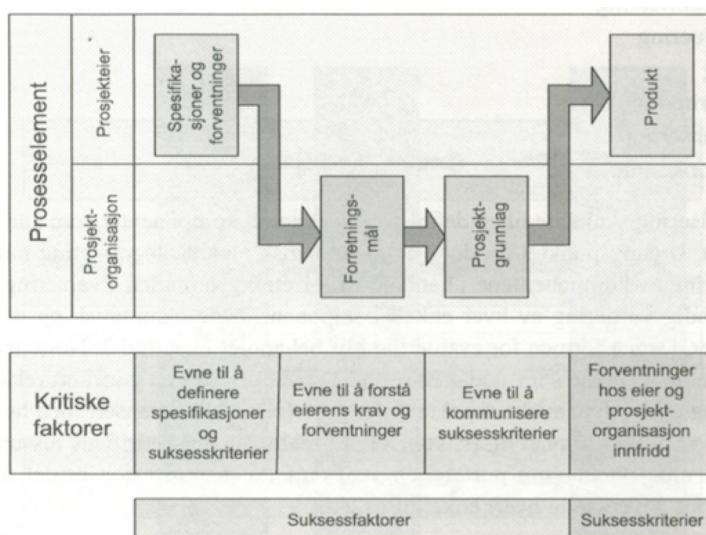
- Manglende eller for liten entré
- For lite lagerplass
- For lite kjøkken
- Ikke tilpasningsdyktig til endrede behov
- Dårlig skjerming av privatliv
- Dårlige solforhold på privat uteplass
- Små muligheter til å prege private uteområder

### 2.2.2 Suksesskriterier og suksessfaktorer i prosjekter

Når det gjelder begreper knyttet til suksess, er det viktig at det skilles mellom suksesskriterier og suksessfaktorer. Rolstadås (2011:14) definerer suksesskriterier slik: *”Parametere, indikatorer eller verdier som vi måler eller registrerer for å avgjøre om prosjektet er suksessfullt eller ikke”*. Disse kriteriene måler vi når prosjektet er avsluttet. Videre definerer Rolstadås (2011:14) også suksessfaktorer: *”Forhold som må ligge til rette for at prosjektet skal bli en suksess”*. Slike faktorer kan man observere og påvirke under prosjektets gjennomføring. I den følgende figuren illustreres suksessfaktorer og suksesskriterier i forbindelse med et kunde og leverandørforhold.

Suksesskriteriene vil være forskjellig fra eier til prosjektorganisasjonen, men et suksessprosjekt oppstår kun når begge parter sine kriterier er innfridd (Rolstadås, 2011).

Når man bygger småleiligheter sier det seg selv at man ikke får plass til alt man måtte ønske. For å skape god boligkvalitet og tillegge boligen de egenskapene som



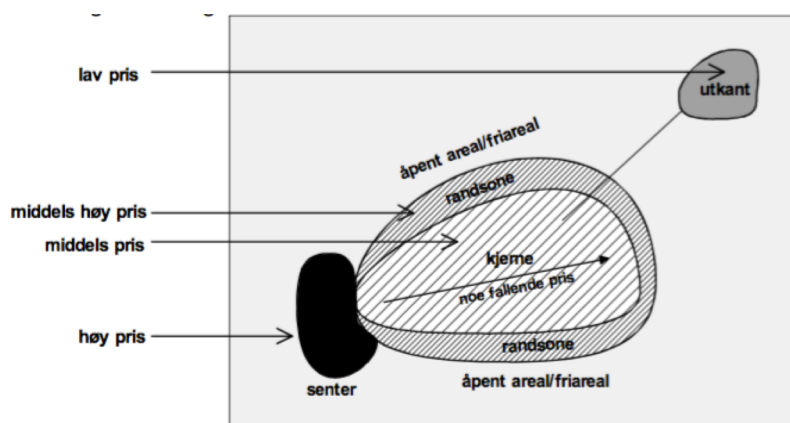
Figur 3: Suksessfaktorer og suksesskriterier (Rolstadås 2011:14)

skaper ønsket verdi, er det viktig å vite hva som må ligge til rette og hva som må gjøres underveis. Det finnes dessverre ingen allmenngyldig liste på hva som sikrer at et prosjekt blir en suksess eller hvordan man kan måle dette (Rolstadås, 2011:13). Det kommer av at dersom man fokuserer på et problem vil det i kjølvannet alltid dukke opp nye. Dermed vil en slik liste være under konstant endring (Rolstadås, 2011).

Årsaken til at suksesskriterier og suksessfaktorer dras inn i denne oppgaven er for å se om man kan tydeliggjøre hvilke kriterier og faktorer som er avgjørende for å oppnå god boligkvalitet. Som tidligere vist mener mange forfattere at beliggenhet er en slik faktor. I neste underkapittel vil det derfor gås nærmere inn på dette elementet.

### 2.2.3 Beliggenhet

Beliggenhet er et av de begrepene man hører og benytter aller mest i forbindelse med bolig. Beliggenhet er imidlertid et upresist begrep som omfatter minst fem forskjellige aspekter (Christophersen et al., 2000). Et av disse er *lokalisering*, som kan deles opp i fire hovedsoner, lik vist på figuren til høyre.



Figur 4: Skillet mellom fire hovedsoner (Christophersen et al. 2000:11)

Utkant-sonen definerer boliger som ligger et godt stykke utenfor nærmeste sentrum, noe som medfører lavere priser sett opp imot boliger som ligger i eller nærmere sentrum. Christophersen et al. (2000:12) skriver at det er snakk om en halvering av prisen på ellers sammenlignbare objekter. Videre antyder studien at man innenfor samme boligfelt har flere prissoner. Det vil f.eks. være høyere priser i randen av et felt enn i kjernen, noe som kommer av egenskaper som nærhet til skog og mark, tjeneste- og butikktilbud. Dette medfører mer ”pusterom” enn for boliger som ligger midt i kjernen.

Etter lokalisering kommer *strøk*, altså hvor skal man bo innenfor den gitte lokaliseringen. Christophersen et al. (2000:12) forklarer at de som skal velge seg bolig bevisst velger hvilket strøk de ønsker å bo i ut ifra om at man kjenner noen eller har venner i området, avstand til

arbeid og skole, samt friarealer i nærheten. I tillegg viser samme studie at valg av strøk påvirkes av to andre forhold, strøkets omdømme og hvilket prisnivå det har. Omdømme til et strøk kan strekke seg langt tilbake i tid, men det kan også påvirkes av nye ting som skjer i nærheten. Faktorer som spiller inn på omdømmet til et strøk, er hvilke typer boliger som ligger der, nærhet til kollektivtransport og annen offentlig kommunikasjon og hvilke typer mennesker som bor der.

Når beslutningstaker har valgt lokasjon og strøk, kommer de til den aktuelle *tomten* og dens kvaliteter. Faktorer som utsikt, uteplass, størrelse og hvilket type terreng man har er med på å avgjøre på hvor god tomten er (Christophersen et al, 2000).

De to siste aspektene som har betydning for beliggenheten er *miljø og miljøbelastninger* og *tilbud og tjenester* (Christophersen et al, 2000). I forbindelse med miljø og miljøbelastning er det snakk om hvorvidt tomten ligger utsatt til i forhold til større veier, jernbanelinjer osv. Når det gjelder tilbud og tjenester tar også dette utgangspunkt i hvor langt unna ting ligger den aktuelle tomten. Her er det da snakk om butikker, friluftarealer og andre tjenestetilbud.

## 2.3 Pristeori

Årsaken til at pristeori presenteres i denne oppgaven, er fordi det er ønskelig å se hvordan pris og etterspørsel henger sammen boligkvalitet, og hvordan de påvirker hverandre.

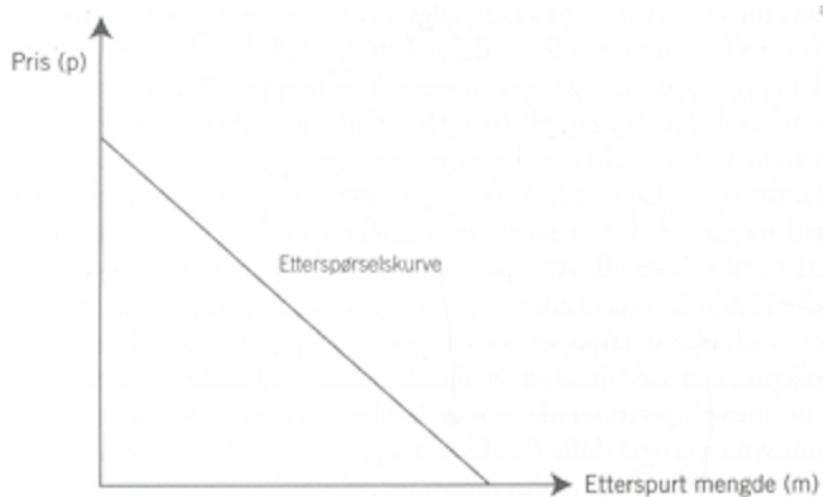
For at man skal kunne selge en vare er man avhengig av å ha et marked. Et marked består av kjøpere, som ved anskaffelse av et bestemt produkt, får tilfredsstilt bestemte behov (Baksaas et al., 2015). Summen av markedet og den aktuelle etterspørselen er faktorer som spiller inn på prisen til et produkt. Hensikten med å nevne pristeori i oppgaven er for å se hvordan elementet pris henger sammen med boligkvalitet og hvordan det vektlegges av intervjuobjektene og beboerne i de ulike leilighetskompleksene.

### 2.3.1 Pris og etterspørsel

En riktig pris er ifølge Boye et al. (2011:90): "*Et resultat av en avveining mellom endrede inntekter og endrede kostnader som er konsekvens av en prisendring*". Prisen på et produkt avhenger av markedsform og grad av etterspørsel for produktet. Etterspørselen styres blant annet av personlig smak og de eventuelle krefter som påvirker oss. Slike krefter kan være miljø, venner og familie (Baksaas et al., 2015). Sammenhengen mellom pris og etterspurt mengde kan

framstilles ved hjelp av en generell etterspørselskurve (Baksaas et al., 2015:153-154). Ifølge Leikvam og Olsson (2014:38) synes eiendomsutviklere å være samstemte om at det er en umiddelbar sammenheng mellom antall mulige kjøpere av en bolig og pris. Noe som tilsier at den følger en generell etterspørselskurve. Normalt vil etterspørselen etter et produkt reduseres ved prisøkning og økes ved prisnedgang (Boye et al., 2011). Dette vises av figuren som følger.

Et annet aspekt som kan påvirke prisen er menneskers kjøpekraft. Kjøpekraften varierer fra individ til individ, og avhenger av inntektsnivå, formuessituasjon, forsørgelsesbyrde, alder med mer (Boye et al., 2011).



Figur 5: Etterspørselskurve (Boye et al. 2011:92)

### 2.3.2 Prisivurdering

I dette delkapittelet blir det sett nærmere på hvordan prisvurdering av boligprosjekter foregår. Det å fastsette prisen på et prosjekt kan være en utfordring. Det boligutbyggerne kan gjøre er å se på de aktuelle kundene og deres betalingsevne, og ut ifra dette finne frem til hvor mye de kapital de har disponibelt til boligkjøp (Leikvam og Olsson, 2014). En annen måte å gjøre det på er å regne seg frem til hva det vil koste å produsere en bolig med de aktuelle beskrivelsene.

I starten av et prosjekt vil prosjektets kostnadsvurdering ta utgangspunkt i budsjettkalkyler, for så å benytte seg av prisinnhenting og tilbud, som utgjør en eksakt pris, når prosjektet har utviklet seg mer (Leikvam og Olsson, 2014). Det er også viktig å innhente prisinformasjon om andre og tilsvarende prosjekter, såkalt historiske data. I Norge finner vi prisinformasjon i forbindelse med eiendomsoverdragelser på offentlige nettsider som f.eks. FINN.no. Det finnes også egne databaser som blant annet eiendomsmeglere benytter seg av.

Når det er snakk om pris på boliger oppgis den som regel i pris per kvadratmeter. Prisen på en bolig påvirkes ikke bare av den nevnte etterspørselen, men også av andre faktorer. Boligprisene varierer fra en geografisk beliggenhet til en annen, i tillegg spiller også størrelsen på boligen



inn (Leikvam og Olsson, 2014). Mindre boliger har gjennomgående høyere kvadratmeterpris enn de større boligene. Dette skyldes at segmentet som de små boligene retter seg mot er større enn det tilsvarende segmentet for store boliger, i tillegg til at det er dyrere å produsere de små boligene per kvm. (Leikvam og Olsson, 2014). En annen merkbar forskjell ved boligpriser er at kjøpere av store boliger er mer opptatt av kvadratmeterprisen, mens kjøpere av mindre boliger er mer opptatt av den totale prisen på boligen (Leikvam og Olsson, 2014).

Et annet interessant aspekt er at gjennomsnittsboligen ser ut til å bli større og dyrere (Leikvam og Olsson, 2014). Årsaken til denne utviklingen er at det i dag eksisterer bestemmelser som innskrenker byggingen av små boliger (Leikvam og Olsson, 2014).

### 2.3.3 Pris sett opp mot boligens kvaliteter

Boligens bruksmessige kvaliteter og boligområdet har ifølge Christophersen et al. (2000:10) ikke avgjørende betydning for prisen. Faktorer som har større betydning er strøket, i form av adressen og nivået på markedsprisen. Dette vises gjennom variasjoner i prisen over tid, samt ved sammenligning av like boliger i forskjellige strøk. Christophersen et al. (2000) påpeker at pris er satt sammen av tre hovedkomponenter. For det første er det *nivået i markedet*, altså hvordan boligmarkedet er generelt sett i den gjeldende perioden. For det andre er det *nivået i strøket*, noe som kan varieres av at et strøk f.eks. har et godt eller dårlig rykte. Dette påvirker igjen prisen i form av at den stiger eller synker. Til slutt kommer summen av ulike kvalitetsfaktorer, denne har dog mindre innflytelse enn de to andre. Ved siden av disse tre komponentene kommer alder inn som et fjerde, noe som kommer av at nye boliger får en høyere pris enn eldre (Christophersen et al. 2000:10). Klungsoyr (2015) forklarer at prisen i stor grad gjenspeiler kvaliteten i en bolig, men at den ikke kan utgjøre et eget element i begrepet boligkvalitet, fordi prisen er for styrt av ytre faktorer.

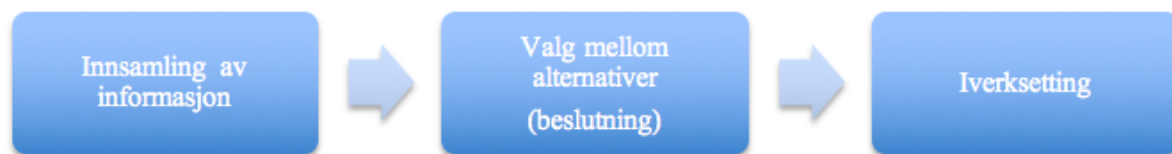
## 2.4 Beslutningsteori

En beslutningshandling vil alltid innebære konsekvenser, ettersom alle handlinger vil føre til noe (Larsen, 2009). Når mennesker skal velge seg bolig vil elementene som legges til grunn være helt avgjørende for hva utfallet av valget blir. I de følgende underkapitlene vil jeg derfor gå nærmere inn på hva en beslutning er, hvordan beslutningsprinsipper fungerer og hvordan mennesker skaffer seg et beslutningsgrunnlag. Jeg vil så forklare hvordan man kan oppnå den optimale løsningen og hvordan mennesket er som beslutningstaker. I denne sammenhengen er

forståelse av beslutninger og beslutningsprosesser relevant for å forstå hvordan beboere foretar sine beslutninger i forbindelse med valg av bolig.

#### 2.4.1 Mennesket som beslutningstaker

Beslutninger kan defineres som: *"alle handlinger som innebærer et bevisst valg mellom minst to alternativ"* (Larsen, 2009:13), mens en beslutningsprosess gjerne omtales som flere vurderinger som leder fram til avgjørelser som setter i gang en handling (Jacobsen og Thorsvik, 2002). Beslutninger kan sies å omhandle det å ta stilling til informasjon. Det vil si å samle inn den aktuelle informasjonen, for så å systematisere, analysere og tolke den. En beslutningsprosess kan deles inn i tre ulike faser (Jacobsen og Thorsvik, 2002).



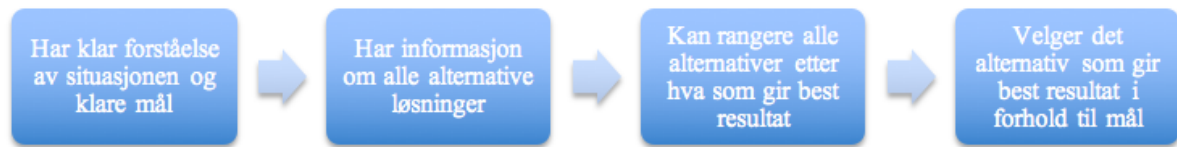
Figur 6: Faser i en beslutningsprosess (Jacobsen, D. I. og Thorsvik, J. 2002:292)

##### 2.4.1.1 Mennesket som rasjonell beslutningstaker

Jacobsen og Thorsvik (2002:293) omtaler mennesket som en rasjonell beslutningstaker. Med rasjonell menes at mennesket foretar et valg ut ifra en vurdering om hva som er bra eller dårlig. I den klassiske beslutningsteorien finnes den rasjonelle idealmodellen, også kalt "economic man-modellen". Denne går ut på at mennesket kan handle perfekt rasjonelt, og at man vil kunne maksimere nytten (Jacobsen og Thorsvik, 2002). Kaufmann og Kaufmann (1998:198) forklarer at teorien inneholder to hovedpremisser. Disse går ut på at den som skal ta beslutningen, har tilgjengelig all den informasjon den trenger for å gjennomføre beslutningen og at den så velger den beste løsningen ut i fra nyttemaksimeringsprinsippet. Videre nevner de fire trinn som hjelper beslutningstakeren og velge beslutningsalternativ. Trinnene er som følger:

1. List opp alle beslutningsalternativene som det kan velges fra.
2. Utred alle konsekvenser som følger av hvert alternativ.
3. Vurder preferanse for hvert alternativ med tilhørende konsekvenser og ranger alternativene fra mest til minst gunstig.
4. Velg det alternativet som gir best resultat (maksimering av nytte).

Ved å følge den nevnte fremgangsmåten vil mennesket kunne handle rasjonelt. Dette illustreres av følgende figur.



Figur 7: Mennesket som rasjonell beslutningstaker (Jacobsen, D. I. og Thorsvik, J. 2002:294)

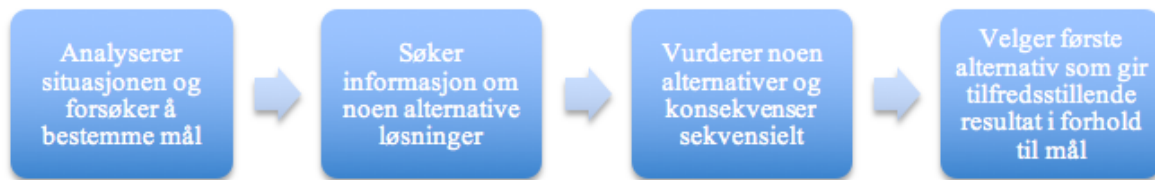
Gjennom å forholde seg til den klassiske beslutningsteoriens fremgangsmåte, vil man kunne komme fram til den mest optimale beslutningen. Det er dog lettere sagt enn gjort. Mennesker har en begrenset kapasitet for informasjonsbehandling, noe som fort ville ha endt opp i situasjoner hvor man intellektuelt ikke hadde klart å vurdere all tilgjengelig informasjon (Jacobsen og Thorsvik, 2002). I forbindelse med oppgaven, er det interessant å se hvilke boligkvalitetslementer beboerne foretrekker foran andre.

#### 2.4.1.2 Mennesket som begrenset rasjonell beslutningstaker

I og med at mennesker innehar en begrenset kapasitet for informasjonsbehandling har Herbert Simon (Herbert Simon, 2009) kommet opp med en alternativ teori ved navn administrativ beslutningsteori eller den ”administrative man”-modellen. Denne teorien går ut på å benytte seg av såkalte heuristiske metoder i beslutningstakingen. Det vil si at man tar i bruk pragmatiske tommelfingerregler og intuitivt skjønn (Kaufmann og Kaufmann, 1998). Nøkkelord i denne sammenhengen er begrenset rasjonalitet og satisfiering. Med begrenset rasjonalitet menes de innsnevringene og forenklingene vi mennesker gjør med bakgrunn i vår begrensede evne til å vurdere all informasjon som er tilgjengelig (Kaufmann og Kaufmann, 1998). Ifølge Kaufmann og Kaufmann (1998:200) er det sjeldent at beslutninger som tas, er ideelle og optimale. Beslutninger tas derfor med tanke på å være tilfredsstillende i henhold til de kriteriene som er satt på forhånd, og dette kalles satisfiering. Larsen (2009:72) omtaler satisfiering som det som er akseptabelt for de involverte, altså ikke nødvendigvis det best mulige.

Selv om man ikke er i stand til å opptre perfekt rasjonelt streber mennesker etter å være rasjonelle, (Jacobsen og Thorsvik, 2002). Med bakgrunn i dette omtales mennesket som individer som handler begrenset rasjonelt. Å handle begrenset rasjonelt går ut på å ha mål, men at disse som regel er uklare og skiftende. Videre vurderer man enkelte mulige løsninger og noen

konsekvenser for disse. Deretter vurderes alternativene sekvensielt ut ifra den kapasiteten man har til å bearbeide dem. Til slutt ender dette med at man plukker ut det første tilfredsstillende alternativet som kommer opp (Jacobsen og Thorsvik, 2002). Begrenset rasjonell beslutningstaking illustreres i figuren under.



Figur 8: Mennesket som begrenset rasjonell beslutningstaker (Jacobsen, D. I. og Thorsvik, J. 2002:299)

I forhold til den ”rasjonelle ideallmodellen” forenkler denne modellen beslutningsprosessen gjennom at man trenger mindre informasjon, noe som igjen medfører at den oppfattes som raskere og mer fleksibel.

#### 2.4.2 Generelt om beslutningsprinsipper

De fleste av oss er mer løsnings- enn problemorienterte, noe som kommer av at vi heller snakker om løsninger, muligheter og utfordringer enn problemer (Larsen, 2009). Når vi finner en mulig løsning på en utfordring slutter vi som regel å lete videre etter mer informasjon og eventuelt bedre muligheter. Dette kommer av at mennesker vanligvis ønsker å få unna oppgaver så raskt som mulig og gjerne få anerkjennelse for det (Larsen, 2009). Ifølge Larsen (2009) kan denne typen løsning fungere bra, men ikke alltid. Det å gå grundigere til verks ved å gå inn på bakenforliggende faktorer vil ofte være nødvendig. Det vil være lurt å bruke litt ekstra tid på identifisere og presisere problemet, slik at man faktisk undersøker det man ønsker. Larsen (2009:65) påpeker at man bør tenke over følgende:

- Hva er kjernen, eller den primære vanskeligheten, i denne saken?
- Vet man nok til å kunne ta en beslutning?
- Hvilken beslutningsstrategi er best egnet?
- Hvem bør ha ansvaret for denne beslutningen: En selv, en annen person eller en gruppe?
- I hvilken grad henger denne beslutningen sammen med andre beslutninger?
- Kan man trekke på erfaringer fra andre beslutningssituasjoner?
- Når må beslutningen tas – om i det hele tatt?
- Hvor mye tid og andre ressurser bør investeres i dette?

- Hvilke feilkilder bør man tenke på?
- Har man oversikt over konsekvensene og de faktorene som har betydning?

Har man tid, vil en analytisk, rasjonell tilnærming til problemene være mest fornuftig i de fleste tilfeller (Larsen, 2009:65). Dette vil ikke bare øke bevissthetsnivået, men også gjøre det endelige valget mer troverdig.

### 2.4.3 Beslutningsgrunnlag

Når man har definert målet er det svært viktig å skaffe seg et beslutningsgrunnlag. Det å sørge for at man har et beslutningsgrunnlag, går ut på å anskaffe seg mest mulig av den informasjon man har behov for og som omhandler alle forhold som kan ha innflytelse på den beslutningen man skal ta. Det er ikke alltid like enkelt, og som regel har man vesentlig informasjonsunderskudd når beslutninger tas (Larsen, 2009). Årsaker til dette kan være at man ikke har tilgang til informasjonen, man vet ikke hvor man kan finne den eller at informasjonen man søker rett og slett ikke finnes. Ofte kan man også sitte med informasjon som man ikke vet i hvor stor grad er representativ eller relevant for beslutningen (Larsen, 2009).

Når det gjelder hvilken informasjon man trenger, må dette alltid sees i sammenheng med hvor man befinner seg i beslutningsprosessen (Larsen, 2009). Skal man f.eks. velge seg en bolig vil fokus nødvendigvis være konkurransen og prisnivået i markedet, hvilket område og offentlige tilbud man foretrekker, hvordan kvaliteten på de forskjellige boligene er sett opp mot hverandre og hva vil være realistisk med tanke på kjøperens kjøpekraft. Når man har anskaffet seg den informasjonen man har behov for, er neste steg å ta beslutningen, for deretter å gjennomføre den (Larsen, 2009).

Det er også verdt å nevne at valg mellom ulike alternativer alltid foretas med en viss usikkerhet. Årsaken til dette er fordi man aldri helt sikkert vet om all relevant informasjon er regnet med (Jacobsen og Thorsvik, 2002). Sett opp imot kjøp av bolig vil dette være svært relevant. Det å kjøpe bolig er ikke noe de fleste av oss gjør hver dag. Når man skal kjøpe bolig må man anskaffe seg mest mulig informasjon om de forskjellige alternativene man vurderer. Christophersen et al. (2000:22) stiller spørsmålet om i hvilken grad den alminnelige boligkjøper er i stand til å vurdere kvalitetene ved en bolig og hvor godt man egentlig blir informert om kvaliteten. Som nevnt er ikke boligkjøp noe man foretar seg ofte, og ved sitt første boligkjøp er man som regel enda i ung alder. Informasjonen man har tilgjengelig får man i form av et takstdokument, en

visning og omtalen boligen har fått i avisen eller på f.eks. FINN.no (Christophersen, 2000). I tillegg har man minimalt med erfaring, noe som medfører et mindre godt beslutningsgrunnlag. Dermed skal det godt gjøres, så lenge man ikke har en faglig bakgrunn til å vurdere kvaliteten, å være sikker på om man har tilstrekkelig med informasjon for å danne seg et godt beslutningsgrunnlag.

Når beslutninger tas ligger det alltid en årsak til hvorfor beslutningen blir som den blir. Dette forklares nærmere i neste delkapittel, hvor jeg tar for meg motivasjonsteorier.

## 2.5 Motivasjonsteorier

Bakenforliggende årsaker til at mennesker foretar beslutninger er vår motivasjon og for å imøtekomme våre behov. Årsaken til at motivasjonsteorier blir nevnt i min sammenheng her, er for å se hva som fører til den ønskede beslutningen om valg av bolig.

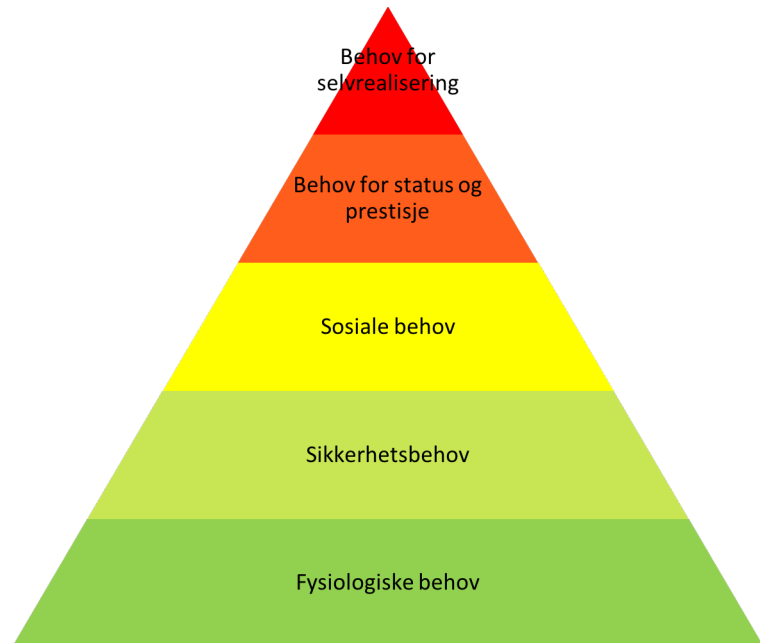
### 2.5.1 Generelt om behovsteorier

Hvilke behov mennesker har, danner grunnlaget for behovsteoriene. I dag regner man med tre typer behov: *biologiske, kognitive og sosiale* (Kaufmann og Kaufmann, 1998). Jacobsen og Thorsvik (2002:232) forklarer at behovsteoriene er individorienterte og fokuserer på definere bestemte behov som er avgjørende for menneskers atferd. Den første som forsøkte å forstå dette, var Abraham Maslow med sin teori om behovshierarki. Ifølge Jacobsen og Thorsvik (2002) er Maslows teori den mest betydningsfulle av behovsteoriene.

### 2.5.1.1 Maslows behovshierarki

Maslows teori går ut på at menneskers behov kan deles inn i fem grunnleggende kategorier. Disse fem er: *Fysiologiske behov*, *sikkerhetsbehov*, *sosiale behov*, *behov for status og prestisje* og til slutt *behov for selvrealisering*. Maslow mener at forholdet mellom disse behovene er ordnet i et innbyrdes hierarki, men presiserer at det i virkeligheten kan være endringer i behovenes rekkefølge og at graden av tilfredsstillelse kan variere før neste behov dukker opp (Jacobsen og Thorsvik, 2002:233). Maslow antar likevel at hos de fleste mennesker er behovene som i rekkefølgen på figur til høyre:

En som har satt Maslows behovspyramide i sammenheng med bolig er Per Fugelli. Han påstår at: ”*Bolig er viktig på alle trinn i Maslows behovspyramide*” (Søvnisen, udatert). Ifølge Fugelli er mennesker like sårbare uten en bolig som en eremittkreps er uten et sneglehus. Dette begrunner han med at boligen holder oss varme, trygger privatlivet og gir oss muligheten til et familieliv og sosialt liv (Søvnisen, udatert).



Figur 9: Maslows behovspyramide (Maslow, A. 1954)

### 2.5.1.2 Alderfers ERG-teori

Maslows teori har fått en del kritikk for upresise formuleringer av behovskategoriene (Jacobsen og Thorsvik, 2002). En av kritikerne var Clayton Alderfers, som bearbeidet Maslows teori og reduserte Maslows fem grunnleggende verdier til tre, og ga de følgende navn (Kaufmann og Kaufmann, 1998):

- *Eksistensbehov*: Omfatter Maslows fysiologiske behov og sikkerhetsbehov.
- *Relasjonsbehov*: Omfatter Maslows sosiale behov.
- *Vekstbehov*: Omfatter Maslows behov for status og prestisje, samt behovet for selvrealisering.

Alderfer er i tillegg klar på at det alltid er ett dominerende behov som individet engasjeres av og at individer ikke bare kan bevege seg oppover i hierarkiet, men også nedover (Kaufmann og Kaufmann, 1998).

### *2.5.1.3 McClellands behovsteori*

Både Maslows behovshierarki og Alderfers ERG-teori har utviklet motivasjonsprinsipper som har vært av stor betydning for mennesker og organisasjon, likevel har de fått kritikk for at de er for generelt utformet (Kaufmann og Kaufmann, 1998). En teori som nyter stor respekt i dag er David McClellands behovsteori (Jacobsen og Thorsvik, 2002). McClellands teori går ut på at mennesker handler ut i fra tre grunnbehov. Disse er behov for:

- *Makt*: Ønsket om å påvirke og kontrollere andre.
- *Tilhørighet*: Ønsket om å sosialisere seg og knytte bånd til andre mennesker.
- *Prestasjoner*: Ønsket om å oppnå sine ambisjoner.

Selv om de nevnte teoriene i hovedsak er knyttet til individer og organisasjoner, mener jeg de likevel er relevante i forbindelse med menneskers valg av bolig. Beslutningen om hvilken bolig som velges innbefatter hva som er viktig for en selv, altså hvilke behov en selv har og som en ønsker å få dekt gjennom av boligen.





## 3.0 Metode

I dette kapitlet vil det bli gitt en kort introduksjon til metode og hva det er, etterfulgt av en beskrivelse av skillet mellom to ulike tilnæringer. Til slutt vil det redegjøres for hvilke metoder som er benyttet i oppgaven og hvorfor. Bakgrunnen for at metodekapitlet inkluderes i oppgaven er for å kvalitetssikre det arbeidet som er gjort, samtidig som det gir leseren en mulighet til å vurdere grunnlaget for konklusjonene som gjøres. I tillegg gir et metodekapittel mulighet til å videreføre det arbeidet som er gjennomført (Olsson, 2011).

### 3.1 Generelt om metode

#### 3.1.1 Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode

Metode stammer fra det greske ordet *methodos*, som betyr å følge en bestemt vei mot et mål (Johannessen et al. 2010). Formålet med forskning er å anskaffe troverdig og gyldig kunnskap om virkeligheten. Måten man gjør dette på er å ha en strategi for hvordan man ønsker å gå frem. Strategien som benyttes er metode (Jacobsen, 2015). Vilhelm Aubert (1985:196) definerer metode slik:

*”En metode er en fremgangsmåte, et middel til å løse problemer og komme frem til ny kunnskap. Et hvilket som helst middel som tjener formålet, hører med i arsenalet av metoder”.*

Metode er altså en fremgangsmåte for å samle inn empiri, altså informasjon om virkeligheten (Jacobsen, 2015). Samtidig som den fungerer som et verktøy som hjelper oss med å få en beskrivelse av virkeligheten. Videre omhandler metode hvordan man skal analysere og tolke den informasjonen som er anskaffet.

Hvilken metode som er best egnet til å studere virkeligheten er det sterk uenighet om (Jacobsen, 2015). Som Jacobsen sier, bør man velge undersøkelsesopplegg ut ifra hva som egner seg best opp imot den spesifikke problemstillingen (2015:64). Valget av metode står ifølge Jacobsen (2000:28) mellom det han omtaler som metodens fire problemer.

1. Metodens første problem omhandler hvilken strategi som best egner seg til å få tak på virkeligheten. Her står valget mellom den deduktive og induktive tilnærmingen. Det deskriptive undersøkelsesdesignet er det aller mest brukte i forskningssammenheng

(Grenness, 1997). Den deduktive tilnærmingen, eller ”fra teori til empiri”, går ut på at man først skaper seg forventinger til hvordan virkeligheten ser ut. For så å samle inn informasjon får å se om forventingene og virkeligheten stemmer overens (Jacobsen, 2000). Den induktive tilnærmingen går motsatt vei, altså ”fra empiri til teori”. Her oppsøker man virkeligheten med et så åpent sinn som mulig og samler inn relevant informasjon. Gjennom systematisering av informasjonen som er anskaffet dannes teoriene (Jacobsen, 2000).

2. Det andre problemet går ut på om man skal ha en individualistisk eller en holistisk tilnærming. Gjennom å benytte seg av en individualistisk tilnærming er det individet som utgjør den viktigste informasjonskilden, dette ut ifra hva som blir sagt og gjort. En holistisk tilnærming baserer seg derimot på å se individet opp imot den gitte situasjonen det befinner seg i (Jacobsen, 2000).
3. Det tredje problemet handler om valget mellom nærhet eller distanse. Det sentrale her er avstanden mellom forsker og forskningsobjekt (Jacobsen, 2000). Dette er et viktig element, i og med at man ved hjelp av distanse til forskningsobjektet vil prøve eliminere forskerens innvirkning på respondenten eller objektet. Likevel stilles det spørsmål om det er mulig å få bukt med slike forskningseffekter eller om det alltid vil eksistere i et visst format. Ifølge Jacobsen (2000:30) vil alle former for undersøkelser innebære en eller annen form for kontakt og at det uansett avstand vil eksistere en form for undersøkelseeffekt. Det er også påpekt at fokuset på avstand påvirker kvaliteten på forskningen i negativ retning (Jacobsen, 2000).
4. Det fjerde og siste problemet omfatter ord eller tall, også kalt kvalitativ eller kvantitativ tilnærming. Den kvalitative tilnærmingen går ut på at informasjonen som anskaffes utformes av ord, mens den kvantitative tilnærmingen fremskaffer informasjonen gjennom tall (Jacobsen, 2000).

I denne oppgaven har jeg valgt å benytte meg av den deduktive tilnærmingen ved først å se på relevant litteratur, for deretter å se om dette stemmer overens med virkeligheten. Utformingen av intervjuguide og spørreundersøkelse ble gjort i etterkant av litteraturstudiet. Videre er det valgt en holistisk tilnærming, hvor resultatene og funnene er basert på individet som informasjonskilde sett opp imot småleiligheter. Gjennom arbeidet er det på best mulig måte

forsøkt å unngå og påvirke informasjonskildene, dette ved å unngå og stille ledende spørsmål. Til slutt kan det sies at oppgaven har både en kvalitativ- og kvantitativ tilnærming, da informasjonen som er hentet inn utformes av ord (intervjuene) og tall (spørreundersøkelsen).

### 3.1.2 Forskningsdesign

Når man skal foreta og gjennomføre en undersøkelse er det en rekke vurderinger og avgjørelser som skal tas. Ved starten av en undersøkelse må man utarbeide en problemstilling, for så å finne ut hvordan man skal utføre undersøkelsen. Forskningsdesign omfatter alt som knytter seg til en undersøkelse (Johannessen et al. 2010). Ifølge Johannessen et al. (2010) må man tidlig i undersøkelsesfasen ta stilling til noen onkrete spørsmål:

- Hvem som skal undersøkes
- Hvordan undersøkelsen skal gjennomføres

#### 3.1.2.1 Eksplorativt undersøkelsesdesign

Når man arbeider med et forskningsprosjekt kan det være hensiktsmessig å skaffe seg en bred innsikt og helhetsforståelse for det som skal undersøkes. Et slikt undersøkelsesdesign kalles for eksplorativt design (Halvorsen, 1993). En eksplorativt undersøkelse har videre til hensikt å utfylle mangelfull kunnskap og utforske mindre kjente fenomen (Johannessen et al. 2010). Likevel kan en ”slik” type undersøkelse ha et mer spesifikt formål. I slike tilfeller vil typiske spørsmål være: ”Hva skjer i denne virksomheten?”, ”Hvordan er de rådende mønstrene i hvordan deltakerne finner mening med tilværelsen?” (Johannessen et al., 2010:58). Ifølge Grenness (1997:79) egner et eksplorativt undersøkelsesdesign seg godt som forstudier for deskriptive studier.

#### 3.1.2.2 Deskriptivt undersøkelsesdesign

Det deskriptive undersøkelsesdesignet er det aller mest brukte i forskningssammenheng (Grenness, 1997). Hensikten ved deskriptive undersøkelser er å beskrive et utvalgt av undersøkelsespersoner, så presist som mulig, med hensyn til bestemte atferdsmønstre eller egenskaper (Grenness, 1997).

Med tanke på min oppgave, hvor hensikten er å se på hva boligkvalitet i småleiligheter, var det naturlig å starte med et eksplorativt undersøkelsesdesign for å skaffe en bredere innsikt og forståelse. Når det var gjennomført, ble et deskriptivt undersøkelsesdesign benyttet ved at jeg

så nærmere på et bestemt utvalg leilighetskomplekser som inneholdt småleiligheter. Dette for å danne et grunnlag til den videre prosessen med å besvare forskningsspørsmålene.

### 3.1.3 Kvalitativ og kvantitativ metode

Kvalitative data er informasjon som er samlet inn i form av ord, enten nedtegnet i notater eller tatt opp på bånd (Jacobsen, 2000). Kvalitative data blir som regel samlet inn på fire måter, i form av intervju, lyd- og bildemateriale, observasjon og dokumenter (Johannessen, 2010). De mest benyttede av disse metodene er ifølge Jacobsen (2000) intervju, gruppeintervju, observasjon og dokumentundersøkelse. Denne typen metoder vil nesten alltid være intensive, som vil si at de benyttes når man undersøker et fåtall enheter i dybden (Jacobsen, 2000).

Kvantitative data er informasjon som samles inn i form av tall. Slike metoder kalles for ekstensive metoder, da de tar for seg mange enheter samtidig. Den mest benyttede metoden for innsamling av kvantitative data er spørreskjema med lukkede svaralternativer (Jacobsen, 2000). Det vil si at alle respondentene får de samme spørsmålene på en måte som er bestemt på forhånd (Halvorsen, 1993).

### 3.1.4 Validitet og reliabilitet

Etter at forskeren har foretatt sine undersøkelser, er det viktig at funnene blir drøftet kritisk (Jacobsen, 2015). Man må altså se på undersøkelsens validitet og reliabilitet. Når det er snakk om en undersøkelsens validitet, er det snakk om dens gyldighet. Gyldigheten går ut på om vi måler det vi ønsker å måle (Jacobsen, 2015). Validitetsproblemer forekommer med bakgrunn i at forskeren befinner seg på to ulike plan, teori- og empiriplanet. På teoriplanet arbeides det med å utvikle problemstilling og tolke funnene av en empirisk undersøkelse, mens det på empiriplanet skal samles inn og behandle data (Halvorsen, 1993). Undersøkelsens validitet går ut på hvordan samsvaret er mellom teori- og empiriplanet. Det skilles mellom ulike former for validitet som f.eks. intern- og ekstern validitet og begrepsvaliditet. Intern validitet går ut på om de konklusjonene som er trukket er riktig med tanke på den informasjonen som er samlet inn. Ekstern validitet dreier seg om man kan overføre resultatene fra studiet til andre sammenhenger. Begrepsvaliditet går ut på forholdet mellom det fenomenet som skal undersøkes og de dataene som blir samlet inn (Johannessen et al., 2010).

Ser man så på undersøkelsens reliabilitet er det snakk om undersøkelsen sin pålitelighet. Har undersøkelsen høy reliabilitet betyr det at selvstendige undersøkelser gir tilsvarende like resultater (Halvorsen, 1993). En undersøkelse sin reliabilitet binder seg til nøyaktigheten av data, hvilke data som benyttes, hvilken måte dataen samles inn på og hvordan dataen bearbeides (Johannessen et al. 2010). For at man skal kunne oppnå dette må undersøkelsene være fri for unøyaktigheter. Reliabiliteten kan testes ved å foreta selvstendige målinger på samme tidspunkt eller ved å foreta en måling på to ulike tidspunkter (Halvorsen, 1993). Gir målingene så å si samme resultat er dataene reliable.

### 3.1.5 Metodetriangulering

En del av de svake sidene ved kvantitative data kan kompenseres av de sterke sidene ved kvalitativ data og omvendt (Halvorsen, 1993). Metodetriangulering vil si at man benytter seg av forskjellige metoder i løpet av sitt feltarbeid, som f.eks. å kombinere observasjon og intervju (Johannessen et al., 2010). Ved å utnytte ulike metoder vil man kunne forbedre resultatenes troverdighet. Med bakgrunn i hva Halvorsen sier, var det i denne oppgaven først gunstig å gjennomgå litteratur, samt å studere de ulike leilighetskompleksene og de utvalgte leilighetene. Deretter lage spørsmålene som ble benyttet i samtalene med intervjuobjektene, samt spørreundersøkelsen til beboerne. Årsaken til at jeg først valgte å gjennomføre et litteraturstudie, er fordi det anbefales som en forberedende aktivitet for å anskaffe seg nødvendig informasjon (Olsson, 2011:42). Bakgrunnen for at jeg valgte å intervju fagfolk fra boligbransjen, var fordi jeg ønsket å se hvilken tilnærming de har til boligkvalitet og hvordan de knytter dette opp mot småleiligheter. En spørreundersøkelse blant beboerne i leilighetskompleksene anså jeg som den beste muligheten til å få flest respondenter til undersøkelsen, da tidsomfanget på denne oppgaven ikke ville ha strukket til hvis alle beboerne skulle ha blitt intervjuet.

### 3.2 Anvendt metode

I underkapitlene som følger vil det bli gått nærmere inn på den metoden som er benyttet i denne oppgaven, samt gitt en forklaring på hvorfor de ble vurdert som nyttige for oppgavens forskningsdesign.

### 3.2.1 Litteraturstudie

For å skaffe relevant informasjon og kunnskap angående oppgavens tema valgte jeg tidlig i prosessen å gjennomføre et litteraturstudie. Ved å gjennomføre et slikt, fikk jeg dannet et teoretisk grunnlag av litteratur og teori, noe som var svært nyttig for å besvare problemstillingen og forskningsspørsmålene. I tillegg hjalp det til med å få den ferskeste kunnskapen innenfor fagfeltet.

Når man skal gjennomføre et litteraturstudie er man avhengig av å sortere kildene og ha en plan over den litteraturen og teorien man finner. Dette for å kvalitetssikre kildene, samt å få effektivisert prosessen så godt som mulig. Det å få tak i de rette kildene er ikke alltid like enkelt, i alle fall ikke med alle de mulighetene som finnes i dag. Derfor er det viktig å bruke de rette nøkkelordene, søkemotorene og databasene. Ved å gjøre dette får man skilt ut en god del materiale, slik at det blir enklere å få tak i de virkelig gode kildene. Når man skal gjennomføre en utvelgelse av litteratur bør man vurdere informasjonen ved bruk av fire kriterier, nemlig troverdighet, objektivitet, nøyaktighet og egnethet (Tangen, 2010).

Gjennom litteraturstudiet har jeg samlet inn sekundærdata som har dannet utgangspunktet for mitt forskningsdesign. Før jeg startet med litteraturstudiet opprettet jeg et dokument hvor jeg noterte meg nøkkelord, titler, forfattere osv. for å skaffe meg oversikt over den litteraturen jeg anså som relevant og viktig. For å få tak i den ønskede litteraturen og teoriene benyttet jeg meg ulike institusjoners søkemotorer for litteratur. Disse var Trondheim Folkebibliotek, NTNUs biblioteker i tillegg til Oria og Google Scholar. Når jeg startet letingen benyttet jeg meg av følgende nøkkelord:

- Eiendomsutvikling
- Kvalitet
- Boligkvalitet
- Småleiligheter
- Pristeori
- Beslutningsteori
- Motivasjonsteori/behovsteori

Først startet jeg med å benytte meg av søkemotorer på nett, for deretter å dra på biblioteket og lete. Professor i Bolig og Bosetting ved Fakultetet for arkitektur og billedkunst ved NTNU, Eli

Støa, anbefalte meg Norsk institutt for by- og regionforskning-rapporter (NIBR), noe som har vært til god nytte for mitt arbeid med denne oppgaven. I tillegg til å søke på de nevnte nøkkelordene over, har jeg også søkt på de samme ordene på engelsk. Det har dog vært vanskeligere å finne gode og relevante kilder på engelsk når det gjelder boligkvalitet og småleiligheter.

Ved utvelgelse av data har det vært viktig å legge vekt på dens relevans. Kildenes relevans har jeg rangert etter hvor gamle de er, i hvor stor grad de er rettet mot det aktuelle tema og hvor de kommer fra. Hvor en kilde kommer fra påvirker dens gyldighet, bøker rangeres f.eks. foran forskningsrapporter, som videre rangeres foran internettsider.

### 3.2.2 Datainnsamling

For å skaffe et tryggere og godt grunnlag for min analyse og tolkning ble metodetriangulering benyttet. Den kvalitative dataen samlet jeg inn ved hjelp av å intervju personer i boligbransjen, mens den kvantitative dataen ble hentet inn ved hjelp av en spørreundersøkelse rettet mot beboerne i de utvalgte leilighetskompleksene. Litteraturen jeg fant gjennom litteraturstudiet utgjør sammen med den kvalitative dataen fra intervjuene og den kvantitative dataen fra spørreskjemaet, helheten i denne oppgaven.

### 3.2.3 Intervju

For å samle inn kvalitative data er intervju det mest brukte verktøyet. Dette skyldes blant annet at det er en fleksibel metode som både gir utfyllende svar og som i tillegg er enkel å bruke nesten uansett hvor man er (Johannessen et al., 2010). Man skiller mellom to typer intervjuer, individuelt intervju og gruppesamtale.

Individuelt intervju betegnes som en dialog med innhold av struktur og formål (Johannessen et al., 2010). Deltakerne i et slikt intervju innehar forskjellige roller, og som følge av dette er ikke partene likestilt. Intervjueren kontrollerer situasjonen i og med at det er hun/han som stiller spørsmålene. Selv om det stilles spørsmål, kan intervjuer fungere mer som en samtale enn rene spørsmål-svar-seanser, avhengig av strukturen (Johannessen et al., 2010). Et intervju kan være utformet med forskjellig grad av struktur; det kan være strukturert-, semistrukturert- eller ustrukturert intervju. Graden av struktur kommer av i hvor stor grad intervjuet er tilrettelagt på forhånd (Johannssen, et al., 2010). Et strukturert intervju er utarbeidet på forhånd med både et



fastlagt tema og spørsmål, samt at det er ferdige svaralternativ til intervjuobjektet. Det semistrukturerte intervjuet har en overordnet intervjuguide hvor tema, spørsmål og rekkefølgen kan justeres. Et ustrukturert intervju har derimot åpne spørsmål hvor intervjueren har angitt et tema på forhånd, mens spørsmålene tilpasses den gitte situasjonen (Johannssen, et al., 2010). Intervjuets struktur er også knyttet rollefordelingen mellom intervjueren og intervjuobjektet.

I løpet av de siste årene har gruppesamtaler blitt en vanlig forskningsmetode (Jacobsen, 2015). En gruppesamtale er en type gruppeintervju, men noe løsere i strukturen (Johannessen et al., 2010). I gruppesamtaler omtales intervjueren som en moderator, altså en ordstyrer. Det moderatoren ønsker å oppnå er diskusjon mellom deltakerne i samtalen og ikke nødvendigvis direkte svar på sine spørsmål. Moderatoren skal bidra til diskusjon og samtaler deltakerne imellom, noe som stiller høye krav til både forståelse av hvordan gruppeprosesser fungerer og til gode kunnskaper om temaet som diskuteres (Johannessen et al., 2010).

Når det gjelder denne oppgaven valgte jeg å gjennomføre individuelle intervjuer med en semistruktur. Et slikt intervju er det mest utbredte typen av kvalitative intervju og går også under navnet ”intervjuer basert på intervjuguide” (Johannessen et al., 2010). Årsaken til at denne typen intervju ble valgt, var for å kunne ha muligheten til å tilpasse intervjuguiden til de forskjellige personene som ble intervjuet. Samtidig ga et slikt type intervju muligheten til å avdekke informantenes eventuelle misforståelser og uvitenhet om emnet, samt at jeg ønsket å få til en noenlunde vanlig samtale. Dette er bakgrunnen for at denne typen formulering av intervju ble anset som best egnet, slik at jeg fikk tak i den informasjonen jeg var ute etter.

### *3.2.3.1 Rekruttering av informanter fra boligbransjen*

Intervjuene ble gjennomført slik at intervjuobjektene fikk tilsendt en mail hvor jeg presenterte meg selv, tema og problemstilling, samt bakgrunn for at nettopp de ble kontaktet. Ved bekreftelse på at de kunne stille til intervju, fikk de tilsendt intervjuguiden (vedlegg 1), slik at de kunne forberede seg til samtalen.

### *3.2.3.2 Intervjuer av informanter*

Det ble gjennomført fem intervjuer med store og små bedrifter, både lokale og landsomdekkende. Intervjuene har gitt sekundærdata om fagpersonenes erfaringer, noe som blir referert til i oppgavens drøfting. I denne oppgaven er det valgt å anonymisere både bedrift og

intervjuobjektene. Intervjuobjektene vil derfor være omtalt med fiktive navn, som har bakgrunn i deres tittel eller utdanning. De fem intervjuobjektene har dermed fått navnene Prosjektutvikleren, Eiendomsmegleren, Prosjektdirektøren, Regionsdirektør og Sivilingeniøren. Intervjuene ble gjennomført i en "én-til-én" situasjon. Fire av intervjuene ble gjort på intervjuobjektets arbeidsted, mens det siste ble gjennomført på et kontor ved Fakultetet for arkitektur og billedkunst ved NTNU på Gløshaugen. Ved utvelgelse av intervjuobjekter var det ønskelig å komme i kontakt med personer med lengre fartstid i boligbransjen, samt at de har erfaring med prosjekter hvor småleiligheter har vært representert.

### *3.2.3.3 Presentasjon av informanter*

Intervjuobjekt 1 arbeider som prosjektutvikler for en eiendomsbedrift i Midt-Norge og er utdannet eiendomsmegler. Hun har 15 års erfaring fra meglerbransjen og har sittet i sin nåværende stilling i fem år. Videre i oppgaven omtales hun som "Prosjektutvikleren".

Intervjuobjekt 2 er også utdannet eiendomsmegler og har jobbet som megler i åtte år. Nåværende stilling er Administrerende direktør for et av de ledende eiendomsforetakene i Midt-Norge. Hans videre navn i oppgaven er "Eiendomsmegleren".

Intervjuobjekt 3 innehar stillingen som prosjektdirektør for en landsomdekkende eiendomsselskap, hvor han har ansvaret for Midt-Norge. Han har hatt denne stillingen i 4,5 år og har totalt 13 års erfaring fra boligbransjen. Videre vil han omtales som "Prosjektdirektøren".

Intervjuobjekt 4 sitter som regionsdirektør i Midt-Norge for en landsomfattende entreprenør- og eiendomsselskap. Han har hatt denne stillingen i fem år og har totalt 17 års erfaring fra boligbransjen. Han vil videre i oppgaven tiltales som "Regionsdirektøren".

Intervjuobjekt 5 er utdannet sivilingeniør og eier i dag sitt eget utbyggerselskap. Nåværende stilling har han hatt i fire år og har til sammen 30 års erfaring i boligbransjen. Intervjuobjekt 5 vil fra nå av omtales som "Sivilingeniøren".

### *3.2.3.4 Intervjuguide*

Når man skal utforme en intervjuguide må man først plukke ut deltemaer som er sentrale med tanke på problemstillingen. Ønsket er at spørsmålene skal hjelpe intervjuobjektet med å gi

utfyllende informasjon om temaet. Intervjueren kan i tillegg ha noen underspørsmål, slik at man er sikker på å få den informasjonen man trenger (Johannessen et al., 2010). Rekkefølgen på temaene vil normalt være fastsatt i en intervjuguide, dette kan likevel endres dersom intervjuobjektet kommer med et nytt tema. Som følge av dette gir semistrukturerte intervju en god fordeling av standardisering og fleksibilitet (Johannessen et al., 2010).

I forbindelse med intervjuene i denne oppgaven, utarbeidet jeg en intervjuguide (vedlegg 1). Intervjuguiden tar utgangspunkt i oppgavens fire forskningsspørsmål, hvor jeg utarbeidet underspørsmål til disse. I og med at intervjuene hadde en semistrukturert form ble intervjuguiden lagt opp slik at intervjuene kunne gjennomføres i form av en samtale. Målet var å få svar på alle spørsmålene uavhengig av hvilken rekkefølge de ble stilt i. Før intervjuene med fagpersonene ble det utsendt en mail til for å innhente skriftlig samtykke slik at eventuelle spørsmål og kriterier for intervjuet er avklart på forhånd, som f.eks. anonymitet. Etter at intervjuene var transkribert ble de så sendt ut for å få en bekreftelse på at innholdet kunne benyttes. I hvert intervju ble det benyttet båndopptaker slik at all informasjon ble dokumentert, for å få til en nøyaktig transkribering i etterkant.

#### 3.2.4 Spørreundersøkelse

En måte å samle inn kvantitative data på er i form av spørreundersøkelser. Årsaken for å benytte seg av denne typen informasjonsinnhenting er flere (Johannessen et al. 2010:259):

- Faste spørsmål og svaralternativer innebærer en standardisering der man kan se på likheter og variasjoner i måten respondenten svarer.
- Standardisering gir muligheter til å generalisere resultater fra utvalg til populasjon.
- Man kan samle inn data fra mange individer på forholdsvis kort tid.
- Ved hjelp av statistiske analyser kan man undersøke sammenhenger mellom fenomener, f.eks. hvem som foretrekker finkultur, og hvem som foretrekker folkelig kultur.

Et spørreskjema kan i likhet med et intervju ha flere former av strukturering. Ønsker man et meget strukturert spørreskjema må man i tillegg til spørsmålene også oppgi svaralternativer, dette kalles prekodet eller prestrukturert spørreskjema (Johannessen et al. 2010). Man kan også benytte seg av åpne spørsmål, der respondentene selv skriver ned svarene. Ved å kombinere disse to variantene får man et semistrukturert spørreskjema, noe jeg valgte å benytte meg av i denne oppgaven.

Årsaken til at jeg valgte spørreskjema i min undersøkelse var blant annet for å få mest mulig kjennskap til temaet som skulle undersøkes. I tillegg til å snakke med de som bygger småleiligheter, var det ønskelig å komme i kontakt med de som bor i de. Bakgrunnen for dette var fordi jeg ønsket å se om det var noen forskjell i hva fagpersonene sa kontra det beboerne svarte. Det ble derfor valgt ut beboere fra tre ulike leilighetskompleks, disse presenteres i neste underkapittel. Spørreskjemaet som ble benyttet brukt var et semistrukturert spørreskjema. For å få inn data fra beboerne utarbeidet jeg en kort spørreundersøkelse med fem spørsmål.

- Spørsmål 1 gikk ut på at beboerne skulle rangere Støas fire element om boligkvalitet. De skulle rangere fra viktigst til minst viktig, hvor 1 var det viktigste og 4 var minst viktig for dem. Bakgrunnen for at jeg valgte å stille dette spørsmålet, var for å se hvilke av boligkvalitets elementer intervjuobjektene og beboerne vektlegger tyngst.
- På spørsmål 2 skulle beboerne velge hvilket av de tre kriteriene, god boligkvalitet, pris og beliggenhet, de vektla tyngst ved valg av bolig.
- Videre gikk spørsmål 3 ut på om beboerne hadde villet betale mer for leiligheten hvis boligkvaliteten i deres øyne hadde vært bedre.
- I likhet med spørsmål 3 gikk spørsmål 4 ut på om beboerne kunne tenkt seg å betale mer, men dette spørsmålet var rettet mot beliggenhet.
- Det siste spørsmålet i undersøkelsen, spørsmål 5, gikk ut på om hva som var hovedgrunnen til at beboerne valgte den leiligheten de bor i. Hensikten med å stille spørsmål 2-5 var for å se hvor mye boligkvalitet vektlegges i forhold til andre essensielle element når det kommer til valg av bolig. Spørsmål 2 og 5 ble også stilt for å se om det var andre elementer, enn de tre elementene i spørsmål to, som kunne være hovedgrunn til valg av leilighet blant beboerne.

I spørreskjemaet ble ikke lagt vekt på kjønn, alder eller om beboeren eier eller leier leiligheten, slik det er forklart i kapittel 1.3 ”Avgrensning”.

#### *3.2.4.1 Presentasjon av de utvalgte leilighetskompleksene*

For å få tak i informanter til å besvare spørreundersøkelsen, valgte jeg ut tre leilighetskomplekser som bestod av et visst antall småleiligheter. Ved utvelgelse av aktuelle leilighetskompleks for denne oppgaven ble følgende kriterier prioritert:

- Bygd i perioden 2000 – 2016
- Minimum 20 småleiligheter i størrelsen 30 m<sup>2</sup> til 43 m<sup>2</sup>
- Lokalisert i Trondheim
- Ikke ombyggingsprosjekt

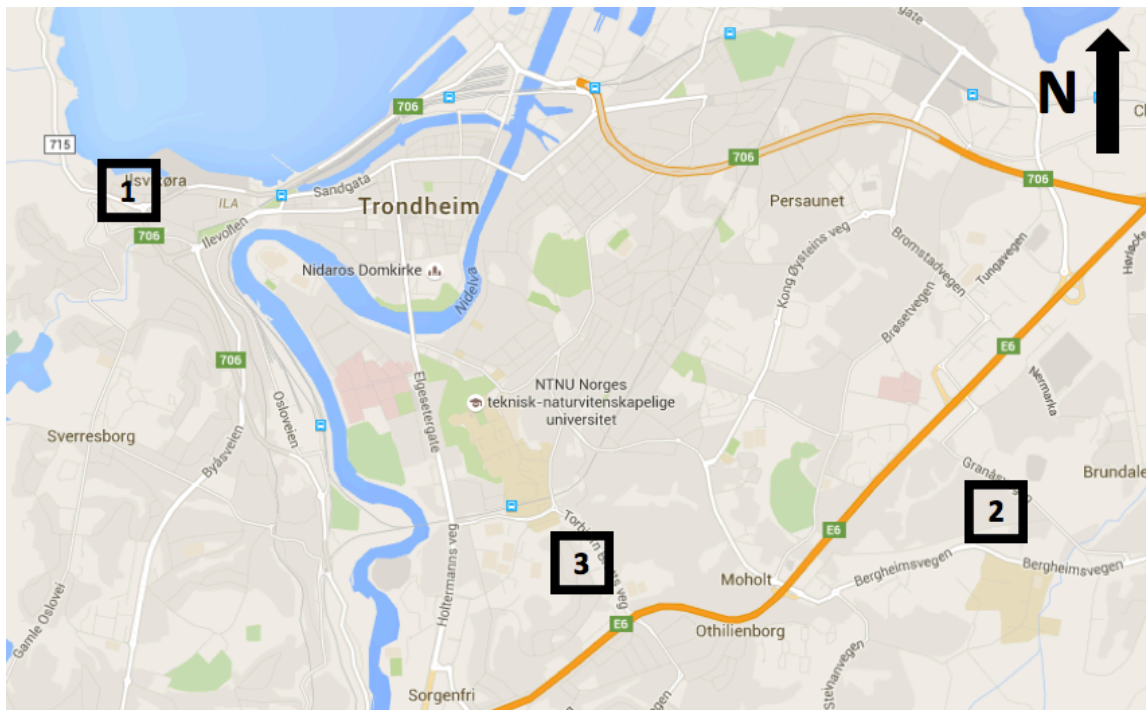
Årsaken til at jeg ønsket at leilighetskompleksene skulle være bygd mellom 2000 og 2016, var at de da ville være innenfor den perioden hvor småleiligheter for alvor kom inn på boligmarkedet i Trondheim. Videre ønsket jeg at det minimum skulle være 20 småleiligheter i leilighetskompleksene, ettersom jeg anså sjansene som større for å få flere svar. Samtidig ønsket jeg at de skulle være lokalisert i Trondheim, fordi dette ville gjøre det enklere å få tak i beboere hvis det skulle vise seg å være vanskelig å få svar via mail. Det siste kriteriet jeg hadde er tatt med fordi jeg ønsket å se på leilighetskompleks som var bygd med den hensikt å huse småleiligheter, samtidig som at de representerer hva som var viktig i utforming og etterspurte kvaliteter i markedet de årene de ble bygd.

Flere ulike leilighetskomplekser ble nevnt og det skilte seg raskt ut to som var interessante å jobbe videre med. Disse to var Ilsvika Garden og Haakon Odd Christiansens Veg. Årsaken til at disse skilte seg ut var fordi Ilsvika var det første store prosjektet i Trondheim med et betydelig antall småleiligheter. Videre har leilighetene i Haakon Odd Christiansens Veg en annen planløsning og utforming enn de i Ilsvika, noe som gjorde at de utfylte hverandre godt. I tillegg oppfylte de begge de nevnte kriteriene jeg hadde satt opp. I begge disse leilighetskompleksene er det flere leilighetsbygg som ligger på tomten, derfor er det i denne oppgaven valgt ut én småleilighet i hvert leilighetskompleks. Dette er da årsaken til at ikke alle leilighetsbyggene i de to tilfellene er tatt med, da den aktuelle typen leiligheten ikke er å finne i alle byggene.

I tillegg til disse to leilighetskompleksene ønsket jeg også å ha med et tredje leilighetskompleks. Bakgrunnen for dette, er fordi det ville gi flere respondenter i forbindelse med spørreundersøkelsen, samt at det ville gi meg beboere med erfaring fra en annen type småleilighet. Når dette leilighetskomplekset ble valgt ut var det viktig at det var av nyere dato enn de to andre og gjerne så nytt som mulig. Dette for å blant annet kunne se på hvordan utviklingen av småleiligheter har vært i Trondheim i løpet av de siste 16 årene. I forbindelse med samtaler med veileder ble jeg gjort oppmerksom på prosjektet "Na-bo". Dette prosjektet stod ferdig i fjor, samt at det oppfylte alle mine kriterier og ble dermed valgt ut som siste leilighetskompleks til denne oppgaven. En annen årsak til at Na-bo ble valgt var at utbyggeren

var villige til å gi ut mailadressene til de aktuelle kjøperne av småleiligheten i prosjektet, noe som var en stor fordel for rekrutteringen av informanter.

I de følgende underkapitlene vil de tre nevnte leilighetskompleksene bli presentert en og en. Presentasjonen vil inneholde generelle fakta om de forskjellige leilighetskompleksene, hvor i Trondheim de er, samt bilder som viser hvordan de ser ut og planløsning i de utvalgte leilighetene.



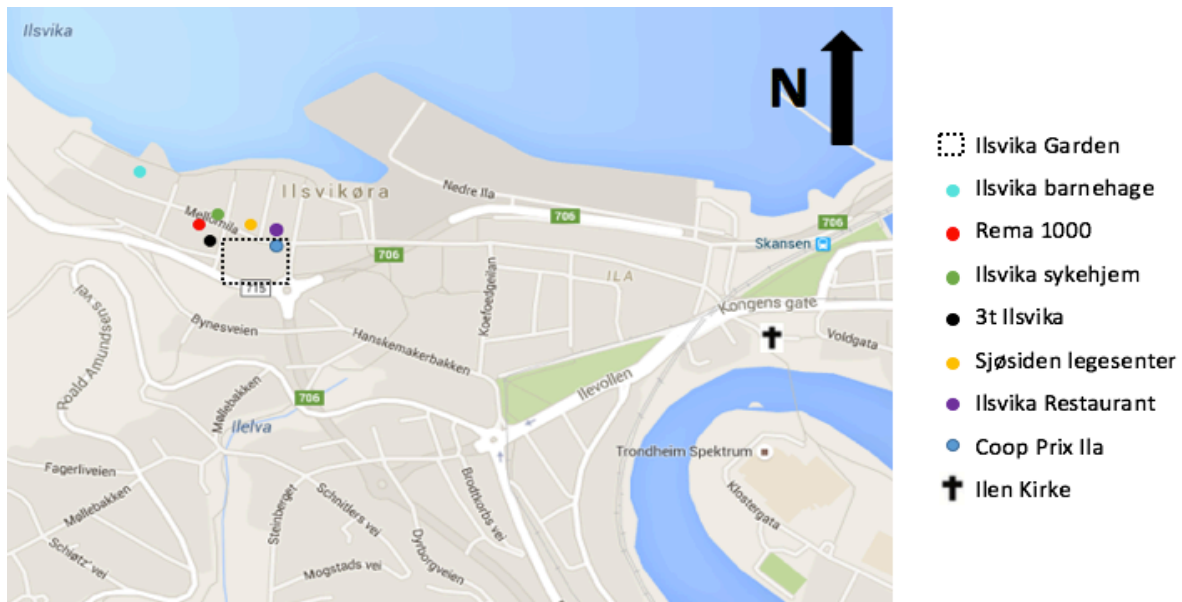
Bilde 2: Lokalisering av leilighetskompleksene. Nr. 1: Ilsvika Garden, nr. 2: Haakon Odd Christiansens Veg og nr. 3: Na-bo (Egenprodusert)

## Ilsvika Garden

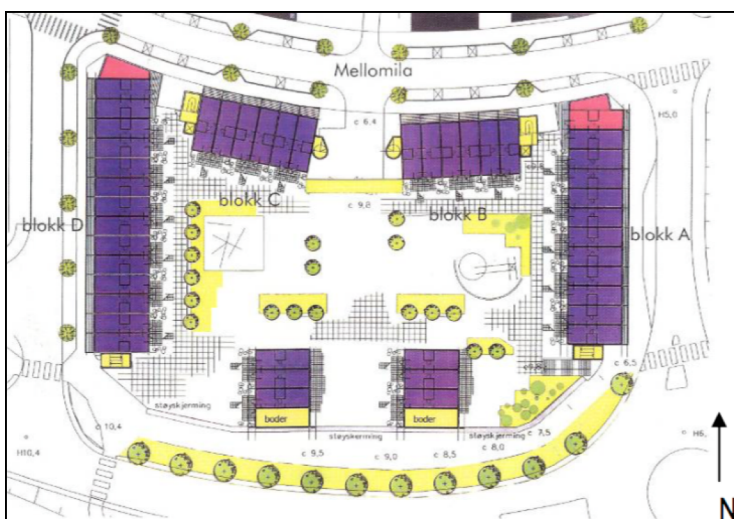
<b>Byggestart:</b>	2003
<b>Ferdigstillelse:</b>	2004
<b>Avstand til sentrum:</b>	1,7 km
<b>Avstand til NTNU</b>	
- <i>Dragvoll:</i>	6 km
- <i>Gløshaugen:</i>	2,5 km

I bydelen Ilsvika i Trondheim finner man Ilsvika Garden. Leilighetskomplekset utgjør et eget kvartal og består totalt av seks bygg med et fellesareal i midten.

Figur 10: Fakta for Ilsvika Garden (Egenprodusert)



Bilde 3: Ilsvika Gardens beliggenhet (Egenprodusert)



Bilde 4: Oversiktsbilde over Ilsvika Garden (Støa et al. 2006:22)

Byggestart for prosjektet var i 2003, og i 2004 sto de fire første byggene klare til bruk. De to siste byggene ble oppført etter at Nordre avlastningsvei var ferdig. Denne oppgaven omfatter kun de fire byggene som var del av den første utbyggingen. Av bildet til venstre kan man se de aktuelle byggene markert med blokk A, B, C og D.



Bilde 5: Fasade blokk C med blokk D i bakgrunnen (Ilsvika Garden, 2016)

I Ilsvika Garden finnes det leiligheter i størrelsen 33 m<sup>2</sup> til 69 m<sup>2</sup>. Når det gjelder denne oppgaven er det den minste leilighetstypen på 33 m<sup>2</sup> som er valgt. I leilighetskomplekset er det totalt 72 leiligheter av denne typen. Årsaken til at denne leiligheten ble valgt, er at de ligger i første og andre etasje, og har dermed adkomst via bakkeplan eller via utvendig svalgang. Dette ga muligheten til å ringe direkte på ytterdøren, noe som gjorde det enkelt å komme i kontakt med beboerne på ”dør-til-dør” runden.

Leilighetene er stablet som togkupeer og går på tvers gjennom bygget slik at man har dagslys inn fra begge sider. I de utvalgte 33 m<sup>2</sup> leilighetene har man ekstra takhøyde.



Bilde 6: Planløsning 33 m<sup>2</sup> leilighet Ilsvika Garden (Støa et al. 2006:22)



## Haakon Odd Christiansens Veg

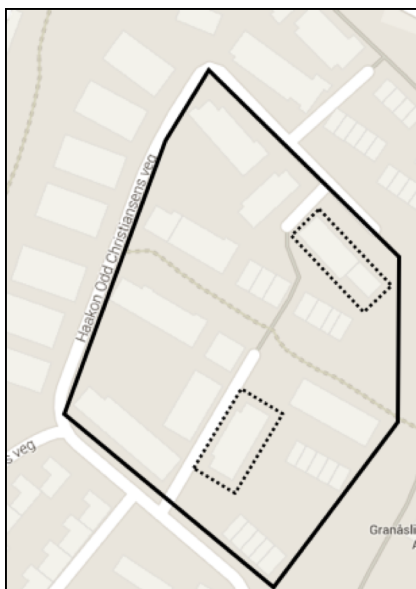
<b>Byggestart:</b>	
- 3A og 3B	Januar 2004
- 17, 19 og 21	November 2004
<b>Ferdigstilling:</b>	
- 3A og 3B	Oktober 2004
- 17, 19 og 21	Oktober 2005
<b>Avstand til sentrum:</b>	4,1 km
<b>Avstand til NTNU</b>	
- Dragvoll:	545 m
- Gløshaugen:	3,3 km

Leilighetene Haakon Odd Christiansens Veg befinner seg på Trondheims østside, nærmere bestemt på Angelltrøa. I Haakon Odd Christiansens Veg finnes det flere forskjellige leilighetsbygg, men i denne oppgaven omfattes leilighetene i Haakon Odd Christiansens Veg 3A, 3B, 17, 19 og 21.

Figur 11: Fakta for Haakon Odd Christiansens



Bilde 7: Haakon Odd Christiansens Vegs beliggenhet (Egenprodusert)



På bildet til venstre ser man leilighetskomplekset innenfor den svarte streken, mens man i den øverste av de svartstiplede firkantene har 17, 19 og 21 og 3A og 3B i den nederste. 3A og 3B er over tre etasjer og inneholder 24 enheter av den utvalgte leilighetstypen, mens 17, 19 og 21 er over to etasjer og består utelukkende av den valgte leilighetstypen. Den utvalgte leilighetstypen er på 33 m<sup>2</sup>.

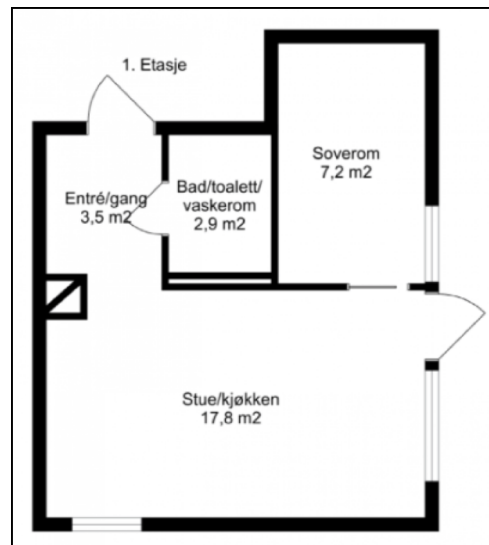
Bilde 8: Oversiktsbilde av Haakon Odd Christiansens Veg (Egenprodusert)



Bilde 9: Fasade Haakon Odd Christiansens Veg 3A og 3B (Egenprodusert)



Bilde 10: Fasade Haakon Odd Christiansens Veg 17, 19 og 21 (Egenprodusert)



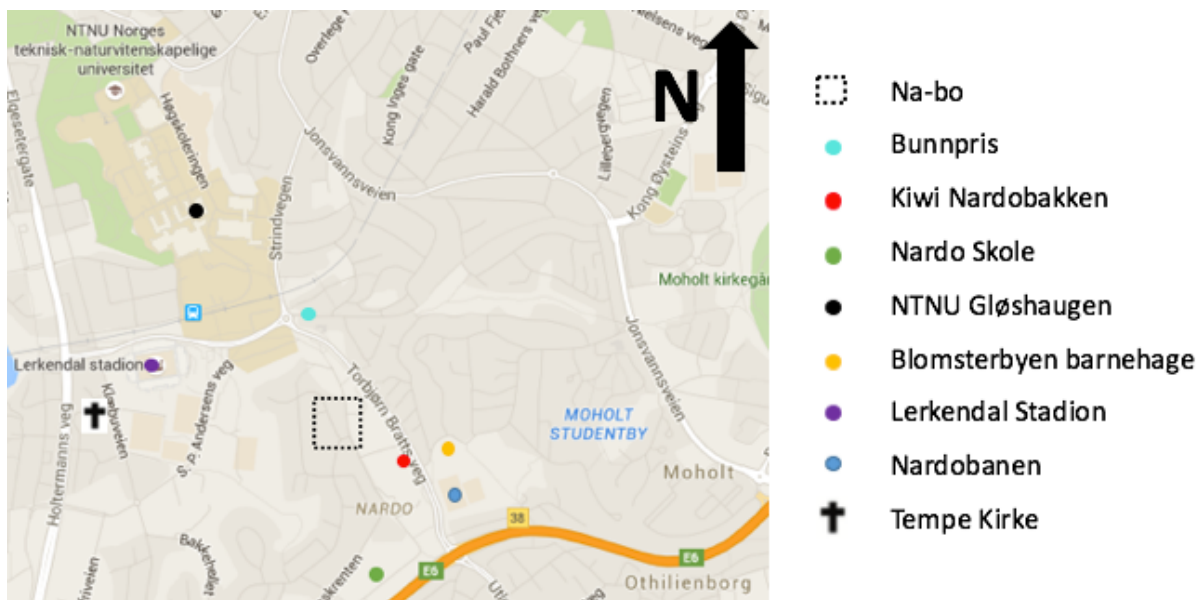
Bilde 11: Planløsning 33 m<sup>2</sup> leilighet, Haakon Odd Christiansens Veg (Hybel.no. 2016)

## Na-bo

<b>Byggestart:</b>	<i>Juni 2014</i>
<b>Ferdigstillelse:</b>	<i>August 2015</i>
<b>Avstand til sentrum:</b>	<i>2,4 km</i>
<b>Avstand til NTNU</b>	
- <i>Dragvoll:</i>	<i>2,7 km</i>
- <i>Gløshaugen:</i>	<i>1,2 km</i>

Prosjektet Na-bo befinner seg i bydelen Nardo, nærmere bestemt Nardovegen 7. Byggingen for prosjektet ble påbegynt i 2014 og stod ferdig litt over et år senere i 2015.

Figur 12: Fakta for Na-bo (Egenprodusert)



Bilde 12: Na-bos beliggenhet (Egenprodusert)

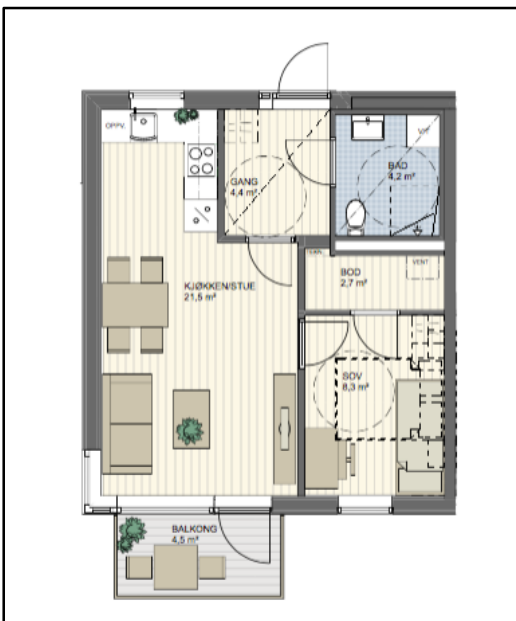


Leilighetskomplekset består tre bygg, A, B og C, med leiligheter i størrelsen 31 m<sup>2</sup> til 65 m<sup>2</sup>. Den utvalgte leiligheten i dette leilighetskomplekset er på 43 m<sup>2</sup> og finnes i alle tre byggene. Det er totalt 36 leiligheter av denne typen.

Bilde 13: Oversiktsbilde av Na-bo (DNB Eiendom. 2015:39)



Bilde 14: Fasade Na-bo (Egenprodusert)



Bilde 15: Planløsning 43 m<sup>2</sup> leilighet Na-bo (DNB Eiendom. 2015:28)



### 3.2.4.2 Rekruttering av informanter i leilighetskompleksene

I det nyeste leilighetskomplekset som heter "Na-bo" fikk jeg en mailliste med ti beboere av utbyggeren, hvor til slutt seks av ti personer svarte på mailen de fikk tilsendt. I og med at dette var det nyeste prosjektet (2015) og beboerne i nær fortid har gjort valg som går ut på det oppgaven prøver å besvare, var det svært ønskelig å få tak i flere informanter her. Dermed foretok jeg en "dør-til-dør" runde for å få tak i flere informanter. Runden ble gjennomført mandag 09.05 kl. 19:00 til kl. 20:45 og førte til at det ble samlet inn 14 nye svar.

For å innhente data i de to andre leilighetskompleksene, Ilsvika Garden og Haakon Odd Christiansens Veg, ble det også her benyttet en "dør-til-dør"-runde. Grunnen til dette var at det var vanskelig å få innhentet svar fra beboerne på andre måter. Hos Ilsvika Garden responderte styret raskt, og de la ut spørreskjemaet på sine Facebook-sider. Dessverre ga ikke dette den responsen som jeg ønsket. Dermed gjennomførte jeg en "dør-til-dør"-runde tirsdag 12.04, fra kl. 18:00 til kl. 20:00 i Ilsvika Garden, som resulterte i at jeg fikk svar fra 15 beboere. I Haakon Odd Christiansens Veg fikk jeg aldri svar hos styret, verken på telefon eller mail. Med bakgrunn i dette gjennomførte jeg en "dør-til-dør"-runde mandag 11.04, kl. 18:00 til kl. 20:00 i Haakon Odd Christiansens Veg. Det resulterte i at jeg fikk svar hos 16 beboere. Da det ble gjennomført "dør-til-dør" runder fikk beboerne overrakt spørreskjemaet og besvarte dette på stedet, mens jeg stod og ventet.

I den kommende tabellen vises en oversikt over populasjon, utvalg og respons i de forskjellige leilighetskompleksene.

	Ilsvika Garden	Haakon Odd Christiansens Veg	Na-bo	Total
Populasjon	72	Ukjent	36	108
Utvalg	64	48	36	148
Respons	16	15	22	53
Respons i %	25 %	31 %	61 %	

Figur 13: Populasjon, utvalg og respons i leilighetskompleksene (Egenutviklet)

To av beboere som åpnet døren i Ilsvika Garden ønsket ikke å delta, de oppga heller ingen årsak til dette. I Haakon Odd Christiansens Veg var det én beboer som ikke hadde tid og én som ikke ønsket å delta, av de som åpnet døren. Den ene som ikke ønsket å delta oppga ingen årsak til

hvorfor. I Na-bo svarte alle som åpnet døren, i tillegg seks av ti som fikk tilsendt spørreskjemaet på mail.

Resultatene fra spørreskjemaet fremstilles ved hjelp av egenproduserte grafer og tabeller i delkapittel 5.0 "Resultater og funn".

### 3.3 Usikkerhet knyttet til gjennomføringen

Denne oppgaven er basert på bakgrunn i kontakt med fagpersoner med erfaring fra boligbransjen og deres vilje til å dele sin kunnskap om boligkvalitet og småleiligheter, samt beboerne i de utvalgte leilighetene i leilighetskompleksene. Gjennom kontakt via mail ble avtalene med fagpersonene rask spikret og gjennomført. For å kunne gjennomføre denne oppgaven med tanke på tidsaspektet har dette vært helt avgjørende. Det har likevel vært litt usikkerhet ved godkjenning av transkriberingen av intervjuene, da enkelte av intervjuobjektene har hatt mye å gjøre. Noe som medførte at det tok godt over én måned å få svar på om den innsamlede dataen kunne benyttes.

I forbindelse med innhenting av informasjon fra beboerne i de ulike leilighetskompleksene var det knyttet usikkerhet til om jeg ville få kontakt med de på mail eller om jeg måtte oppsøke de der de bor. "Na-bo" er det nyeste av de tre leilighetskompleksene i denne oppgaven og dermed hadde byggherren en mailliste med alle kjøpernes navn. Litt under halvparten av disse besvarte spørreskjemaet de fikk tilsendt i løpet av noen få dager, mens de resterende ikke lot høre fra seg. Ved god hjelp fra byggherren, ved at de sendte ut spørreskjemaet til de som ikke hadde svart, fikk jeg hentet inn noen svar til. Dette var dessverre ikke et tilfredsstillende antall svar, slik at jeg dermed foretok en dør-til-dør runde. For de to andre leilighetskompleksene i denne oppgaven kontaktet jeg styret i borettslagene. Dette medførte dessverre ingen svar på spørreundersøkelsen fra beboerne, noe som førte til at jeg oppsøkte beboerne der de bor. Dette gikk veldig bra og i løpet av to dager hadde jeg fått god respons. Dette førte til at arbeidsprosessen ble noe forsinket med tanke på analyse av resultater.

Denne usikkerheten var noe jeg hadde tatt høyde for på forhånd, noe "dør-til-dør" taktikken også var, da den i forkant var blitt diskutert med veileder.

### 3.4 Metode evaluering

Når man skal gjennomføre en oppgave er det viktig at man er oppmerksom på og tar hensyn til validitet og reliabilitet. Når en undersøkelse er ferdig må forskeren ta metodespørsmålet opp til ny drøfting med et selvkritisk syn (Dalland, 2012). Samtidig er også viktig at man er klar over at man har et etisk og personlig ansvar for sine vurderinger i oppgaven. I dette delkapittelet vil jeg vurdere oppgavens forskningsdesign med bakgrunn i metodens validitet og reliabilitet.

#### 3.4.1 Oppgavens validitet

Opgavens interne validitet anses å være høy, da det i konklusjonen er fokusert på å trekke de riktige slutningene ut ifra den dataen som er samlet inn. For å sikre validitet i forbindelse med den innsamlede kvalitative dataen i oppgaven, ble det gjennomført respondentevaluering. I dette tilfellet fikk intervjuobjektene oversendt transkriberingen av intervjuene, for å godkjenne og kvalitetssikre materialet. Oppgavens eksterne validitet kan oppfattes som svak, da den kvalitative dataen er samlet inn fra beboere i ulike leilighetskompleks. Dermed vil denne dataen være bundet opp mot de respektive beboerne og den utvalgte leiligheten. En potensiell feilkilde i denne oppgaven vil være begrepsvaliditet, knyttet opp mot intervjuobjektene og beboernes tolkning og forståelse av ”kvalitetsbegrepet”.

#### 3.4.2 Oppgavens reliabilitet

Reliabiliteten i kvalitativ data vil være vanskelig å sikre, da man ikke vet om intervjuobjektet fremmer sin egen, bedriftens eller sin ønskede mening. Som intervjuer har påvirkningen fra meg vært lav gjennom alle intervjuene, da jeg har vært klar på å forsøke og unngå dette i noen grad. Samtidig som jeg har forsøkt å stille oppfølgings spørsmål, for å teste fornuften i de svarene som ble gitt.

Alle intervjuene er tatt opp med mobiltelefon, for å sikre kvalitet i transkriberingen. Når det kommer til de kvantitative dataene som ble samlet inn, er det grunn til å tro at reliabiliteten i stor grad er høy. Det med bakgrunn i at undersøkelsen ble gjennomført i samme tidsrom for alle beboerne, sett bort ifra de seks som svarte på mail, samt at alle som svarte på spørreskjemaet fikk tilgang på samme informasjon.

## 4.0 Resultater og funn

I dette kapitlet vil jeg presentere resultatene fra spørreundersøkelsen, samt de mest interessante og viktigste funnene fra dybdeintervjuene som er gjennomført. Intervjuobjektene og deres arbeidsplass er som tidligere nevnt anonymisert.

### 4.1 Resultater fra dybdeintervju med representanter fra utbyggerbransjen

I de følgende underkapitlene vil funnene fra intervjuene bli presentert. Gjennom intervjuene har de fem intervjuobjektene flere like forklaringer og skildringer om temaet det spørres om. Derfor vil det gjennom resten av dette kapitlet, samt diskusjons- og konklusjonskapitlet ofte henvises til ”intervjuobjektene” samlet. Dette med bakgrunn i at de vektlegger og henviser til like elementer og årsaker om de samme temaene, og dermed vil være lettere å omtale de som dette.

#### 4.1.1 Boligkvalitet

Ved hjelp av intervjuene har jeg fått en oppfatning av hvordan bransjens forståelse av boligkvalitet er, hva som er viktig og hvilke kriterier som skal til for å oppnå denne kvaliteten.

Gjennom intervjuene kommer det klart frem at boligkvalitet er et komplekst tema og det er vanskelig å finne en klar definisjon av hva bransjen mener boligkvalitet er. Likevel er det en rød tråd i det som sies. I hovedsak kommer det frem at boligkvalitet avhenger av hvem man spør og hvilken livsfase man er i, i tillegg til at boligkvalitet ikke bare omhandler det som er innenfor den enkelte boligenhetens fire vegger. Boligkvalitetens avgjøres av den som kjøper eller bor i boligen. Av konkrete faktorer, som i kombinasjon har innvirkning på boligkvaliteten, nevnes planløsning, de tekniske løsningene, innvendig kvalitet, arkitektur, omgivelser, fellesområder, beliggenhet, trafikale forhold og hvor man føler tilhørighet. Eiendomsmegleren forklarer det på denne måten: *”Det er helheten i et prosjekt som utgjør boligkvaliteten”*. Selv om det oppgis et mangfold av elementer som har innvirkning på boligkvalitet, er det likevel ett element som nevnes av samtlige intervjuobjekter som avgjørende for utfallet av boligkvalitet, nemlig beliggenhet. Videre påpekes det entydig fra alle intervjuobjektene at beliggenhet er et viktig element for alle som skal velge bolig, og spesielt for den yngre gruppen som fortrinnsvis bor i småleilighetene. Intervjuobjektene forklarer det med bakgrunn i at man ønsker å bo der det skjer og i nærheten av ting man anser som viktig. Det at boligen ligger i nærheten av kollektivtrafikk, universitet og høyskoler eller sentrum konstateres av intervjuobjektene som en



suksessfaktor. Intervjuobjektene regner derfor med beliggenhet når de ser på boligens boligkvalitet.

For å oppnå den ønskede boligkvaliteten trekkes god planlegging og samspillet mellom de involverte aktørene frem av intervjuobjektene. Det påpekes at det å ha gode og enkle kommunikasjonsveier fra utsiden av tomteområdet og helt opp til boenheten, samt å ha fornuftige løsninger innvendig er viktig. For å oppnå dette er det nevnte samspillet helt avgjørende. Sivilingeniøren forklarer det slik *”Det handler om å ha både kunnskap og kjennskap til alle sider av prosjektet”*. Det å vite hva man ønsker, for deretter å diskutere og få innspill fra alle aktørene som deltar, er en nøkkelfaktor. Dette er utslagsgivende slik at man unngår å ”ødelegge” boligen med blant annet unødvendige sjakter, nedforinger og dårlig vindusplassering. Samtidig må det som skapes være riktig for markedet, man må prosjektere riktig type bolig på riktig tomt. Bakgrunnen for dette er at det er sluttbrukerne som avgjør om prosjektet er vellykket, i form av at boligene blir kjøpt eller ikke.

Når det kommer til småleiligheter er utfordringen å utforme de godt nok. I og med at arealet er begrenset må man lage smarte løsninger slik at man får utnyttet arealet i leiligheten. Å ha ett godt og effektivt oppholdsrom trekkes frem. Man kan gjerne gi avkall på noen kvadratmeter på både på bad og soverom for å få en større stue, slik at man har bedre forutsetninger for å ta imot besøk i leiligheten. Samtidig er det viktig å unngå at det går bort for mye areal i gang og areal man ikke får brukt. Et annet sentralt element som alle intervjuobjektene belyser er pris. Sivilingeniøren utdyper det slik: *”Hvis man skal selge leiligheter i det segmentet for småleiligheter, så er det veldig mye kroner og øre som bestemmer hvem som kan velge disse leilighetene”*. De som velger denne typen leilighet vet hvor de ønsker å bo og hvilken pris de kan betale. Prosjektdirektøren utdyper:

*”Perspektivet på slike boliger er ikke livsløp, det er det rimeligste steget inn på markedet og de leilighetene som oftest leies ut. Dermed må man se på det totale prosjektet, hva som eventuelt kan gjøres rimeligere slik at boligkvaliteten fortsatt blir sett på som god nok av de som skal bo der”*.

En av utfordringene som påvirker prisen i stor grad er kravene om universell utforming. Kravene medvirker til at leilighetene må gjøres større, noe som medfører at det er vanskelig å gjøre leilighetene så små som man ønsker. Løsningen knyttet til dette problemet mener flere av

intervjuobjektene ligger i å legge et krav til at et vist antall leiligheter i et prosjekt har disse kravene, mens de resterende kan settes opp uten.

#### 4.1.1.1 Støas fire element

Ved vurdering og rangering av Støas fire elementer har intervjuobjektene noe forskjellige syn. I diagrammet under kan man se hva intervjuobjektene svarte. I rutene uten tall er ikke elementet rangert med denne prioriteten av noen av intervjuobjektene.

	1. Prioritet	2. Prioritet	3. Prioritet	4. Prioritet
Sosiale	2	1	1	-
Fysiologiske	1	-	-	3
Psykologiske	1	1	2	-
Praktiske	-	2	1	1

Figur 14: Intervjuobjektene sin boligkvalitetselementer (Egenprodusert)

Grunnen til at det kun er fire svar i diagrammet er at Eiendomsmegleren omtalte elementene som lite håndfaste og karakteriserte de som svada, videre ble det nevnt at elementene er selvfølgeligheter i dag. Eiendomsmegleren forklarer at elementene som Støa fremstiller kan illustrere et prosjekt godt på papiret, men at det først er noe man merker og kan måle etter å ha flyttet inn og bodd i boligen i 1-2 år.

Ut ifra svarene fra de andre intervjuobjektene ser man at det de sosiale elementene som skårer best, etterfulgt av de psykologiske og de praktiske. Det fysiologiske elementet blir her sett på det minst viktige av de fire elementene. Årsaken til dette, er ifølge de tre intervjuobjektene som prioriterte disse elementene til sist, at det fysiologiske er regulert. Prosjektdirektøren utdyper det slik:

*”Det er merkelig hvor lite man er opptatt av basale behov som lys, luft og varme så lenge man har plass. Det kommer liksom av seg selv. Den yngre kundegruppen nå er kravstor, de vet hvor skapet skal stå og hvorfor skapet skal stå der. De er bevisst, veldig opplyst og vet å sette krav. Så det med varme, lys og luft er egentlig noe de setter som krav at bare skal funke, det skal være i orden.”*

Det er viktig å påpeke at intervjuobjektene la vekt på at de rangerte elementene med tanke på småleiligheter. De var klare på at rekkefølgen ville være forskjellig avhengig av hvilken gruppe de aktuelle boligenehetene var rettet mot. Videre bekreftet de også at de fire elementene var gjenkjennbare i prosjektsammenheng, men uten at de benytter de samme benevnelsene som det Støa har gjort. En av intervjuobjektene nevner i tillegg at både pris og beliggenhet mangler for at alle aspekter ved boligkvalitet skal være dekket.

#### 4.1.2 Utviklingen av småleiligheter og tilhørende boligkvalitet

Årsaken til at det på starten av 2000-tallet eksploderte med utbyggingen av småleiligheter i Trondheim er ifølge intervjuobjektene enkel, de ble etterspurt av markedet med bakgrunn i at de større boligene ble dyrere enn før. Tidligere hadde man bygget store leiligheter i en lengre tid, men markedet trengte altså noe nytt. Som følge av at det hadde vært en stor prisstigning både på kostnads- og inntektssiden, som ikke stod i stil med lønnsveksten og rentenedgang, oppstod behovet for rimeligere boliger. Dermed var løsningen å kutte på boenhetenes areal. Det påpekes fra prosjektdirektøren at som følge av denne nedskjæringen i areal gikk utviklingen av boligkvalitet ned. Videre påpeker intervjuobjektene at denne typen bolig likevel ble etterspurt, da de er bygget for at man skal bo der i en viss periode av livet. Sett i lys av den store etterspørselen i markedet bekrefter intervjuobjektene at utbyggerne har fått mer kompetanse på å bygge denne typen bolig. De påpeker videre at dette har ført til utvikling av tekniske og arkitektoniske løsninger, som blant annet planløsning, som sammen har skapt smarte løsninger til integrering av møbler og ulike typer senger, samt varianter av kjøkken og bad. Dette har resultert at det har blitt en bedring i boligkvaliteten i denne typen bolig.

Årsakene til at etterspørselen etter småleiligheter fremdeles er høy, er ifølge intervjuobjektene økt kjøpeevne hos befolkningen, ønsket om å eie istedenfor å leie og en økning i antall ”en til to”-husholdninger. Samtidig bemerkes det at folk heller reduserer arealkravet fremfor en reduksjon til kravet om standard. Ved spørsmål om hvordan veien videre for småleiligheter ser ut, er intervjuobjektene mer usikre. De mener mye av det ligger hos politikerne og hvordan retningen til kravene om universell utforming tar. Samtidig nevnes det at trehusteknologien, i form av massivtre, mest sannsynlig vil komme mer og mer. Dette med bakgrunn i at befolkningen har blitt mer miljøbevisst, samt at tre gir andre og nye muligheter enn hva blant annet betong. Det påpekes også det at det vil være viktig å bygge ut langs byens kollektivåre, da dette gir gode muligheter til å komme seg fra A til B.

Siden etterspørselen av småleiligheter skjøt fart, trekker intervjuobjektene frem diverse krav og standarder som den årsaken som har hatt størst innvirkning på utviklingen til disse leilighetene. Som tidligere nevnt ble også kravet om universell utforming dratt inn, i tillegg til at standarden og kvaliteten på leilighetene har utviklet seg i takt med generell boligbygging i årene som har gått. Utfordringen i dag forklares slik av Regionsdirektøren: *”Mye av utfordringene med å bygge småleiligheter i dag er de regulatoriske forholdene vi har som gjør at man egentlig drar opp størrelsen, vi sliter med å få størrelsen ned”*. Ifølge intervjuobjektene vil det viktigste for utviklingen videre, være å få en vurdering knyttet til det med universell utforming og knytte dette opp mot en andel av leilighetene i nye prosjekter, i tillegg til å legge disse småleiligheten opp imot eksisterende kollektivårer eller den nye tiltenkte superbustraseen.

#### 4.1.3 Sammenhengen mellom pris og boligkvalitet

Slik boligkvaliteten er på nybygg er det nesten likt uansett hvilket prosjekt man ser på. Prosjektutvikleren forklarer det slik:

*”Det er lite ”ekstraordinært” i standard boligleveranse, slik at det er andre faktorer som f.eks. beliggenhet som utgjør differansen i prisen mellom nyboligprosjekt. For studenter vil en slik differensiering f.eks. være at boligene ligger i nærheten av campus eller et godt kollektivtilbud”*.

Dette støttes av de andre intervjuobjektene. I tillegg nevnes også tilbudet i og rundt boligen som en avgjørende faktor for pris, altså hvilke kvaliteter boligen har og hva nærområdet har å tilby. Samtidig er alle intervjuobjektene samstemte når de påpeker at det er helt avgjørende at man har rett prosjekt på rett tomt, altså at miksen av boligene og type prosjekt er rett. Eiendomsmegleren utdyper det slik: *”Sammensetningen av de forskjellige boenhetene i et prosjekt, omtales som boligmiks. Treffer man ikke med denne kan en i utgangspunktet god tomt resultere i dårlig salg”*. Samtlige av intervjuobjektene påpeker at markedet gir en rask respons på om man har truffet med boligkvaliteten. Hvis man ender opp med å ikke ha truffet helt, påpekes pris som en mulig utvei. Eiendomsmegleren utdyper det slik: *”Lav pris selger uansett”*. Videre kommer det frem fra samtlige intervjuobjekter at mye handler om å få ”godfølelsen” når man velger seg bolig. Klarer man å oppnå dette til markedet forklarer Eiendomsmegleren og Sivilingeniøren at man kan oppnå en flokkmentalitet hos mennesker. Videre påpeker Regionsdirektøren at mennesker kan være villige til å heller kjøpe en 42 m<sup>2</sup> i det ”riktige” prosjektet, selv om man har råd til en 47 m<sup>2</sup> i et annet. Sivilingeniøren og

Eiendomsmegleren forklarer viktigheten med å treffe med boligkvaliteten ved at man kan oppnå en flokkmentalitet blant mennesker, slik at hvis prosjektet selger godt, så vil flere automatisk være interesserte. Det at et prosjekt har det lille ekstra i form av beliggenhet, trimrom, planløsning, miljøaspekt osv. i den rette boligmiksen, vil være det som avgjør om det selger eller ikke, utdyper prosjektutvikleren. Når kvaliteten er såpass lik uansett, må man på et eller annet vis klare å differensiere seg fra resten. Til slutt er intervjuobjektene samstemte om at hvis en bolig har flere kriterier som gir god boligkvalitet, så øker etterspørselen etter denne boligen i markedet.

#### 4.1.4 God boligkvalitet, pris eller beliggenhet, hva foretrekkes?

Det er litt uenighet hos intervjuobjektene med tanke på hva de tror at beboerne i denne typen leiligheter vektlegger tyngst. Det eneste som kommer tydelig frem, i form av at alle er samstemte, er at de antar at god boligkvalitet vektlegges minst. Videre er det flere av intervjuobjektene som bemerker at de ønsker å svare pris, årsaken til dette forklarer de med at lav pris selger uansett. Likevel forklares det at mennesker heller ser i de områdene man ønsker å bo, for deretter å se på hvilke muligheter de har innenfor dette området. Regionsdirektøren forklarer det slik: *”Man vektlegger den prisen man kan klare i den beliggenheten man ønsker”*. Årsaken til dette forklares med man i Norge ønsker å kjøpe sin egen leilighet, man ønsker altså å føle en tilhørighet, samtidig som det å kunne identifisere seg med et området betyr mye. I tillegg nevnes den sosiale biten som viktig for denne typen leiligheter, i form av å bo i nærheten av det man synes er viktig. For intervjuobjektene og deres bedrifter er derimot alle tre faktorene like viktig. De begrunner dette med at de må se helheten og ut ifra det lage en ”pakke” som passer til målgruppen for det aktuelle prosjektet. En annen faktor som intervjuobjektene mener kan påvirke markedet for småleiligheter og alle boenheter generelt er miljøaspektet. Altså at man bygger på de rette stedene med tanke på kollektivtrafikkårene, benytter rett type materiale og at prosjektene kan identifiseres med å være miljøvennlige ved å gi de en slik standard.

## 4.2 Resultater fra spørreundersøkelsen med beboere

I de følgende underkapitlene vil resultatet fra spørreundersøkelsen av beboere i småleiligheter (vedlegg 2) presenteres leilighetskompleks for leilighetskompleks, før de til slutt vil bli presentert sammen. I søylediagrammene som benyttes har hver søyle et tall i seg. Tallene i søylene representerer antallet beboere som har valgt dette alternativet. I spørreundersøkelsen er

det, som nevnt i kapittel 1.4, ikke gjort noen forskjell på om beboerne eier eller leier leiligheten de bor i, samt alder og kjønn.

I presentasjonen av resultatene fra spørsmål 1, har jeg valgt å både se på hva beboerne har foretrukket som 1. prioritet isolert sett og deres 1. og 2. prioritet i fellesskap. Det samme gjelder i den andre enden av skalaen hvor beboernes 4. prioritet blir sett på alene, samt at deres 3. og 4. prioritet blir sett på samlet. Årsaken til dette er at jeg ønsker å se på om dette vil utgjøre noen forskjell i hvordan rangeringen av elementene blir.

Ved fremstillingen av beboernes svar på spørsmål 3 og 4, er argumentene som presenteres beboernes egne, da de hadde muligheten til å begrunne hvorfor de svarte ja eller nei. Argumentet ”banken bestemmer” er slått sammen av flere beboernes svar som antyder at de ikke hadde muligheten til å få mer i lån på det tidspunktet de kjøpte leiligheten. Disse svarene var som følger: ”jeg fikk ikke mer i lån”, ”banken ga meg ikke muligheten til å kjøpe noe dyrere” og ”banken bestemmer”. I og med at de var såpass like ble de dermed slått sammen under samme kategori.

I resultatene for spørsmål fem benyttes begrepet ”boligkvalitet” som et fellesbegrep. Dette med bakgrunn i at beboerne har nevnt flere forskjellige faktorer som alle faller inn under Støas fire elementer for boligkvalitet. Hvilke faktorer beboerne har nevnt oppgis i hvert enkelt tilfellet.

#### 4.2.1 Ilsvika Garden

I den følgende tabellen presenteres resultatet av hvordan beboerne har rangert Støas boligkvalitetslementer (2006:9). Det er totalt 16 beboere som har svart på spørreundersøkelsen og alle har rangert de fire elementene fra en til fire. 1. prioritet viser det elementet beboerne har valgt som det viktigste og 4. prioritet som det som er minst viktig for dem.

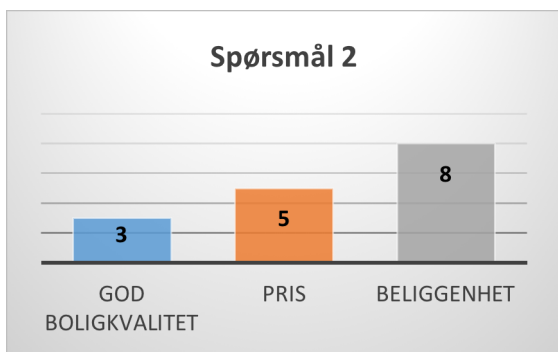
	1. Prioritet	2. Prioritet	3. Prioritet	4. Prioritet
Sosiale	2	6	3	5
Fysiologiske	7	1	7	1
Psykologiske	3	2	4	7
Praktiske	4	7	2	3

Figur 15: Svar spørsmål 1, Ilsvika Garden (Egenprodusert)

Ut ifra tabellen ser man at beboernes svar er godt spredt mellom de fire elementene. Det er flest beboere som har valgt de fysiologiske elementene som de viktigste, etterfulgt av de praktiske og psykologiske, med de sosiale til slutt. Ser man derimot på beboernes 1. og 2. prioritet samlet, er det de praktiske elementene som er valgt flest ganger, etterfulgt av de sosiale og fysiologiske elementene som kommer ut likt. Alternativet færrest beboere har valgt er de psykologiske. Selv om man, ut ifra denne tabellen, får en rangeringen av de ulike elementene, er det utslagsgivende hvordan man velger å lese den. Selv om de fysiologiske elementene kommer ut som de viktigste når man kun ser på 1. prioritet, er resultatet et annet når man ser på beboernes 1. og 2. prioritet samlet. Poenget er at resultatet avhenger av hvordan man velger å lese tabellen, da dette er med på å utgjøre forskjellen i beboernes rangering.

Ser man på beboernes 4. prioritering, er det de psykologiske elementene som er valgt flest ganger, etterfulgt av de sosiale og de praktiske, med de psykologiske til slutt. Ut ifra beboernes 3. og 4. prioriteringer samlet, er det fremdeles de psykologiske elementene som her er valgt flest ganger. Disse etterfølges av de sosiale og fysiologiske elementene, som er valgt like mange ganger, mens de praktiske elementene som kommer til slutt. I likhet med rangeringen av hva beboerne anså som det viktigste elementet, er det også svært små forskjeller når de har rangert det som er minst viktig for dem. Et eksempel på dette er at det er flere beboere som har valgt de praktiske elementene til sist (4. prioritet), enn det er beboere som har valgt det fysiologiske til sist. Likevel, når man ser på 3. og 4. prioritetene samlet, er de praktiske elementene anset for å være de viktigere enn de fysiologiske av beboerne i Ilsvika Garden.

Som jeg viste i teorikapittelet er det to element som ofte nevnes i forbindelse med eiendom og bolig, nemlig pris og beliggenhet (Leikvam og Olsson, 2014 og Christophersen et al. 2000). Derfor var det ønskelig å se hvordan beboerne rangerte de nevnte boligkvalitetene, altså alle de fire elementene til Støas (2006), opp imot pris og beliggenhet.



Figur 16: Svar spørsmål 2, Iilsvika Garden (Egenprodusert)

Av diagrammet ser man at halvparten av de som svarte, vektla beliggenhet tyngst når de valgte leilighet, deretter pris og til slutt god boligkvalitet. Ut ifra dette ser man at boligkvalitet på langt nær er det elementet som veier tyngst hos de fleste i Iilsvika Garden når de bestemte seg for leilighet.

I spørsmål 3 ble beboerne spurt om de kunne ha betalt mer for leiligheten hvis boligkvaliteten, i deres øyne, hadde vært bedre. Her svarte 40 % beboerne ja og 60 % nei. Argumentene som ble nevnt for hvorfor de kunne ha betalt mer eller hvorfor de ikke ønsket å betale mer er som følger:

Ja (kunne ha betalt mer)	Nei (kunne ikke ha betale mer)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• En bedre kjøkkenløsning</li> <li>• Bedre lydisolasjon</li> <li>• Et gang og inngangsparti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Livssituasjon</li> <li>• Fornøyd med leiligheten</li> <li>• ”Banken bestemmer”</li> </ul>

Figur 17: Argumenter spørsmål 3, Iilsvika Garden (Egenprodusert)

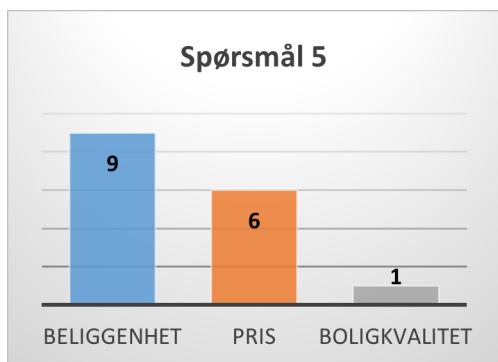
Videre i spørsmål 4 ble beboerne spurt om de kunne ha tenkt seg å betale mer for leiligheten hvis beliggenheten, i deres øyne, hadde vært bedre. Her svarte 40 % av beboerne ja og 60 % nei. Begrunnelsen for hvorfor noen kunne ha betalt mer og andre ikke, er som følger:

Ja (kunne ha betalt mer)	Nei (kunne ikke ha betalt mer)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nærmere sentrum</li> <li>• Lenger unna hovedveien</li> <li>• Nærmere sjøen/sjøutsikt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fornøyd med beliggenheten</li> <li>• ”Banken bestemmer”</li> </ul>

Figur 18: Argumenter spørsmål 4, Iilsvika Garden (Egenprodusert)

Til slutt ble beboerne spurt om hva som var hovedgrunnen til at de valgte akkurat den leiligheten de gjorde. De svarte de som følger:





Figur 19: Svar spørsmål 5, Ilsvika Garden (Egenprodusert)

I diagrammet ser man, som i spørsmål 2, at det er beliggenhet som er det viktigste for beboerne, foran pris. Kun én av de som svarte påpekte at boligkvaliteten var hovedgrunn til valgt av denne leiligheten. I dette tilfellet svarte denne ene beboeren "leilighetens innvendige standard".

Gjennom svarene fra Ilsvika kan man se at det er de fysiologiske og praktiske elementene ved boligkvalitet som prioriteres hos beboerne. Det er likevel, sett med bakgrunn i hvor jevnt det var mellom de fire elementene og kun 16 svar fra beboerne, vanskelig å bekrefte dette svaret som entydig. Likevel var det ikke boligkvaliteten som ble vektlagt tyngst når valget om leilighet ble gjort, her ble både beliggenhet og pris sett på som viktigere elementer. Tendensen svarene i spørsmål 3 og 4, viste at beboerne ikke ønsket å betale mer hvis man hadde hatt muligheten til en forbedring av boligkvalitet eller beliggenhet. Dette med bakgrunn i at fordelingen 60-40 ikke kan sies å være et soleklart entydig svar.

#### 4.2.2 Haakon Odd Christiansens Veg

I det følgende diagrammet presenteres resultatet av hvordan beboerne i Haakon Odd Christiansens Veg har rangert Støas elementer (et al. 2006:9). Det er totalt 15 beboere som har svart på spørreundersøkelsen og alle har rangert de fire elementene fra en til fire. 1. prioritet viser det elementet beboerne har valgt som det viktigste og 4. prioritet som det som er minst viktig for dem.

	1. Prioritet	2. Prioritet	3. Prioritet	4. Prioritet
Sosiale	3	3	5	4
Fysiologiske	7	5	1	2
Psykologiske	3	2	2	8
Praktiske	2	5	7	1

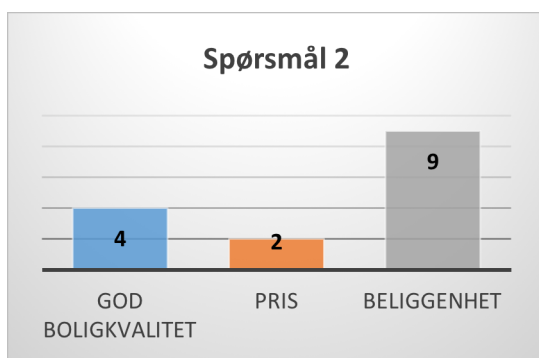
Figur 20: Svar spørsmål 1, Haakon Odd Christiansens Veg (Egenprodusert)

Sett ut ifra tabellen og når man kun ser på beboernes 1. prioritet, er det de fysiologiske elementene beboerne synes er den viktigste boligkvaliteten av de fire. Etterfulgt av de sosiale og psykologiske elementene. De praktiske elementene har blitt valgt av færrest beboere som 1.

prioritet. Ser man på hvordan rangeringen av 2. prioritene var, ser man at det er de fysiologiske elementene som fremdeles er valgt flest ganger, etterfulgt av de praktiske og deretter de sosiale også de psykologiske.

Ser man på den andre enden av beboernes rangeringer, kommer det frem at det er de psykologiske elementene som er minst viktig for de fleste av beboere. Deretter kommer de sosiale, de fysiologiske og til slutt de praktiske. Slår man sammen beboernes 3. og 4. prioritet, er det fremdeles de psykologiske elementene som blir ansett for å være det minst viktige, etterfulgt av de sosiale, de praktiske og de fysiologiske til slutt.

En ting å legge merke til i dette tilfellet er ved å se kun på 1. prioritering kommer de sosiale elementene likt ut som det nest viktigste elementet hos beboerne. Ser man derimot på 3. og 4. prioritet samlet, kommer det frem at de sosiale elementene kun er en beboer unna av å være det minst viktige elementet hos beboerne. I likhet med resultatene fra Ilsvika Garden avhenger også resultatene i Haakon Odd Christiansens Veg av hvordan man velger å lese og tolke svarene fra beboerne. Tabellen viser også at det er de psykologiske elementene som er de minst viktig for beboerne, da flest beboere har valgt dette til slutt.



Figur 21: Svar spørsmål 2, Haakon Odd Christiansens Veg (Egenprodusert)

På spørsmål 2 svarte beboerne følgende når de skulle vurdere Støas (2006) boligkvaliteter opp imot elementene pris og beliggenhet ved valg av leilighet.

Sett ut fra diagrammet ser man at 60 % av beboerne vektla beliggenhet tyngst ved valg av leilighet. I motsetning til Ilsvika Garden har flere vektlagt god boligkvalitet fremfor pris.

I spørsmål 3 ble beboerne spurt om de kunne ha betalt mer for leiligheten hvis boligkvaliteten, i deres øyne, hadde vært bedre. Her svarte 40 % av beboere ja og 60 % nei. Argumentene for hvorfor de kunne ha betalt mer eller hvorfor de ikke ønsket å betale mer er som følger:

Ja (kunne ha betalt mer)	Nei (kunne ikke ha betale mer)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedre kvalitet hadde ført til bedre verdi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Livssituasjon</li> <li>• Fornøyd med leiligheten</li> <li>• ”Banken bestemmer”</li> </ul>

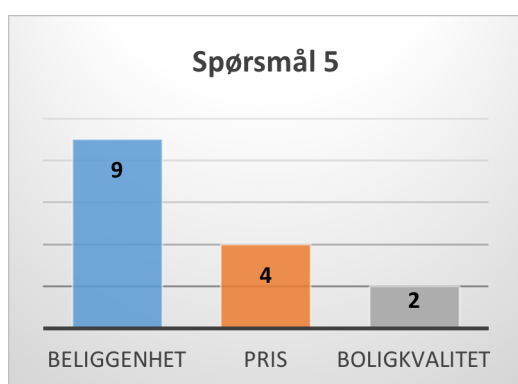
Figur 22: Argumenter spørsmål 3, Haakon Odd Christiansens Veg (Egenprodusert)

I spørsmål 4 ble beboerne spurt om de kunne tenke seg å betalt mer for leiligheten hvis beliggenheten, i deres øyne, hadde vært bedre. Her svarte 33,3 % av beboerne ja og 66,6 % nei. Begrunnelsene for hvorfor noen kunne ha betalt mer og andre ikke, er som følger:

Ja (kunne ha betalt mer)	Nei (kunne ikke ha betalt mer)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nærmere sentrum</li> <li>• Nærmere sjøen</li> <li>• Bedre utsikt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fornøyd med beliggenheten</li> <li>• Passer livssituasjonen</li> </ul>

Figur 23: Argumenter spørsmål 4, Haakon Odd Christiansens Veg (Egenprodusert)

Til slutt fikk beboerne spørsmål om hva som var hovedgrunnen til at de valgte akkurat den leiligheten de gjorde.



Figur 24: Svar spørsmål 5, Haakon Odd Christiansens Veg (Egenprodusert)

Igjen er det beliggenhet som er nevnt av flest beboerne som hovedgrunn til at de valgte leiligheten. I motsetning til svarene som fremstilles av figur 19, hvor god boligkvalitet var det alternativet som ble valgt av nest flest, ser man her at pris kommer opp som hovedgrunn for nest flest av beboere. De to beboerne som utgjør søylen boligkvalitet, svarte i dette tilfellet ”leilighetens standard” og ”god boligkvalitet”.

Ut ifra svarene fra beboerne i Haakon Odd Christiansens Veg ser man en tendens som peker mot at fysiologiske elementene vektlegges tyngst blant boligkvalitetene. Dette uavhengig om man velger å se på hva beboerne har valgt som 1. prioritet eller om man å se på 1. og 2. prioritet

samlet. Sett ut ifra rangeringen på de tre andre elementene er det veldig jevnt, da de bytter plass på listen over nest viktigst til minst viktig, avhengig om man kun ser på beboernes 4. prioritering eller om man velger å se 3. og 4. prioritet samlet. Dette viser at det er små forskjeller avhengig av hvordan man velger å tolke resultatene. Videre kan man se at beliggenhet ble utpekt som den viktigste av grunnene til at beboerne valgte leiligheten. Tendensen i svarene fra spørsmål 3 og 4, viste av beboerne ikke ønsket å betale mer hvis de hadde hatt muligheten til en forbedring av boligkvalitet eller beliggenhet. Man kan likevel ikke si at svarene er entydig, sett med bakgrunn i fordelingen 66,6-33,3 på spørsmål 3 og 60-40 på spørsmål 4.

#### 4.2.3 Na-bo

I tabellen under presenteres resultatet av hvordan beboerne har rangert Støas elementer (et al. 2006:9). Det er totalt 22 beboere som har svart på spørreundersøkelsen og alle har rangert de fire elementene fra en til fire. 1. prioritet viser det elementet beboerne har valgt som det viktigste og 4. prioritet som det som er minst viktig for seg.

	1. Prioritet	2. Prioritet	3. Prioritet	4. Prioritet
Sosiale	2	8	6	6
Fysiologiske	7	4	6	5
Psykologiske	4	6	5	7
Praktiske	9	4	5	4

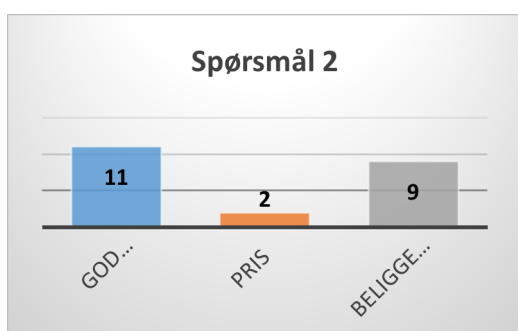
Figur 25: Svar spørsmål 1, Na-bo (Egenprodusert)

Ved å ta utgangspunkt i beboernes 1. prioritet kan man ut ifra diagrammet se at størst andel av beboerne har valgt det praktiske elementet som det viktigste boligkvalitetselementet, tett etterfulgt av det fysiologiske. Deretter kommer det psykologiske elementet foran det sosiale. Slår man sammen 1. og 2. prioritet, er forskjellen mellom de fire elementene mye mindre enn når man kun ser på 1. prioritet isolert sett. Fremdeles er det de praktiske elementene som er valgt flest ganger av beboerne, etterfulgt av fysiologiske, mens de sosiale og praktiske er valgt av like mange beboere.

Ved å se på 4. prioritet og hvilke element som er minst viktig for beboerne, er det de psykologiske elementene som er valgt flest ganger, foran de sosiale, fysiologiske og de praktiske elementene. Ser man på 3. og 4. prioritet samlet er de sosiale og de psykologiske som kommer først, etterfulgt av de fysiologiske også til slutt de praktiske.

I likhet med svarene fra de to andre leilighetskompleksene, endres svarene fra Na-bo avhengig av hvordan man velger å tolke tabellen. Rangeringen av elementene endres likevel ikke veldig mye med bakgrunn i om man velger å se 1. prioriteringen alene eller sammen med 2. prioriteringen. Det eneste som skjer er at de sosiale og psykologiske elementene er valgt av like mange beboere når man ser på 1. og 2. prioriteringen samlet. Det samme gjelder om man ser 4. prioriteringen alene eller ser den sammen med 3. prioriteringen. Blir de to prioriteringene slått sammen blir de sosiale og psykologiske elementene valgt av like mange beboere.

Når beboerne fikk mulighet til å vurdere Støas (2006) elementer for boligkvalitet opp imot elementene pris og beliggenhet, svarte de som følger:



I motsetning til de to andre leilighetskompleksene ser man av diagrammet at god boligkvalitet har vært det viktigste for beboerne når de har valg leilighet, tett etterfulgt av beliggenhet. Pris kommer i dette tilfellet klart sist av de tre.

Figur 26: Svar spørsmål 2, Na-bo  
(Egenprodusert)

I spørsmål 3 ble beboerne spurt om de kunne ha betalt mer for leiligheten hvis boligkvaliteten, i deres øyne, hadde vært bedre, svarte 5% av beboerne ja og 95 % av beboere nei. Argumentene for hvorfor de kunne ha betalt mer eller hvorfor de ikke ønsket å betale mer er som følger:

Ja (kunne ha betalt mer)	Nei (kunne ikke ha betalt mer)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedre kjøkken og parkett</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fornøyd med leiligheten</li> <li>• Livssituasjon</li> <li>• God planløsning</li> </ul>

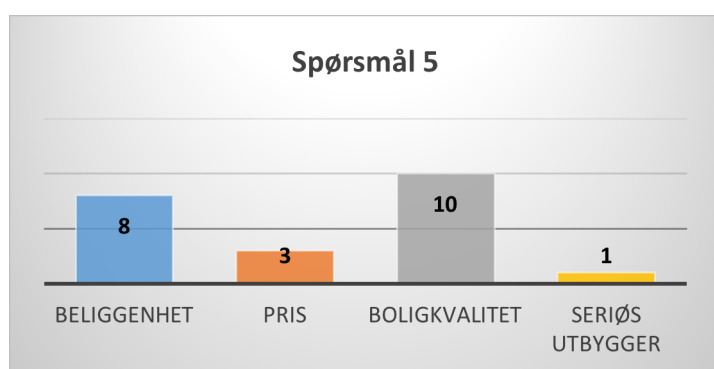
Figur 27: Argumenter spørsmål 3, Na-bo (Egenprodusert)

På spørsmål 4, som handler om beboerne kunne tenke seg å betale mer for leiligheten hvis beliggenheten, i deres øyne, hadde vært bedre, svarte 36,4 % av beboere ja og 63,6 % nei. Begrunnelsene for dette er som følger:

Ja (kunne ha betalt mer)	Nei (kunne ikke ha betalt mer)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nærmere sentrum</li> <li>• Nærmere sjøen</li> <li>• Nærmere marka</li> <li>• Solvendt balkong</li> <li>• Lenger unna hovedveien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fornøy med beliggenheten</li> <li>• Passer livssituasjonen</li> </ul>

Figur 28: Argumenter spørsmål 4, Na-bo (Egenprodusert)

Til slutt fikk beboerne spørsmål om hva som var hovedgrunnen til at de valgte den leiligheten som de gjorde. De ga følgende svar:



Figur 29: Svar spørsmål 5, Na-bo (Egenprodusert)

Ut av diagrammet ser man her at boligkvaliteten var hovedgrunnen til at de fleste beboerne valgte leiligheten. De ti beboerne som her utgjør søylen "boligkvalitet" besvarte spørsmålet med følgende faktorer, antall svar i parentes:

Leilighetens standard (7), god boligkvalitet (2), størrelse (1). Dermed ser man at svaret på dette spørsmålet og svaret på spørsmål to bekrefter hverandre. Som i de to andre leilighetskompleksene er beliggenhet også her en viktig grunn til valg av leilighet. Pris er, som man ser, representert og dermed påpekt av beboere i alle leilighetskompleksene. Et nytt punkt i svarene fra Na-Bo er at utbyggeren er hovedgrunn til valg av leilighet.

For beboerne i Na-bo kan man se en tendens til at det er de praktiske elementene ved boligkvalitet som er viktigst, etterfulgt av de fysiologiske. Dette uavhengig om man velger å se på hva beboerne har valgt som 1. prioritet eller om man å se på 1. og 2. prioritet samlet. Det er likevel ikke mye som skiller de fire elementene om boligkvalitet uavhengig i hvordan du velger å tolke tabellen. En forskjell kontra de andre leilighetskompleksene er at beboerne i Na-bo legger større vekt på god boligkvalitet. Sett ut ifra resultatene er dette årsaken til at de fleste beboerne valgte akkurat denne leiligheten. Det er likevel ikke bare ulikheter opp mot de andre leilighetskompleksene, også tendensen i Na-bo viser at beboerne ikke ønsket å betale mer for leiligheten hvis man kunne fått bedre boligkvalitet eller beliggenhet. Denne er ganske klar i

spørsmål 3, med fordelingen 95-5, mens den er mindre entydig i spørsmål 4, som ente opp med fordelingen 63,6-36,4.

#### 4.2.4 Resultatene fra leilighetskompleksene samlet

Diagrammet under viser den samlede oversikten over hva beboerne i de tre ulike leilighetskompleksene har svart da de rangerte Støas (2006) boligkvalitets elementer.

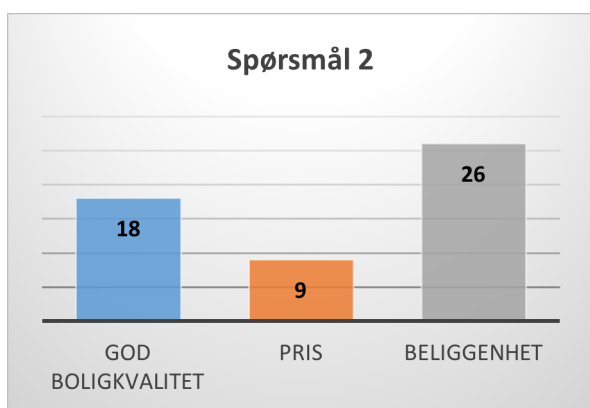
	1. Prioritet	2. Prioritet	3. Prioritet	4. Prioritet
Sosiale	7	17	14	15
Fysiologiske	21	10	14	8
Psykologiske	10	10	11	22
Praktiske	15	16	14	8

Figur 30: Svar spørsmål 1, leilighetskompleksene samlet (Egenprodusert)

Sett ut ifra beboernes 1. prioritet, ser man en tendens til at det er de fysiologiske elementene som er de viktigste for beboerne, etterfulgt av de praktiske, psykologiske og de sosiale til slutt. Ser man derimot på 1. og 2. prioritet samlet, er like mange beboere som har valgt de fysiologiske og de praktiske elementene som det viktigste. Her kommer det også frem at de sosiale elementene anses som viktigere enn de psykologiske.

Ser man på beboernes 4. prioriteringer, kommer det frem av tabellen at det er de psykologiske elementene som er valgt av flest beboere, foran de sosiale og med de fysiologiske og de praktiske likt til slutt. Tar man utgangspunkt i 3. og 4. prioriteringene til beboerne er tendensen lik, som når man kun ser på deres 4. prioritering og rangeringen er helt lik.

I spørsmål to, hvor beboerne skulle velge hvilket alternativ de vektla tyngst ved valg av bolig, skilte leilighetskompleksene seg litt ut fra hverandre.



Figur 31: Svar spørsmål 2, leilighetskompleksene samlet (Egenprodusert)

Som man ser av det samlede resultatet er det beliggenhet som var det viktigste for beboerne, etterfulgt av god boligkvalitet og til slutt pris. Ser man på leilighetskompleksene hver for seg er det kun Haakon Odd Christiansens Veg som har samme rangering av alternativene som det samlede resultatet. Videre har Ilsvika Garden og Haakon Odd Christiansens Veg stemt frem beliggenhet som nummer en, mens hos Na-bo var det god boligkvalitet som ble valgt

av flest beboere. Hadde man kun sett på resultatene til Ilsvika Garden og Haakon Odd Christiansens Veg, ville beliggenhet vært nummer en, mens god boligkvalitet og pris ville kommet likt ut som nummer to. Årsaken til at god boligkvalitet likevel skårer så godt som det gjør er at det var flere respondenter fra Na-bo, kontra de to andre prosjektene. Dette med bakgrunn i at det viste seg at beboerne i Na-bo vektla god boligkvalitet betydelig mer enn beboerne i de to andre leilighetskompleksene.

Videre i spørsmål tre skulle beboerne svare ja eller nei på om de hadde villige til å betale mer for leiligheten hvis boligkvaliteten hadde vært bedre i deres øyne. Totalt svarte 24,5 % av beboerne ja og 75,5 % nei, dermed ser man en tendens til at majoriteten av beboerne ikke hadde vært villig til å betale mer for leiligheten hvis boligkvaliteten hadde vært bedre. I likhet med svarene på spørsmål to skiller også Na-bo seg mest ut av de tre, da kun én av beboerne svarte ja og hele 21 nei. Årsaken til dette kommer nok av at Na-bo var ferdigbygd så sent som i slutten av august i 2015. Noe som gjør leilighetene her ca. ti år nyere enn i de to andre leilighetskompleksene.

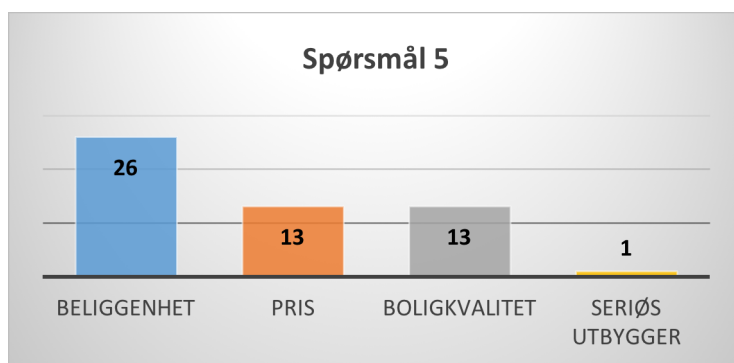
Ser man på begrunnelsen til beboerne er det størst sprik i forhold til hvorfor de hadde vært villige til å betale mer, hvor både bedre kjøkkenløsning, lydisolasjon, gang og inngangsparti, er blant argumentene som kom opp. Beboerne som svarte nei virker mer samstemte da både livssituasjon, at man er fornøyd med leiligheten og at "banken bestemmer" ble nevnt flere ganger i alle leilighetskompleksene.



På spørsmål fire fikk beboerne samme type spørsmål som på spørsmål tre bortsett fra at det dreide seg om beliggenhet. Totalt svarte 36 % av beboerne ja og 64 % av beboerne nei. At flest beboere svarte nei gjenspeiler hovedvekten av svarene til alle de tre leilighetskompleksene. I motsetning til de andre spørsmålene hvor svarene fra en av leilighetskompleksene har skilt seg ut, er svarprosenten her veldig lik mellom de. Resultatet kan likevel ikke sies å være entydig, men en tendens.

Når man ser på begrunnelsen til beboerne er det større likhet for begge alternativene enn på forrige spørsmål. Argumentene som gikk igjen for de som var villige til å betale mer var nærmere sentrum, sjøen eller marka, samt lengre unna hovedveien og bedre utsikt. Ser man på de som svarte nei var det at de var fornøyde med beliggenheten og at den passer livssituasjonen som ble nevnt flest ganger.

I det siste spørsmålet på spørreundersøkelsen fikk beboerne muligheten til å nevne den enkeltgrunnen til at de valgte den leiligheten som de gjorde.



Figur 32: Svar spørsmål 5, leilighetskompleksene samlet (Egenprodusert)

Som man ser av diagrammet endte beliggenhet opp som den grunnen til at de fleste beboerne valgte leiligheten sin. Videre ble pris og boligkvalitet nevnt av like mange beboere, mens én beboer nevnte at utbyggeren var hovedgrunnen. Ser man på dette svaret opp imot svaret på

spørsmål to ser man at beliggenhet er valgt av samme antall beboere, mens boligkvalitet har gått ned og pris har gått opp. Likevel ser man at beboerne samlet sett mener at beliggenhet er hovedgrunnen til at de valgte den leiligheten som de gjorde.

## 5.0 Diskusjon

I dette kapittelet vil jeg drøfte funn fra intervjuene og spørreundersøkelsen opp imot relevant teori, i tillegg til å komme med egne synspunkt. Drøftingen tar utgangspunkt i oppgavens forskningsspørsmål.

I denne oppgavens teorikapittel nevnes flere definisjoner og forklaringer på hva boligkvalitet er. Det vil derfor i denne drøftingen kun benyttes navnet på den forfatteren som det er henvist til i teorikapittelet. Støa et al. vil omtales som Støa, Barlindhaug et al. som Barlindhaug, Schmidt et al. som Schmidt, Christophersen et al. som Christophersen.

### 5.1 Hva er boligkvalitet?

Litteraturstudiet viste et delt syn på hvilke egenskaper som er viktig og avgjørende for å oppnå god boligkvalitet. På den ene siden har man Støa (2006) og Barlindhaug (2012) sin tolkning, som omtaler boligkvalitet som egenskaper knyttet til selve boligen og bygningen. På den andre siden har man derimot Guttu (2003) og Christophersen (2010), som i sin tolkning inkluderer egenskaper og faktorer som også ligger utenfor selve boligen og bygget.

Ut ifra funnene fra dybdeintervjuene kommer det frem at samtlige intervjuobjekt omtaler boligkvalitet med å tilknytte elementer som også ligger utenfor boligen og eventuelt det bygget den tilhører, i tillegg til elementer som er knyttet til selve boligen. Samtidig kommer det fram av intervjuene at beliggenhet anses å være blant de aller viktigste elementene når det kommer til bolig. Beliggenhet og type prosjekt er avgjørende for å oppnå ønsket boligkvalitet, noe eiendomsmegleren bekrefter: *"Det er helheten i et prosjekt som utgjør boligkvaliteten"*.

Ser man på resultatene fra spørreundersøkelsen, kan det tolkes dit hen at beboerne også tillegger boligkvalitet elementer som ligger utenfor selve boligen og bygget, da tendensen viser at beliggenhet er det elementet flest beboere trekker frem som hovedgrunn til valg av leilighet. Spørsmålet man da kan stille seg er hvilke elementer boligkvalitet bør innebære, slik at man kan få et begrep de fleste er enige om og innforstått med.

I denne oppgaven er Støas fire elementer benyttet som forklaring på hva begrepet boligkvalitet innebærer. I fire av de fem intervjuene bekreftes det at elementene har betydning for boligkvaliteten og at de er gjenkjennbare i prosjektsammenheng. Likevel påpeker intervjuobjektene at også flere elementer enn bare de fire Støa ramser opp bør nevnes når

boligkvalitet skal defineres. Beliggenhet omtales av alle intervjuobjektene som en avgjørende faktor med tanke på boligens suksess, noe som også kommer til uttrykk gjennom beboernes svar i spørreundersøkelsen. Ut ifra dette ser man at beliggenhet er viktig og betydningsfullt for svært mange i forbindelse med bolig. Ifølge Christophersen (2000) omfatter beliggenhet minst fem aspekter. Disse aspektene er lokalisering, strøk, den aktuelle tomten, miljø og miljøbelastning og tilbud og tjenester. Ser man på disse, ser man at alle har betydning og innvirkning for hvordan man oppfatter og vektlegger boligens beliggenhet. Disse aspektene tillegges alle en verdi av oss mennesker, spørsmålet er bare hvor stor verdi de tillegges. Tar man for seg beliggenhet, vil man avhengig av kontekst, alder og livssituasjon, preferere forskjellig (Harrison, 2014). Setter man alt dette i sammenheng vil man skape forskjellige oppfatninger av ulike steder og ut ifra det, komme frem til et sted man foretrekker foran de andre. Dette fordi det aktuelle stedet, ifølge den som tar avgjørelsen, har den beste kombinasjonen av elementer (Støas boligkvalitetslementer, beliggenhet og muligheter som området tilbyr), som medfører at det ender opp som den foretrukne beliggenheten. Dette kan forklares med at en førstegangskjøper i 20-årene etter alle solemerker ønsker å bo i nærheten av enten skolen, sentrum eller ved et kollektivknutepunkt, mens et ektepar i 40-50 års alderen heller foretrekker å bo mer i utkanten av byen og i nærheten av sjøen eller marka.

Intervjuobjektene forklarer dette med at man må ha rett prosjekt på rett tomt, slik at miksen av boenheter medvirker til at beliggenheten blir attraktiv for målgruppen. Denne miksen forklarer Eiendomsmegleren slik: *"Sammensetningen av de forskjellige boenhetene i et prosjekt, omtales som boligmiks"*. Mislykkes man med denne, vil den i utgangspunktet gode beliggenheten bli mindre attraktiv, fordi sammensetningen av de nevnte boligkvalitetslementene blir feil. Det med bakgrunn i hva målsetningen med prosjektet er. Som samtlige av intervjuobjektene forklarer, må det som skapes være riktig for markedet. Dette kommer av at mennesker er forskjellige og at man tar valg med bakgrunn for å imøtekomme sine behov. Behovene som oppstår når man skal velge bolig, kan sees i sammenheng med behovene i Maslows behovspyramide (figur 9), Alderfers ERG-teori og McClellands tre behov. Hvilke kriterier boligen har og hva den kan tilby beboeren, er med på å fylle de ulike behovene som nevnes i motivasjonsteoriene. Sett ut ifra dette, tyder det på at vi mennesker tiltrekkes av en bolig med bakgrunn i at boligen og beliggenheten boligen har, tilbyr det man ønsker og har behov for. De ønskene og behovene man har er individuelle, men påvirkes som Harrison (2014) påpeker, av kontekst, alder og livssituasjon. Dermed vil noen prosjekter vær mer rettet mot yngre segment og andre mot et eldre segment.

For å kunne oppnå et vellykket prosjekt og et prosjekt som gir fremtidig beboere ønsket boligkvalitet, henvises det av intervjuobjektene til god planlegging og godt samspill mellom de involverte aktørene. Sivilingeniøren forklarer det slik *”Det handler om å ha både kunnskap og kjennskap til alle sider av prosjektet”*. Sett ut ifra Rolstadås (2011) sin teori, kan man betegne god planlegging og godt samspill som suksessfaktorer i prosjekter. Det med tanke på at det er forhold som må ligge til rette for at prosjektet skal bli en suksess. Ut ifra funnene fra intervjuene samt resultatene fra spørreundersøkelsen, kan man også betegne beliggenhet som en slik suksessfaktor. Den nevnte boligmiksen og Støas fire elementer vil i denne sammenhengen, sett ut ifra Rolstadås definisjon (2011), være et suksesskriterium. Dette fordi disse elementene er noe man kan måle i etterkant når prosjektet er ferdig, i form av om boligene blir solgt, hvilken hastighet de blir solgt i og eventuelt med en beboerundersøkelse etter noen år. En undersøkelse for å kartlegge om man har lyktes eller ikke, støttes også av Eiendomsmegleren, som påpeker at Støas fire elementer er noe man merker først etter å ha flyttet inn og bodd i boligen i 1-2 år.

I og med at beliggenhet påpekes som et så viktig element av intervjuobjektene, som en suksessfaktor av teorien og ifølge tendensen av spørreundersøkelsen, trekkes frem som hovedgrunnen til at de fleste av beboerne valgte sin leilighet, kan man spørre seg: Hvorfor omfatter ikke Støa og Barlindhaug sin tolkning av boligkvalitet også beliggenhet? Støa og Barlindhaug benytter i denne sammenhengen de tradisjonelle definisjonene på bo- og boligkvalitet for å skille hvilke elementer hver av de to begrepene omfatter. En mulig årsak til at de benytter denne tilnærmingen til begrepene, er at deres bruk av begrepet bokkvalitet er i samsvar med Husbankens definisjon og forklaring av dette begrepet. Husbanken har stolte og historiske tradisjoner når det kommer til boligbygging, og har hatt mye å si for boligutviklingen i Norge. Som følge av deres utvikling av minstestandarden for boligkvalitet, samt deres betydelige posisjon opp gjennom årene, har antakelig deres definisjon av begrepet blitt stående som et resultat av dette. Dermed benyttes definisjonen av begrepet den dag i dag. Siden bokkvalitet inneholder elementene knyttet til boligens beliggenhet og omgivelser, kan dette igjen ha medført til at boligkvalitet dermed omfatter andre elementer, og ut ifra dette inkluderer kvalitetene som er direkte knyttet til boligen og bygget. Med bakgrunn i denne oppdelingen av bo- og boligkvalitet får man to begrep som omfatter ulike elementer slik at de holdes avskilt fra hverandre. Altså bokkvalitet omhandler boligens beliggenhet og omgivelser, mens boligkvalitet omhandler elementene på innsiden av boligen vegger og det bygget boligen eventuelt ligger i. Sett ut ifra teorien og funnene fra de gjennomførte intervjuene og kontakten med beboere i form av spørreundersøkelsen, ser det ut til at begrepene benyttes litt om hverandre. Altså at de

blandes og tillegges samme betydning. Det på bakgrunn av at definisjonen rundt begrepet er såpass uklar som den er og at man dermed benytter noen elementer som tradisjonelt er knyttet til bokkvalitet, i forbindelse med boligkvalitet og omvendt.

Et annet element som ble nevnt av intervjuobjektene, og som ifølge teorien (Støa et al. 2006 og Husbanken, 2013) tilhører begrepet bokkvalitet, er pris. Etterspørselen av en bolig, vil ifølge Boye et al. (2011), øke ved prisnedgang og synke ved prisøkning. Dette bekreftes av Eiendomsmegleren som utdyper det slik: *"Lav pris selger uansett"*. Av teorien kommer det frem at prisen på en bolig påvirkes av etterspørsel, beliggenhet, størrelse og kvalitet (Leikvam og Olsson, 2014). Sett ut ifra teorien og funnene i denne oppgaven kan man omtale pris som et resultat av markedets oppfatning av en boligs bo- og boligkvalitet, samt hvordan det generelle pris nivået i markedet er. Man kan selvfølgelig få bedre beliggenhet, større areal og bedre kvalitet hvis man betaler mer, men man vet på forhånd hvilken pris man klarer å betale og med det utelukker man boliger man uansett ikke har økonomi til å vurdere på det aktuelle tidspunktet. Dermed kan man si at pris er et element som bestemmer hvor i boligmarkedet man kan se seg om etter bolig, i form av størrelse, og ikke i form av beliggenhet. Regionsdirektøren utdyper det slik: *"Man vektlegger den prisen man kan klare i den beliggenheten man ønsker"*. Med bakgrunn i dette bør ikke pris stå som et eget element i begrepet boligkvalitet, som Klungsøyr (2015) påpeker, er prisen for styrt av ytre faktorer til at det kan utgjøre et eget element for å avgjøre om boligen er av god kvalitet. Av ytre faktorer kan man nevne nivået i markedet og eventuelle budrunder som er med å presser prisen opp.

Litteraturstudiet og intervjuer med boligbransjen bekrefter at det er vanskelig å finne en klar og tydelig definisjon av begrepet boligkvalitet. Likevel kan man ut ifra denne oppgaven se en tendens til at beliggenhet er et svært viktig element for både utbyggerne og beboerne. Det i form av at beliggenhet er en potensiell suksessfaktor for utbyggerne og at boligens nærområde og geografiske beliggenhet er avgjørende for valget til beboerne. Gjennom teorien ser man at både definisjonen til Guttu (2003) og Christophersen (2010) innebærer at beliggenhet kan innlemmes i begrepet boligkvalitet. Ut ifra Guttus definisjon tyder funnene i denne oppgaven på at beliggenhet er en egenskap ved en bolig som tillegges verdi, og dermed kan innlemmes i hans definisjon av begrepet. Christophersen sin definisjon omfatter forhold både innendørs og utendørs, og ut ifra det vil beliggenhet være med i beregningen av boligkvalitet også her. Den benyttede teorien i denne oppgaven er splittet i synet på hva boligkvalitet er, i form av om man skal innlemme elementer som ligger på utsiden av boligen og bygget i begrepet eller ikke. Noe

som bør være avgjørende i denne vurderingen er intervjuobjektene entydige svar på at beliggenhet bør inngå i boligkvalitet, samt tendensen i beboernes svar om hvor viktig beliggenhet er. I tillegg kommer det frem av teorien at boligkvalitet er avhengig av kontekst, alder og livssituasjon, noe som påpeker at forskjellige mennesker vil bedømme boligkvaliteten til en bolig ulikt. En student vil dermed etter alt og dømme vurdere boligkvaliteten til en småleilighet annerledes enn et ektepar på 50 år. Med bakgrunn i dette bør beliggenhet være et element som inngår i begrepet boligkvalitet, samt boligens omgivelser.

## 5.2 Hvordan har utviklingen av boligkvalitet vært i småleiligheter?

Ut ifra oppgavens anvendte litteratur kan man tydelig se at boligkvalitet generelt og boligkvalitet i småleiligheter har vært under stor utvikling. Dette kommer klart frem da småleiligheter har gått fra å være familiebolig, til å bli bolig for én til maks to personer. Utviklingen har også funnet sted over en lang periode, sett i lys av at det første dokumenterte boligkvalitetsstudiet er Eilert Sundts undersøkelse fra 1882. Opp gjennom historien har det stadig økende fokuset på boligkvalitet medført en rekke krav og standarder. Man kan blant annet nevne Husbanken og dens minstestandard og krav til planløsning som svært sentrale faktorer som har påvirket utviklingen. I senere tid, fra 80-tallet og frem til i dag, har utviklingen vært og er fremdeles sterkt påvirket av myndighetene, i form av pålagte krav og standarder på området. Som et resultat av at kravene for planløsning og boligens størrelse er mindre strenge enn hva de var tidligere, oppstår det ifølge Støa et al. (2006). enkelte kvalitetsmangler i småleiligheter.

Gjennom dybdeintervjuene forklares det at småleilighetene for alvor kom inn på markedet i Trondheim på starten av 2000-tallet. Noe som utdypes med at etterspørselen etter rimeligere boenheter meldte seg, man fikk et nytt marked. Videre kommer det frem at boligkvaliteten, som følge av reduseringen i boligens størrelse, ble verre, men at man med tiden har fått bedre kompetanse og erfaring på å bygge småleiligheter. Ifølge intervjuobjektene har dette ført til at boligkvaliteten nå er blitt bedre i form av god og smart utvikling av tekniske og arkitektoniske løsninger. Siden småleilighetenes inntog på markedet er det ifølge intervjuobjektene de forskjellige kravene og standardene som har hatt størst innvirkning på utviklingen som har vært for denne typen leiligheter. Det påpekes også at utviklingen videre er avhengig av hvilke føringer myndighetene legger i form av eventuelle nye krav og standarder. Et annet viktig element som ble påpekt gjennom intervjuene, var at disse leilighetene bygges med tanke på at

mennesker skal bo der i kun en viss periode i livet. Prosjektdirektøren forklarte det slik: *"Perspektivet på slike boliger er ikke livsløp, ..."*.

Som man kan se av funnene fra intervjuene kommer det frem at det er de ulike kravene og standardene som har påvirket utviklingen av småleiligheter mest. Eksempler på dette er da treromsboligen etter krigen ble den boligformen det offentlige skulle satse på, kravene fra Husbanken og Boligdirektoratet i forbindelse med planløsning, Husbankens krav om minimum ett soverom fra 1978, og innføringen av Husbankens minstestandard. Utviklingen av småleilighetsmarkedet har altså skjedd med bakgrunn i at markedet har tilpasset seg de ulike offentlige kravene som det har blitt pålagt. Spørsmålet man da kan stilles seg er om de offentlige kravene er sammenfallende med markedets krav?

Gjennom intervjuene kommer det frem at intervjuobjektene ønsker en vurdering av kravene knyttet til universell utforming og antallet småleiligheter i prosjekter. Med bakgrunn i dette bør myndighetene gjøre en vurdering på om de kan løse litt opp i de kravene knyttet til utforming av leiligheter, da disse fordyrer småleilighetene betraktelig. Større areal fører til dyrere leiligheter. Et annet interessant tema knyttet opp mot dette er det Støa (2006) omtaler som kvalitetsmangler. Som en konsekvens av den utviklingen som har skjedd, har den ifølge Støa, medført flere kvalitetsmangler i denne typen leiligheter. Sett fra den ene siden medfører disse kvalitetsmanglene dårligere boligkvalitet for beboerne. Med mindre areal vil Støas praktiske og sosiale boligkvalitetselement være vanskelig å tilfredsstille inne i selve leiligheten. Det vil altså bli vanskeligere å leve det livet man ønsker, samt å ha besøk av venner og familie når arealet blir for smått. Sett fra den andre siden kan dette forklares med at disse leilighetene ikke er tiltenkt for at man skal bo i de mer enn i en viss periode av livet, det er altså ikke livsløpsperspektiv på de. Smarte og gode planløsninger har medført at man kan redusere leilighetenes størrelse og likevel ha plass til alle nødvendige elementer som medfører at man kan kalle det en fullverdig bolig. Ifølge intervjuobjektene er dette et resultat av den økte kompetansen og erfaringen som utbyggerne har opparbeidet seg med tiden, samt en gradvis reduksjon av kravene fra myndighetene. I tillegg vil en mindre leilighet være billigere og dermed gi flere muligheten til å oppfylle ønsket om å komme inn på boligmarkedet i stedet for å leie. Noe som, ifølge intervjuobjektene, er mer og mer ønskelig for de fleste mennesker i Norge i dag. Så lenge boligkvaliteten oppfattes som god nok for de som skal bo i leilighetene, noe som bør være målet, bør myndighetene ta vurderingen på om dette veier opp for mangelen i Støas nevnte boligkvaliteter. Spørsmålet blir da om man vurderer å få til en større tilgang til

boliger i segmentet, eller om man skal være opptatt av at alle småleiligheter skal inneholde Støas boligkvaliteter. Letter myndighetene på kravene og produserer mindre leiligheter, må utbyggerne være gode på å tillegge andre kvaliteter til leiligheten, som blant annet nærhet til kollektivtrafikk. Det vil gjøre det enklere for beboerne å komme seg rundt, slik at de kan benytte seg av tjenester som de ikke har i leilighetene på grunn av det reduserte arealet. Leilighetene må altså plasseres i riktig område med tanke på målgruppen.

Fra teorien ser man at ulike krav og standarder, fra henholdsvis myndighetene og Husbanken, har hatt mest å si for utviklingen av boligkvalitet i småleiligheter. Noe som også bekreftes av samtlige intervjuobjekt. Etter gjennombruddet for småleiligheter i Trondheim hadde bransjen, ifølge intervjuobjektene, begrenset med kunnskap i forbindelse med å bygge slike leiligheter, noe som medførte at boligkvalitet ble dårligere. Etter hvert som bransjen fikk tilegnet seg denne kunnskapen om småleiligheter, økte også boligkvaliteten. I tillegg til å utvikle måten man bygger de ulike småleilighetene på, har man også måttet ta hensyn til kravene fra myndighetene. Som følge av de kravene myndighetene har satt, sliter bransjen i dag med å få leilighetene så små som man ønsker. Som Regionsdirektøren forklarer det:

*”Mye av utfordringene med å bygge småleiligheter i dag er de regulatoriske forholdene vi har som gjør at man egentlig drar opp størrelsen, vi sliter med å få størrelsen ned”.*

Ut ifra dette kan man si at det er en ulik oppfatning i hvordan utviklingen av boligkvalitet har vært i småleiligheter. Gjennom forskning, som er gjennomført på området, kommer det frem at småleiligheter mangler visse kvaliteter som skaper god boligkvalitet. Utbyggerne på sin side mener utviklingen har blitt påvirket av læring, og ut ifra det, den erfaringen som er opparbeidet seg på det å bygge småleiligheter. Dette forsterkes i og med at beboerne i Na-bo, som er det nyeste leilighetskomplekset, trekker frem god boligkvalitet som det elementet som var hovedgrunnen til at flest valgte sin leilighet. Videre er tendensen slik at beboerne virker fornøyde med småleilighetene og gir ikke noe uttrykk for at boligene er blitt noe dårligere med tiden. Det både forskningen og utbyggerne er enige om, er at byggeforskriften er med på å sikre nødvendig kvalitet i småleilighetene.

### 5.3 Hvordan er samsvaret mellom pris og tilstedeværelse av kriterier for boligkvalitet?

Som teorien påpeker er pris avhengig av den etterspørselen og markedsformen som eksisterer. Ifølge Christophersen et al. (2000) dannes prisen på en bolig ut ifra tre hovedkomponenter.



Disse hovedkomponentene utgjør til sammen markedsformen, som skaper markedets etterspørsel. Etterspørselen av et produkt påvirkes av hva man som individ prefererer og hvilke ulike krefter man påvirkes av. Ut ifra motivasjonsteorier kan man si at dette avhenger av hvilke typer kriterier som tilfredsstiller beslutningstakerens behov.

Med bakgrunn i dybdeintervjuene kommer det frem at selve boligene og de boligkvalitetene man har innenfor selve leiligheten, så å si er lik uansett hvilket prosjekt man ser på i dag. Ifølge intervjuobjektene er det ikke dette som utgjør noen nevneverdig forskjell i pris på boliger. De er dermed klare på at man må differensiere seg på andre måter. Hvordan det skal gjøres, handler om å rette riktig type prosjekt mot rett målgruppe. Som eksempel nevner prosjektlederen at studenter vil foretrekke boliger som ligger i nærheten av skolen, sentrum eller et godt kollektivtilbud. Det påpekes også at en bolig med flere kriterier som medfører god boligkvalitet, får økt etterspørsel i markedet.

Ut i fra teorien og dybdeintervjuene ser man at det foreligger et samsvar mellom pris og tilstedeværelse av kriterier for boligkvalitet. Spørsmålet er da i hvor stor grad dette samsvaret eksisterer. Samsvaret kan sees i lys av hvordan man definerer boligkvalitet, i form av hvilke elementer man tillegger begrepet. Som det kommer frem av intervjuene er det lite som skiller de ulike utbyggerne og kvaliteten på boligene de bygger. Det utdypes videre at det heller er elementer som beliggenhet, sett ut ifra type strøk og alder på boligen, som har størst innvirkning på prisen. Definerer man boligkvalitet i likhet med Støa (2006) og Barlindhaug (2012), vil man ifølge funnene i teorien og intervjuene kunne konkludere med at det ikke eksisterer noe vesentlig samsvar mellom pris og tilstedeværelse av kriterier for god boligkvalitet. Med bakgrunn i at de innlemmer kun elementer knyttet til selve leiligheten til begrepet, og at disse elementene skiller lite med tanke på pris. Dette bekreftes også av Prosjektutvikleren:

*”Det er lite ”ekstraordinært” i standard boligleveranse, slik at det er andre faktorer som f.eks. beliggenhet som utgjør differansen i prisen mellom nyboligprosjekt”.*

Som Prosjektutvikleren påpeker gjelder dette standard boligleveranse. Legger man mye penger på bordet, vil man alltid kunne øke kvaliteten knyttet til selve boligen, slik at samsvaret mellom pris og tilstedeværelse for boligkvalitet endres. Definerer man derimot boligkvalitet i likhet med Guttu (2006) og Christophersen (2000), vil man, ifølge teorien og funnene fra intervjuene, se at jo flere kriterier for god boligkvalitet en bolig har, jo mer påvirker dette prisen i form av at den stiger. En leilighet med gode boligkvalitetselementer knyttet kun til selve leiligheten, vil

etter alt og dømme være rimeligere enn en leilighet med god boligkvalitet i form av elementer knyttet til selve leiligheten, beliggenheten og nærområdet.

For å se hvorfor det er slik, kan man ta en titt på de bakenforliggende årsakene til hvordan våre ønsker og behov påvirker oss mennesker. Som Per Fugelli (Søvnisen, udatert) uttalte, kan man knytte bolig opp imot alle trinnene i Maslows behovspyramide. De ulike trinnene i pyramiden representerer alle ulike behov mennesker har. Dermed vil måten man velger å imøtekomme sine behov være avgjørende for de valgene man tar. Hvis det å bo på en bestemt beliggenhet er viktig for et menneske, vil dette mennesket heller gå ned på boligens størrelse for å bo med den beliggenheten, i stedet for å bo i en større bolig med en annen beliggenhet. Regionsdirektøren bekrefter dette og sier at mennesker kan være villige til å heller kjøpe en 42 m<sup>2</sup> i det ”riktige” prosjektet selv om man har råd til en 47 m<sup>2</sup> i et annet. Tilbyr en bolig elementer som et fint og godt nærområdet, gode offentlige tilbud og god kvalitet, vil etterspørselen stige i likhet med prisen.

Ut ifra dette vil menneskers individuelle ønsker og behov være med å avgjøre hvordan man vektlegger ulike elementer. I tillegg vil påvirkning fra blant annet miljø, venner og familie og samfunnet generelt bidra til å forme menneskers oppfatning.

Med bakgrunn i dette får man et todelt svar når det kommer til samsvaret mellom pris og tilstedeværelse av kriterier for god boligkvalitet. Tilstedeværelsen eksisterer i varierende grad avhengig av hvordan man definerer begrepet boligkvalitet. Omfatter begrepet kun elementer i selve leiligheten vil samsvaret være av et nivå, mens hvis begrepet omfatter elementer som beliggenhet og nærområdet også, vil samsvaret være av et annet nivå. Videre viser tendensen i Na-bo at det eksisterer betalingsvillighet for boligkvalitet, mens tendensen i de to andre leilighetskompleksene ikke viser det. Dette kan komme av at leiligheten i Na-bo er større, nyere og dyrere enn i de to andre tilfellene. Det kan tyde på at dette er en leilighet som tiltrekker seg en annen kjøpegruppe, som har økonomien til å ha betalingsvilje for boligkvalitet. En annen årsak, med bakgrunn i at Na-bo er nyere, kan være at dette er en ny trend.

5.4 Hvilke av de tre kriteriene, a) god boligkvalitet, b) pris eller c) beliggenhet, vektlegger beboere i småleiligheter tyngst ved valg av bolig?

Ut ifra teorien forklares det at mennesker foretar sine beslutninger med at man, etter å ha definert målet for beslutningen, danner seg et beslutningsgrunnlag (Larsen, 2009). Ved kjøp av bolig vil et beslutningsgrunnlag dannes på bakgrunn av informasjon fra konkurransen og

prisnivået i markedet, hva man ønsker av offentlige tilbud, kvaliteten på de ulike boligene og sin egen kjøpekraft. Videre påpeker teorien at mennesker er begrenset rasjonelle beslutningstakere (Jacobsen og Thorsvik, 2002), med bakgrunn i at man foretar beslutninger med tanke på at de skal tilfredsstille de kriteriene man har satt på forhånd. Årsaken til dette er at mennesker har en begrenset kapasitet for informasjonsbehandling, og dermed tar beslutninger ut ifra hva som er akseptabelt for de involverte, altså satisfisering. De kriteriene som blir satt er kriterier som skal hjelpe mennesker til å få den boligen de ønsker. De sørger altså for at man får dekt sine behov gjennom boligen så godt det lar seg gjøre. Disse behovene framstilles av ulike behovsteorier, som Alderfers ERG-teori, Maslows- og McClellands behovsteori.

Funnene fra intervjuene viser at boligkvalitet er det kriteriet som beboerne vektlegger minst av de tre nevnte. Når det gjelder vektleggingen av kriteriene pris og beliggenhet, er det derimot mer usikkerhet blant intervjuobjektene. Det de kom frem til var at det er en sammenheng mellom disse kriteriene. Regionsdirektøren oppsummerte dette godt med å forklare at mennesker vektlegger den prisen de har mulighet til å betale i den beliggenheten de ønsker. Samtidig var alle intervjuobjektene klare på at man i forbindelse med bygging av småleiligheter måtte bygge på de rette stedene ut i fra kollektivtrafikk, benytte rett type materiale og gi prosjektene en miljøvennlig standard.

Gjennom svarene fra spørreundersøkelsen ser man en tendens til at beboerne i småleilighetene vektet beliggenhet tyngst når de skal velge seg bolig. I spørsmål 2, som hadde svaralternativ, kom beliggenhet ut foran god boligkvalitet og pris til slutt. På spørsmål 5 derimot, hvor beboerne skulle svare hva hovedgrunnen til valget av bolig var, nevnte flest beliggenhet som hovedgrunn, men her kom boligkvalitet og pris ut likt. Etter å ha foretatt undersøkelsen i Ilsvika Garden og Haakon Odd Christiansens Veg var tendensen blant beboerne slik at beliggenhet ble vektlagt tyngst, foran pris og deretter god boligkvalitet. I og med at flere beboere i Na-bo svarte på spørreundersøkelsen enn beboere fra de to andre leilighetskompleksene, vises ikke denne tendensen, da beboerne i Na-bo heller vektla boligkvalitet. I den grad boligkvalitet har noe å si, kan man se dette i Na-bo. Leilighetskomplekset og den aktuelle leiligheten er nyere, større og i utgangspunktet dyrere enn i de to andre tilfellene. Det finnes andre alternativer som er mindre og billigere, og dermed har kanskje disse beboerne en valgmulighet i markedet. Det kan altså hende at de har muligheten til å vurdere boligkvalitet og ikke bare beliggenhet og størrelse.

Samtidig kan det også være en utviklende trend i samfunnet at man vektlegger boligkvaliteter mer nå enn tidligere.

Tendensen i svarene fra spørreundersøkelsen tyder på at det er beliggenhet som vektlegges tyngst av beboerne. Årsaken til dette er nok flere, men mye kommer nok av at beliggenhet er et enkelt kriterium å forholde seg til og få tak i informasjon om. Samtidig vil boligens beliggenhet være med å påvirke beboerens hverdag. Det ut ifra at det avgjør avstanden til skole, jobb, venner og familie osv. Samtidig er det slik at man foretrekker et område og en beliggenhet fremfor andre. En annen grunn til at tendensen blant beboerne viser at beliggenhet er viktigst, er som Regionsdirektøren påpekte, med at man vektlegger den prisen man klarer i den beliggenheten man ønsker. Ved utvelgelse av bolig har de aller fleste mennesker en maks sum man kan disponere, samt at man har en klar tanke om hvor man ønsker å bo. Ut ifra dette er det naturlig at beliggenhet kommer først og at man deretter leter etter det beste alternativet innenfor den prisen man klarer å betale. Dette er selvfølgelig individuelt fra person til person. Ser man kun på resultatene fra Na-bo, var det boligkvalitet, ut ifra Støas (2006) fire elementer, som var det viktigste for beboerne. Likevel viser tendensen blant beboerne i denne undersøkelsen at beliggenhet vektlegges tyngst av beboerne i småleiligheter.



## 6.0 Oppsummering og konklusjon

Denne oppgavens formål var å få svar på en problemstillingen og fire forskningsspørsmål. Problemstilling var som følger:

*”Hva er boligkvalitet i småleiligheter og hvordan er sammenhengen mellom disse sett opp imot pris og etterspørsel?”*

Videre gav problemstillingen følgende forskningsspørsmål:

- Hva er boligkvalitet?
- Hvordan har utviklingen av boligkvalitet vært i småleiligheter?
- Hvordan er samsvaret mellom pris og tilstedeværelse av kriterier for boligkvalitet?
- Hvilke av de tre kriteriene, a) god boligkvalitet, b) pris eller c) beliggenhet, vektlegger beboere i småleiligheter tyngst ved valg av bolig?

I dette kapittelet vil jeg gi svar på problemstillingen og forskningsspørsmålene basert på drøftingene som er gjort i oppgavens diskusjonskapittel. Til slutt vil det bli presentert forslag til videre forskning.

### 6.1 Oppsummering

Gjennom funnene i denne oppgaven kommer det frem at innholdet i begrepet boligkvalitet er avhengig av hvem man spør. Den anvendte teorien er splittet i synet på om boligkvalitet innebærer kun elementer knyttet til selve boligen, eller om beliggenhet og omgivelser også skal innlemmes i begrepet. Ut ifra intervjuene med bransjen og svarene fra spørreundersøkelsen, er tendensen slik at beliggenhet og omgivelser er viktige element både for utbygger og beboer. Teorien påpeker i tillegg at boligkvalitet er avhengig av kontekst og livssituasjon. Med bakgrunn i dette bør boligkvalitetsdefinisjonen omfatte elementer knyttet til selve boligen, dens beliggenhet og omgivelsene.

Det er en ulik oppfatning av hvordan utviklingen av boligkvalitet i småleiligheter har vært. Ifølge teorien har denne typen leiligheter visse kvalitetsmangler, mens utbyggerne på sin side bemerker at boligkvaliteten har blitt bedre. Det i form av at de har fått mer kunnskap og erfaring knyttet til det å bygge slike leiligheter. Samtidig er tendensen slik at beboerne gir uttrykk for at de er godt fornøyde med småleilighetene.

Ut ifra denne oppgaven får man et todelt svar i forbindelse med samsvaret mellom pris og tilstedeværelsen av kriterier for boligkvalitet. For det første ser man en tendens til at samsvaret eksisterer i ulik grad. Det avhenger av hvordan man definerer boligkvalitet, ut ifra hvilke elementer man innlemmer i begrepet. Ser man på boligkvalitet kun knyttet til selve boligen, er det ikke store utslaget i pris når det kommer til standard boligleveranse. Knytter man derimot til elementer som beliggenhet og omgivelser til begrepet, vil man kunne se at prisen stiger ut ifra hva markedets formening om disse elementene er. Altså hvor god er beliggenheten og hvilke muligheter finnes i omgivelsene. For det andre viser tendensen i det nyeste av leilighetskompleksene at det eksisterer betalingsvillighet for boligkvalitet, noe det ikke gjør i de to andre leilighetskompleksene. Bakenforliggende grunner til dette kan komme av at leiligheten er nyere, større og dyrere enn i de to andre leilighetskompleksene. Dermed er det mulig at leiligheten tiltrekker en annen kjøpergruppe med økt betalingsevne, som medfører at de har betalingsvilje for boligkvalitet, i tillegg til beliggenhet og omgivelsene. En annen årsak kan være at det er en ny trend, hvor boligkvaliteten blir viktigere.

Av de tre kriteriene, viser tendensen i denne oppgaven at beboerne vektlegger beliggenhet tyngst ved valg av bolig. Bakgrunnen til dette er at beliggenhet er enkelt å forholde seg til, samt at det påvirker beboerens hverdag. Dette i forbindelse med hvordan beliggenheten påvirker daglige gjøremål, noe som medfører at man aksepterer den prisen man klarer i den beliggenheten man ønsker.

## 6.2 Konklusjon

*”Hva er boligkvalitet i småleiligheter og hvordan er sammenhengen mellom disse sett opp imot pris og etterspørsel?”*

Boligkvalitet avhenger av kontekst og livssituasjon. Mennesker vil derfor preferere og vektlegge boligkvalitetselementer forskjellig avhengig av hvilke behov og ønsker de har. Boligkvaliteten er en totalpakke av kvaliteter i selve boligen, beliggenhet og omgivelsene. Når det kommer til småleiligheter blir elementene på utsiden av leiligheten enda viktigere, med bakgrunn i at man har et begrenset areal å bo på. Får mennesker dekt deler av sine behov gjennom beliggenheten, omgivelsene og selve leiligheten, er de villig til å gi slipp på noe areal.

Samtidig vil småleilighetenes pris og etterspørsel være avhengig av leilighetens boligkvalitet. Det er ikke den standard boligleveransen som utgjør den store forskjellen opp imot pris og etterspørsel, men beliggenheten og hva omgivelsene kan tilby. Har en småleilighet god beliggenhet etter markedets formening, vil dette gi utslag i leilighetens pris og etterspørsel. Er et prosjekt rett for den aktuelle tomten og satt opp imot riktig målgruppe, vil dette gi utslag i pris og etterspørsel. I tillegg er det en tendens som tyder på at beboere i nyere småleiligheter har betalingsvilje for boligkvalitet, kontra beboere i eldre småleiligheter. Det er også viktig å nevne at miljøaspektet kan være en differensieringselement i tiden fremover, med tanke på hvordan fokuset på dette har blitt viktigere i løpet av de siste årene.

### 6.3 Videre forskning

Med bakgrunn i denne oppgaven anbefales følgende videre forskning:

- Oppskalere min undersøkelse til å omfatte flere personer fra boligbransjen og andre relevante bransjer, samt flere leilighetskompleks.
- Utredning av begrepsbruken innenfor boligkvalitet, da den ikke er intuitiv for det beboerne vil bruke i det daglige.
- Gjennomføre en studie av positive miljø- og samfunnsgevinster ved at hver person bor på mindre areal.



## 7.0 Referanseliste

- Aubert, V. (1985) *Det skjulte samfunn*. Oslo: Universitetsforlaget
- Baksaas, K.M., Hansen, Ø. og Winther, T. (2015) *Økonomistyring – Innføring i bedriftsøkonomi og regnskap*. Utgave 1. Oslo: Gyldendal akademisk.
- Barlindhaug, R., Børrud, E., Langset, B. og Nordahl, B. (2012) *Nye boliger i storbyene – Hvem kjøper og hva slags bokvaliteter tilbys?* Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning. NIBR-rapport 2012:31.
- Barlindhaug R. og Ruud M. E. (2008) *Beboernes tilfredshet med nybygde boliger*. Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning. NIBR-rapport 2008:14.
- Boye, K., Heskestad, T. og Holm, E. (2011) *Kostnads- og inntektsanalyse*. Utgave 9. Oslo: Universitetsforlaget.
- Christophersen, J., Gulbrandsen, O. og Barlindhaug, R. (2000) *Boligpris og brukskvalitet*. Oslo: Norges byggforskningsinstitutt. Prosjektrapport 284 – 2000.
- Dalland, O. (2012) *Metode og oppgaveskriving*. Utgave 5. Oslo: Gyldendal akademisk.
- DNB Eiendom (2015) *Na-bo*. Trondheim: DNB Eiendom
- Grenness, T. (1997) *Innføring i vitenskapelig metode*. Oslo: Tano Aschehoug.
- Gulbrandsen, O. (1973) *Å bo på ett rom i blokk – intervjuundersøkelse blant beboerne av ettroms leiligheter på Ammerud*. Oslo: Norges byggforskningsinstitutt
- Granåsen Miljøby ved Jakobsli (2015) *2-roms b5-3-h1-201*. Tilgjengelig fra: <http://www.miljobyen.no/2-roms/b5-3-h1-402> (Hentet: 04. mars 2016).
- Guttu, J. (2003) *Den gode boligen – Fagfolks oppfatning av boligkvalitet gjennom 50 år*. Doktorgradsavhandling. Arkitektthøgskolen i Oslo.
- Guttu, J. (2009) "Definisjoner og utvikling av en minstestandard" i Schmidt, L. (red). (2009) *Små boliger – en kunnskapsoversikt*. Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning. NIBR-rapport 2009:1.
- Halvorsen, Knut. (1993) *Å forske på samfunnet: En innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. Oslo: Bedriftsøkonomenes forlag.
- Hansen, T. (2007) *Bolignormer, helse og velferd – drøfting av bolignormer, deres grunnlag og rolle i boligpolitikk og planlegging*. Trondheim: SINTEF Byggforsk. Prosjektrapport 7-2007.
- Harrison, M. (2004) Defining housing quality and environment: disability, standards and social factors – *Housing Studies*. 19:5. Routledge, Taylor and Francis Group, s. 691-708

- Herbert Simon (2009) Tilgjengelig fra: <http://www.economist.com/node/13350892> (Hentet: 3. juni 2016).
- Husbanken (2013) *Bokvalitet*. Tilgjengelig fra: <http://www.husbanken.no/byggeskikk/vertooy/den-gode-bebyggelsesplanen/hva-er-bokvalitet/> (Hentet: 20. mai 2016).
- Hybel.no (2016) *2.roms ved Dragvoll*. Tilgjengelig fra: <http://hybel.no/bolig/151798/leilighet-2-roms-haakon-odd-christiansens-veg-nr-17-trondheim/#.V0Q6ZGO1k68> (Hentet: 30. april 2016).
- Ilsvika Garden (2016) *Bilder*. Tilgjengelig fra: <http://ilsvikagarden.no/wp-content/uploads/2012/07/Ilsvika-garden-120925-MMandal-07.jpg> (Hentet 05. mars 2016).
- Jacobsen, D.I. (2000) *Hvordan gjennomføre undersøkelser?* Utgave 1. Kristiansand: Høyskoleforlaget.
- Jacobsen, D.I. (2015) *Hvordan gjennomføre undersøkelser?* Utgave 3. Oslo: Cappelen Damm akademisk.
- Jacobsen, D.I. og Thorsvik, J. (2002) *Hvordan organisasjoner fungerer*. Utgave 2. Bergen: Fagbokforlaget.
- Johannessen, A., Tufte, P. A. og Christoffersen, L. (2010) *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. Utgave 4. Oslo: Abstrakt forlag.
- Kaufmann, G. og Kaufmann, A. (1998) *Psykologi i organisasjon og ledelse*. Utgave 2. Bergen: Fagbokforlaget.
- Klungsoyr, N. (2015) *Definisjon boligkvalitet*. Tilgjengelig fra: <http://www.arkitektnytt.no/definisjon-boligkvalitet> (Hentet: 14. april 2016).
- Larsen, R.P. (2009) *Ledelse og beslutninger*. Utgave 1. Oslo: Novus forlag.
- Leikvam, G. og Olsson, N. (2014). *Eiendomsutvikling*. Utgave 1. Bergen: Fagbokforlaget.
- Maslow, A. H. (1954) *Motivation and personality*. Harper and Row Publishers Inc.
- Molden, B. H. (2011) *Beregning av boligbehov i Norge*. Tilgjengelig fra: [http://www.norges-bank.no/pages/87409/aktuell\\_kommentar\\_6\\_11.pdf](http://www.norges-bank.no/pages/87409/aktuell_kommentar_6_11.pdf) (Hentet: 20. mai 2016).
- Olsson, N. (2011) *Praktisk rapportskrivning*. Trondheim: Tapir akademiske forlag.
- Rolstadås, A. (2011) *Praktisk prosjektstyring*. Utgave 5. Trondheim: Tapir akademiske forlag.
- Schmidt, L. (2014) *Fortetting med kvalitet*. Tilgjengelig fra: <http://www.tiltakskatalog.no/a-1-8.htm> (Hentet: 02. februar 2016).
- Schmidt, L. og Guttu, J. (2012) *Små boliger – universell utforming, bovaner og brukskvalitet*. Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning. NIBR-rapport 2012:1.

- SSB (2014) *Befolkningsvekst i overskuelig framtid*. Tilgjengelig fra:  
<https://www.ssb.no/befolkning/statistikker/folkfram/aar/2014-06-17> (Hentet: 20. mai 2016).
- SSB (2016) *Familier og husholdninger, 1. januar 2015*. Tilgjengelig fra:  
<https://www.ssb.no/befolkning/statistikker/familie/aar/2016-04-14> (Hentet: 1. juni 2016).
- Støa, E., Høyland, K. og Wågø, S. (2006) *Bokkvalitet i små boliger – Studier av fem boligprosjekter i Trondheim*. Rapport SBF51 A06004. Trondheim: SINTEF Teknologi og samfunn. Arkitektur og byggingsteknikk.
- Søvnisen, S. (Udatert) *Bostedsløshet på helsa løs*. Tilgjengelig fra:  
[http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/3133/bostedsloshet\\_helsalos.pdf](http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/3133/bostedsloshet_helsalos.pdf) (Hentet: 25. april 2016).
- Tangen, L. (red). (2010) *Kildekritikk*. Tilgjengelig fra: <http://www.ntnu.no/viko/kildekritikk> (Hentet: 28. november 2015).
- UngEnergi (2015) *Energivennlig bolig – fremtidens hus*. Tilgjengelig fra:  
<http://ungenergi.no/miljoevnlig-teknologi/energieffektive-bygg/energivennlig-bolig-fremtidens-hus/> (Hentet: 1. juni 2016).

## 8.0 Vedlegg

### Vedlegg 1: Intervjuguide

#### Intervjuguide

##### Basis

Bakgrunn:

Stilling:

Antall år i bedriften/bransjen:

##### Problemstilling:

*”Hva er boligkvalitet i småleiligheter og hvordan er sammenhengen mellom disse sett opp imot pris og etterspørsel?”*

##### Spørsmål

Spørsmålene er kategorisert etter de fire forskningsspørsmålene i masteroppgaven.

##### **Forskningsspørsmål 1:** *Hva er boligkvalitet?*

- Hva er etter din vurdering boligkvalitet?
- Hvordan oppnår man god boligkvalitet?
- Hvilke kriterier er de viktigste for å oppnå god boligkvalitet i småleiligheter (Her: småleiligheter: 30-43 kvm)?
- Hvilke boligkvaliteter setter kjøpere av småleiligheter størst pris på?
- Ifølge Støa (et al., 2006) må disse fire elementene være dekket for å oppnå god boligkvalitet.
  - o Sosiale: *Samvær med venner, familie, andre husholdningsmedlemmer og mulighet til å være alene.*
  - o Psykologiske: *Trygghet, estetikk, identitet, selvstendighet.*
  - o Fysiologiske: *Varme, lys, luft.*
  - o Praktiske: *Brukbar i forhold til å utføre daglige aktiviteter, for lager m.m. i ulike livsfaser og for ulike husholdningstyper.*

Ranger disse fra viktigst til minst viktig.

- Er de nevnte kriteriene til Støa (et al., 2006) gjenkjennbar i prosjektsammenheng?

**Forskningsspørsmål 2:** *Hvordan har utviklingen av boligkvaliteter vært i småleiligheter?*

- Hvordan har utviklingen av boligkvaliteter vært i småleiligheter?
- Hva tror du er årsaken til denne utviklingen?
- Hva vil være viktig i utviklingen videre?
- Har noen boligkvaliteter alltid vært representert i småleiligheter?
- Er det noen boligkvaliteter som har falt bort med tiden som du mener burde kommet tilbake?

**Forskningsspørsmål 3:** *Hvordan er samsvaret mellom pris på leilighet pr. kvm og tilstedeværelse av kriterier for boligkvalitet?*

- Hvordan er samsvaret mellom pris på leilighet pr. kvm og tilstedeværelse av god boligkvalitet?
- Øker etterspørselen på en leilighet som følger av at leiligheten gir god boligkvalitet?

**Forskningsspørsmål 4:** *Hvilke av de tre kriteriene, a) god boligkvalitet, b) lav pris eller c) beliggenhet, vektlegger kjøper tyngst ved kjøp av en småleilighet?*

- Hvilke av de tre kriteriene, a) god boligkvalitet, b) lav pris eller c) beliggenhet vektlegger kjøper tyngst ved kjøp av en småleilighet?
- Hvorfor tror du det er slik?
- Kan dette endres og eventuelt hvordan?
- Hvilke av de tre kriteriene nevnt ovenfor vektlegger din bedrift/du tyngst ved bygging av slike leiligheter?
  
- *Er det noe annet du vil tilføye?*

## Spørreundersøkelse

### Basis

Navn på borettslag/prosjekt:

### Spørsmål:

**1. De følgende fire elementene bidrar for å oppnå god boligkvalitet;**

- Sosiale: *Samvær med venner, familie, andre husholdningsmedlemmer og mulighet til å være alene.*
- Psykologiske: *Trygghet, estetikk, identitet, selvstendighet.*
- Fysiologiske: *Varme, lys, luft.*
- Praktiske: *Brukbar i forhold til å utføre daglige aktiviteter, for lager m.m. i ulike livsfaser og for ulike husholdningstyper.*

**Ranger disse fra viktigst til minst viktig for deg.**

Svar:

**2. Hvilke av de tre kriteriene:**

- a. god boligkvalitet
- b. pris
- c. beliggenhet

**vektla du tyngst når du valgte din leilighet?**

Svar:

**3. Hvis leiligheten din hadde hatt bedre boligkvalitet i dine øyne, ville du da betalt mer for den enn hva du gjorde/det du gjør, hvorfor/hvorfor ikke?**

Svar:

**4. Hvis leiligheten din hadde hatt bedre beliggenhet i dine øyne, ville du da betalt mer for den enn hva du gjorde/det du gjør, hvorfor/hvorfor ikke?**

Svar:

**5. Hva var hovedgrunnen til at du valgte akkurat den leiligheten som du gjorde?**

Svar: