

Sander Finsrud Kirkebøen

Boligbyggelagens rolle ved rehabilitering i boligselskap

Hvordan kan Boligbyggelag bidra til å skape samfunnsmessig gevinst gjennom bærekraftig rehabilitering i boligselskap

Masteroppgave i Eiendomsutvikling og -forvaltning
Veileder: Carmel Margaret Lindqvist og Svein Bjørberg
Juli 2020

Sander Finsrud Kirkebøen

Boligbyggelagens rolle ved rehabilitering i boligselskap

Hvordan kan Boligbyggelag bidra til å skape samfunnsmessig gevinst gjennom bærekraftig rehabilitering i boligselskap

Masteroppgave i Eiendomsutvikling og -forvaltning
Veileder: Carmel Margaret Lindqvist og Svein Bjørberg
Juli 2020

Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet
Fakultet for arkitektur og design
Institutt for arkitektur og planlegging



NTNU

Kunnskap for en bedre verden

Forord

Denne masteroppgaven er skrevet som avslutning på det toårige masterprogrammet «Eiendomsutvikling og -forvaltning» ved Norges tekniske-naturvitenskapelige universitet, NTNU. Oppgaven utgjør 30 studiepoeng, og er avsluttende vurdering i emnet AAR4992.

Gjennom masterstudiet har jeg fattet stor interesse for eksisterende bebyggelse, og det potensialet som ligger der. Mer spesifikt har jeg ønsket å se på boliger og faktorer som påvirker rehabiliteringsprosessen av byggene. I faget Energibruk i bygninger har jeg fått en mer teknisk innføring i hvordan forhold som ventilasjon og isolasjon påvirker energibruken, og videre hvordan dette kan bedres.

Gjennom arbeidet med oppgaven har jeg fått en mye større forståelse for kompleksiteten i rehabiliteringsprosjekter der mange brukere og interessenter er involvert. Det er erfaringer som jeg kommer til å dra mye nytte av i arbeidslivet fremover. Temaet har vært svært engasjerende, men har også blitt noe påvirket av pandemisituasjonen. Den førte blant annet til at 2 planlagte intervjuer ikke lot seg gjennomføre.

Jeg ønsker å rette en stor takk til alle som har vært med å bidra for at dette prosjektet skulle la seg gjennomføre. En spesielt stor takk til veilederne mine Carmel Margaret Lindqvist ved senter for Eiendomsutvikling og -forvaltning og Svein Bjørberg i Multiconsult som har ledet meg igjennom denne prosessen. I tillegg vil jeg takke alle i boligbyggelagene og NBBL som har vært med og deltatt i spørreundersøkelse og intervjuer. Oppgaven hadde ikke latt seg gjennomføre uten dere.

Høvik, 11.07.2020

Sander Kirkebøen

Sander Finsrud Kirkebøen

Sammendrag

Klima er et stadig mer aktuelt tema, og det hersker liten tvil om at klimaproblemene er menneskeskapte. Vi mennesker har et enormt forbruk av ressurser, og klimaet er et av de største globale utfordringene. Som en konsekvens av dette har Norge som et av flere land forpliktet seg til klimamål for å redusere klimagassutslipp. Byggebransjen står for en stor andel av utslippene, og her ligger også et stort potensial for reduksjon. Modernisering av eksisterende bebyggelse er et slikt tiltak.

Formålet med oppgaven er å belyse nettopp temaer rundt bærekraftig rehabilitering og oppgradering av boliger. Fokuset vil ligge på boligbyggelag og deres bidrag og virkemidler i rehabiliteringsprosesser i boligselskaper. Problemstillingen som løfter fram temaet er: *«Hvordan kan Boligbyggelag bidra til å skape samfunnsmessig gevinst gjennom bærekraftig rehabilitering i boligselskap.»* Oppunder problemstillingen tar tre forskningsspørsmål opp temaer som hindringer i rehabiliteringsprosessene, konkrete verktøy blant boligbyggelag og samarbeidet mellom dem.

Teorikapittelet åpner bredt med internasjonale mål og føringer, før det snevrer seg inn mot nasjonale mål. Det teoretiske rammeverket danner grunnlaget for diskusjonen, og tar også for seg tidligere rapporter innenfor temaet. Forskningsprosessen består av flere kvalitative og kvantitative forskningsmetoder. Det er gjennomført en spørreundersøkelse blant mellomstore boligbyggelag i Norge, som er fulgt opp med intervjuer blant boligbyggelag og interesseorganisasjon.

Forskningsprosessen avdekket at økning i felleskostnader og kompleksitet i prosjektene er de faktorene som stopper flest prosjekter. Boligselskapene består av mange beboere i forskjellig livs- og økonomisk situasjon som ofte har ulik interesse i prosjektene. For å imøtekomme komplekse prosjekter jobber boligbyggelagene blant annet med et opplæringsprosjekt kalt styreskolen, for å øke kompetansen og interessen til beboere og styremedlemmer gjennom enkle og informative videosekvenser. Funn i oppgaven viser også at det ikke finnes noen database eller oversikt over tilstand på byggene i de ulike boligselskapene, hverken innad i boligbyggelagene, eller på tvers av dem.

Oppgaven konkluderer med at vedlikeholdsplaner i kombinasjon med en kartlegging av tilstandsgraden til byggene vil være en av nøklene til å lykkes med bærekraftig rehabilitering. Hvis man i tillegg får koblet inn ambisjonen til beboerne blir det lettere å gi de eierskap til prosjektene som også vil øke engasjementet. Målene kan da kategoriseres og vurderes opp mot klimamål og sertifiseringer som FNs bærekraftsmål og BREEAM in use.

Summary

Climate change is high on the agenda of global issues. Humans consume an enormous and increasing amount of resources, and there is little doubt that climate problems are man-made. Norway, as one of several countries, has committed itself to reduce greenhouse gas emissions in order to achieve international climate goals. The construction industry accounts for a large proportion of emissions, and there is a great potential for reduction of electricity and emissions here. Modernization of existing buildings is one such measure.

The purpose of this thesis is to focus on sustainable rehabilitation and upgrading of buildings owned and operated by housing associations, and the contributions and instruments in rehabilitation processes in housing companies. The issue of the thesis is: "How can housing associations contribute to creating societal gains through sustainable rehabilitation in housing companies." Under the issue, three research questions address topics such as obstacles in the rehabilitation processes, specific tools among housing associations and the collaboration between them.

The theory chapter opens wide with international goals and guidelines, before narrowing down to national goals. The theoretical framework will form the basis for the discussion, and it also addresses previous reports within the topic. The research process consists of several qualitative and quantitative research methods. A survey has been conducted among medium-sized housing associations in Norway, and the survey has been followed up with depth interviews among housing associations and interest groups.

The research process revealed that an increase in common costs and rebuilding project complexity are the main factors that stop most projects, and thereby needs to be overcome to reach the goal of reduced emissions. The housing associations consist of many residents in different life situations and financial situations who often have different interests in the rebuilding projects. To accommodate complex projects, the housing construction teams are working on a training project called «styreskolen» (the board school), to increase the competence and interest of residents and board members through simple and informative video sequences. Findings in the thesis show that there is no database or overview of the condition of the buildings in the various housing companies, neither within the housing construction teams, nor across them.

The thesis concludes that maintenance plans in combination with a mapping of the condition of the buildings will be one of the keys to successful sustainable rehabilitation and thereby reaching the goals of reduces emissions. If the residents get more information about the goals and ambitions, it is more likely that they get more committed to the rebuilding projects. The goals can then be categorized and assessed against climate goals and certifications such as the UN's sustainability goals and BREEAM in use.

Innholdsfortegnelse

Forord.....	i
Sammendrag.....	ii
Forkortelser.....	ix
Definisjoner.....	ix
1. Innledning.....	1
1.1 Bakgrunn.....	1
1.2 Formål og problemstilling.....	2
1.2.1 Forskningsspørsmål.....	2
1.3 Avgrensning og omfang.....	3
1.4 Oppbygning av oppgaven.....	4
2. Teori.....	5
2.1 Internasjonale mål.....	5
2.1.1 Bærekraft.....	5
2.1.2 Parisavtalen.....	6
2.1.3 BREEAM.....	6
2.2 Nasjonale mål og føringer.....	8
2.2.1 Statens klimamål.....	8
2.2.2 Energimerking.....	9
2.3 Rehabilitering av bygg.....	10
2.4 Brukere-/interessentperspektivet.....	11
2.4.1 Motivasjonsteorier.....	11
2.5 Relevante rapporter.....	12
2.5.1 Rehabilitering av borettslag til nesten nullenerginivå.....	12
3. Metode.....	14
3.1 Samfunnsvitenskapelig metode.....	14
3.1.1 Kvalitativ og kvantitativ metode.....	14

3.2 Valg av metodisk tilnærming og forskningsdesign	15
3.2.1 Litteraturstudie	15
3.2.2 Kvantitativ metode	16
3.2.3 Kvalitativ metode	18
3.2.4 Evaluering av datakvalitet	21
4. Funn / Resultater	23
4.1 Gjennomføring og datainnsamling fra undersøkelse og intervju	23
4.1.1 Spørreundersøkelse	23
4.1.2 Intervju.....	24
4.2 Årsaker til at prosjekter ikke blir gjennomført.....	25
4.3 Boligbyggelagens involvering i prosjekter i boligselskapene	27
4.3.1 Andel av prosjektene boligbyggelagene er en del av	27
4.3.2 Måten boligbyggelagene er involvert i prosjektene	28
4.4 Samarbeid mellom Boligbyggelag	32
5 Diskusjon.....	33
5.1 Hvilke barrierer hindrer eller reduserer gjennomføringen av rehabiliteringsprosjekter i boligselskapene?.....	33
5.2 Hvilke verktøy har boligbyggelagene til å motivere styremedlemmer og eiere i boligselskapene til å gjennomføre oppgraderinger i bygningsmassen?	34
5.3 Hvilke samfunnsmessige gevinster kan boligbyggelagene oppnå ved å lære av hverandre på tvers?.....	37
6 Konklusjon.....	38
6.1 Konklusjon over problemstilling.....	38
6.2 anbefalinger og videre forskning.....	39
6.3 Refleksjoner.....	39
Referanser	40
Vedlegg 1: Intervju guide Boligbyggelag	44
Vedlegg 2: Spørsmålene i spørreundersøkelsen	45

Figurliste

Figur 1 Tredelt bunnlinje (Kisacik, 2017).....	5
Figur 2 Kategorier og vektlegging i BREEAM-NOR (Grønn byggallianse, 2019a, s. 12)	7
Figur 3 Energimerket. Illustrasjon NVE	9
Figur 4 Byggets livsløp, Bjørberg, Multikonsult, 2010	10
Figur 5: Mazlows behovspyramide. Hentet fra NDLA.....	11
Figur 6: Søkeord dokumentanalyse.....	16
Figur 7: Oversikt over intervju	20
Figur 8: Størrelse på boligbyggelag i spørreundersøkelsen	23
Figur 9: Hvorfor prosjekter ikke blir gjennomført.....	25
Figur 10: Store boligbyggelags prosentvise involvering i rehabiliteringsprosjekter	28
Figur 11: Innstegsmodellen, egen modell basert på modell fra NBBL.....	30

Forkortelser

KRD – Kommunal- og regionaldepartementet

BREEAM – Building Research Establishment Environmental Assessment Method

BIU – BREEAM In-Use

nZEB – nesten nullenergibygning (nearly Zero Emission Building)

Definisjoner

Borettslag

Kjennetegnes av at det er et selskap som eier eiendommen. Eiere i borettslaget blir andelseierne, og de gis bruksrett av samvirkeforetaket til egen bolig (Borettslag, 2019).

Boligbyggelag

Har som hovedoppgave å skaffe boliger til medlemmene/andelseierne, og å forvalte disse. De fleste boligprosjekter i regi av boligbyggelag blir senere organisert som et borettslag (Boligbyggelag, 2019).

Boligselskap

Boligselskap er en samlebetegnelse for borettslag, sameier/eierseksjonssameier og boligaksjeselskap (Boligselskap, 2019).

Sameie

Eierseksjonssameier er en boligform som oftest omtales som sameie. Eierformen gir eieren bruksrett til deler av eiendommen, gjerne omtalt som sin bruksenhet, mens hele eiendommen er eid felles med de andre seksjonseierne. (Eierseksjonssameie, 2020).

1. Innledning

1.1 Bakgrunn

Det er liten tvil om at klimaproblemene er menneskeskapte, og det representerer en av de største globale utfordringene i dagens samfunn. Temperaturen på kloden har steget de siste tiårene og havnivået stiger. Selv i Norge har vi fått kjenne på mer ekstremvær og ustabile årstider (FN-sambandet, 2018). Vi mennesker har et enormt forbruk av ressurser, og forbrenning av fossilt brensel har ført til utslipp av karbondioksid (CO₂) i atmosfæren. FNs klimapanel har lansert bærekraftsmål og FNs klimarapport (IPCC, 2014) med blant annet togradersmålet som et globalt samarbeid for å stanse klimaendringene.

I samhandling med FN har Norge skrevet under på klimamål om å redusere klimagassutslipp med 40% innen 2030 basert på 1990 nivå. Det mest effektive klimatiltaket er energieffektivisering, og byggsektoren har et høyt bidragspotensial (Kommunal- og regionaldepartementet, 2010, s. 8). KRD hevder videre at strengere krav er nødvendig for å oppnå sterke og robuste løsninger. Regjeringen vil utvikle energikravene til bygg i tråd med klimaforliket (Regjeringen, 2019, s. 61). Krav og reguleringer har allerede ført til at energiforbruket til oppvarming av bygg har blitt redusert fra 75% ned til 1/3 av boligens totale energiforbruk (UngEnergi, 2018).

En betydelig andel av dagens bygg kommer til å stå om 60 år, og søkelys på rehabilitering er dermed ekstremt viktig. Boliger er en bygningsgruppe som sjelden rehabiliteres, og det er dermed viktig og samtidig redusere energibehovet (Kommunal- og regionaldepartementet, 2010, s. 17). Med en stabil politikk og god tilgang på både fornybare- og fossile energikilder har ikke energieffektivitet vært det viktigste på dagsorden for nordmenn de siste tiårene (Sintef og Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet, 2012, s. 11). Derfor kreves insentiver for å redusere energibruken. I rapporten til KRD fremmes det blant annet forslag om rett til å endre løpende leiekontrakter og forutsigbare tilskuddsordninger ved oppgradering til høyere energiklasser (Kommunal- og regionaldepartementet, 2010, s. 33).

Temaet i denne oppgaven omhandler rehabilitering av eksisterende boligblokker i boligselskaper. En betydelig andel av norske boliger består av borettslag og sameier, og rehabiliteringsprosjekter der sørger for oppgradering av mange boliger samtidig. Gjennom analysen ønsker jeg å vurdere rollen til boligbyggelagene i forhold til nasjonale klimamål og forpliktelser. I tillegg kan det være interessant å vurdere konkrete løsninger som kan være med å redusere energibruken i bygningene.

1.2 Formål og problemstilling

Formålet med oppgaven vil være å belyse temaer rundt bærekraftig oppgradering av boliger. Oppgaven ønsker å identifisere verktøy eller metoder som gjør det enklere for borettslag å oppgradere boligene til og over dagens forskrifter.

For å definere en oppgave er det viktig med en godt formulert problemstilling. En problemstilling kan være: «spørsmål som blir stilt med et bestemt formål, og på en så presis måte at det lar seg belyse gjennom bruk av samfunnsvitenskapelige metoder» (Halvorsen, 2008, s. 35).

For denne oppgaven er følgende problemstilling definert:

«Hvordan kan Boligbyggelag bidra til å skape samfunnsmessig gevinst gjennom bærekraftig rehabilitering i boligselskap»

1.2.1 Forskningsspørsmål

Basert på formålet med oppgaven vil følgende forskningsspørsmål utfylle besvarelsen av problemstillingen.

Forskingsspørsmål 1

Hvilke barrierer hindrer eller reduserer gjennomføringen av rehabiliteringsprosjekter i boligselskapene?

Dette spørsmålet blir viktig for å kartlegge faktorer som fører til at prosjekter idag ikke blir gjennomført etter planen.

Forskningsspørsmål 2

Hvilke verktøy har boligbyggelagene til å motivere styremedlemmer og eiere i boligselskapene til å gjennomføre oppgraderinger i bygningsmassen?

Forskningsspørsmålet ønsker å belyse virkemidlene boligbyggelagene har i «verktøykassen» i samarbeidet med boligselskaper i rehabiliteringsspørsmål. Det antas her at boligbyggelagenes bidragsmetoder kan deles inn i ulike verktøy og virkemidler.

Forskningsspørsmål 3

Hvilke samfunnsmessige gevinster kan boligbyggelagene oppnå ved å lære av hverandre på tvers?

Forskningsspørsmålet har utgangspunkt i en antagelse hvor mange boligbyggelag har tråkket opp dem samme løypa. Hensikten med forskningsspørsmålet er å belyse i hvilken grad boligbyggelagene deler erfaring med hverandre for å løfte slagkraften i bransjen. Dersom det finnes en slik kunnskapsdeling blir det aktuelt å se på om denne delingen bidrar til Samfundets gunst.

1.3 Avgrensning og omfang

På bakgrunn av oppgavens problemstilling kunne det vært interessant og kartlagt alle boligbyggelag i landet, og deres bidrag i rehabiliteringsprosjekter. Dette ville blitt for stort i omfang, og det er derfor valgt å kun sette søkelys på de mellomstore boligbyggelagene. Det er i tillegg kun valg å fokusere på leilighetsblokker i ulike boligselskaper. Ulike former for rekkehus, en- og flermannsboliger er derfor heller ikke vurdert. Med samfunnsmessig gevinst menes ulike løft i bygningsmassen gjennom rehabiliterings- eller oppgraderingsprosjekter. Oppgaven avgrenses også til å se på boligbyggelagenes rolle i rehabiliterings- og oppgraderingsprosesser i boligselskapene, og tar ikke for seg synspunkter og perspektiver fra beboerne.

1.4 Oppbygning av oppgaven

Oppgavens teoridel starter med et bredt perspektiv med internasjonale mål og føringer før den snevrer seg inn mot norske mål, og avslutter med tidligere tidligere rapporter og forskning på området.

Metodekapittelet gir en oversikt over forskningsprosessen for oppgaven. Kapittelet presenterer de viktigste kvantitative og kvalitative virkemidlene, og hvordan disse er benyttet. I denne oppgaven er spørreundersøkelse og intervjuer benyttet for å samle inn de meste av dataen.

Resultatene blir presentert i det 4. kapittelet, og presenterer funnene fra forskningsprosessen. Innledningsvis presenteres de mest sentrale resultatene fra spørreundersøkelsen og intervjuene blant interesseorganisasjon og boligbyggelag før en mer kategorisert inndeling basert på forskningsspørsmålene.

Diskusjonskapittelet er inndelt direkte etter forskningsspørsmålene. I lys av problemstillingen forsøker de å diskutere resultatene på tvers med bakgrunn i det teoretiske rammeverket presentert i kapittel 2.

Oppgaven avsluttes med en konklusjon. I dette kapittelet besvares problemstillingen ut ifra forskningsspørsmålene i diskusjonsdelen. Deretter presenteres anbefalinger til bransjen med forslag til videre forskning før det hele rundes av med kritikk til oppgaven basert på egne refleksjoner.

2. Teori

Dette kapitlet gjennomgår relevant teori og tidligere forskning innenfor temaet. Det teoretiske rammeverket skal være med å danne grunnlaget for resultatene og diskusjonsdelen i det videre arbeidet. Inndelingen av teorikapitlet er som en omvendt pyramide som starter med internasjonale og nasjonale mål og føringer innen byggsektoren. Videre går det inn på relevante teorier ved rehabilitering av bygg, før det til slutt presenteres tidligere relevante rapporter.

2.1 Internasjonale mål

2.1.1 Bærekraft

Bærekraftig utvikling har blitt stadig mer relevant de siste årene, og det hersker utallige definisjoner som prøver å ta for seg aspektet bærekraft. Brundtlandkommisjonen definerte i 1987 bærekraftig utvikling som «Utvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov» (Bærekraftig utvikling, 2019). Dette har videre utviklet seg til å bli utgangspunktet for det som skulle bli kjent som den tredelte bunnlinjen. Det handler om forholdet samfunn, økonomi og miljø, illustrert i figur 1.



Figur 1 Tredelt bunnlinje (Kisacik, 2017)

Bærekraftige mål er ofte mer komplekse enn tradisjonelle økonomiske mål, og trenger følgelig et lengre tidsperspektiv for å bli oppfylt (Grant og Kenton, 2019). FN har laget 17 universelle bærekraftsmål for å oppnå en mer bærekraftig verden. Målene er laget for å gjelde alle, uavhengig av samfunn, nasjon og organisasjon (United Nations, 2019).

2.1.2 Parisavtalen

Parisavtalen er en avtale for å få alle nasjoner til enighet om felles mål for å bekjempe klimaendringer og tilhørende effekter (United Nations, 2016). Avtalen ble utarbeidet i 2016 som et rammeverk, der medlemsstatene forplikter seg til målene om reduserte utslipp og global oppvarming. EU har vært forkjemper for avtalen, som sikrer at medlemsstatene forplikter å ha temaene på agendaen, og møtes regelmessig for å rapportere og diskutere enkeltes bidrag (European Commission, 2019).

Parisavtalen definerer ikke hvordan målene skal bli nådd, men trekker blant annet fram viktigheten av samarbeid for å nå målene. Det er et kollektivt ansvar, der både vestlige- og utviklingsland må bidra ut ifra sine forutsetninger. Avtalen er således bygget på tillit, der det forventes at alle tar sin del av bidraget (United Nations, 2015, s. 15).

2.1.3 BREEAM

I bygningsbransjen har det blitt et økende søkelys på utslipp og effektivitet. Ulike sertifiseringer har banet vei og etter hvert blitt anerkjente virkemidler. For å systematisk designe bygninger med bærekraftig fokus, har BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) blitt et viktig verktøy. BREEAM er verdens eldste, og Europas mest anerkjente sertifiseringsverktøy for bærekraftige bygninger (Grønn byggallianse, 2015). Sertifiseringen er i dag registrert på bygg i 85 land og er anerkjent som et uavhengig verktøy (BREEAM Worldwide, 2014). Erfaringer fra BREEAM sertifiserte bygg viser at de i gjennomsnitt har en høyere inntjening, lavere driftskostnader, og økt brukertilfredshet (Grønn byggallianse, 2015).

BREEAM har blitt beskyldt for å være et spesielt rigid eller firkantet og byråkratisk system (Bjøndal, 2015), men samtidig er det gjort flere tilpasninger til BREEM for at det skal passe

ulike land og klima (BREEAM Worldwide, 2014). Den norske tilpasningen, BREEAM-NOR har blitt utviklet i samarbeid med bransjen og Grønn Byggallianse. Innen næringsbygg og formålsbygg har kravene og etterspørselen etter bærekraftige bygg blitt stadig mer etterspurt. BREEAM-NOR har blitt en anerkjent måte å dokumentere dette (Grønn byggallianse, 2019c, s. 5). I den norske manualen er det inndelt 10 kategorier som til sammen utgjør vektleggingen for beregning av karakter (vist i tabellen under).

CATEGORY	Weighting (%)
MANAGEMENT	12
HEALTH AND WELLBEING	15
ENERGY	19
TRANSPORT	10
WATER	5
MATERIALS	13,5
WASTE	7,5
LAND USE AND ECOLOGY	10
POLLUTION	8
INNOVATION	10

Figur 2 Kategorier og vektlegging i BREEAM-NOR (Grønn byggallianse, 2019a, s. 12)

For eksisterende bygninger har BREEAM utviklet et eget verktøy, kalt BREEAM In-Use (BIU). Hovedmålet til BIU er å redusere den miljømessige påvirkningen av operasjonelle eiendeler, som bygninger, på en kostnadseffektiv måte (BREEAM Wiki, 2018). For eiere eller forvaltere kan BIU bli brukt som et verktøy for å redusere miljøpåvirkning og kostnader gjennom reduksjon i energiforbruket til bygget (Grønn byggallianse, 2019b). Gjennom sertifiseringsprosessen innhenter forvalterne mye dokumentasjon som senere kan brukes til å holde oversikt over byggene. Dokumentasjonsprosessen kan være omfattende, men til gjengjeld blir drift og forvaltningen i etterkant mer systematisk.

2.2 Nasjonale mål og føringer

2.2.1 Statens klimamål

Norge har skrevet under på klimamål for FN, for å redusere klimagassutslipp. Innen 2030 skal utslippene reduseres med 40% ut ifra nivåene i 1990 (Miljødirektoratet, 2019b). Målene er også nedfelt i Klimaloven (2017), sammen med mål om at Norge skal bli et lavutslippssamfunn innen 2050. I samhandling med FNs retningslinjer skal målene gjennomgås hvert 5 år for å sikre at de er både aktuelle og målbare, så langt det lar seg gjøre.

Hovedårsakene til dagens utslipp handler om forbruk og utvinning av olje og gass, samt annen industri og transport (Miljødirektoratet, 2019b). Norske klimagassutslipp knyttet til oppvarming av bygg stod i 2018 for 1,6% av det totale norske utslippet (Miljødirektoratet, 2019a, s. 2). Blant annet forbud om bruk av oljefyring har ført til en reduksjon i dette utslippet de siste årene.

Nasjonalt er ikke klimagassutslippene knyttet til eiendomssektoren så store i Norge. Mye på grunn av bidraget fra olje og gass sektoren. Likevel er energibruken i eiendomsbransjen betydelig, og for å nå målet om et lavutslippssamfunn innen 2050 har Grønn byggallianse og Norsk Eiendom (2016) lansert et veikart mot målene. Det består av flere anbefalinger på kort og lang sikt som skal sørge for eiendomsbransjens bidrag til et bærekraftig samfunn. Anbefalingene er delt inn i tiltak for boligutviklere, byggeiere og myndighetene, og er blant annet inspirert av tanker om sirkulærøkonomi. Innenfor rehabilitering er det blant annet anbefalt tiltak for:

- Fossilfrie byggeplasser
- Etterspørre dokumenterte byggevarer med lave klimagassutslipp
- Planlegge for gjenbruk av byggematerialer
- Utvikle demonterbare byggematerialer (Grønn byggallianse og Norsk Eiendom, 2016, s. 6, 23)

2.2.2 Energimerking

Energimerking er en karaktersetting på boliger basert på mengde og type energi som blir levert til boligen. Alle boliger som selges, både nye og gamle er pliktige å oppgi energimerket (Energimerking, 2011). Merket leses av i en matrise, der energieffektivitet og oppvarmingskarakter er oppgitt langs henholdsvis y- og x-aksen, se figur 3.

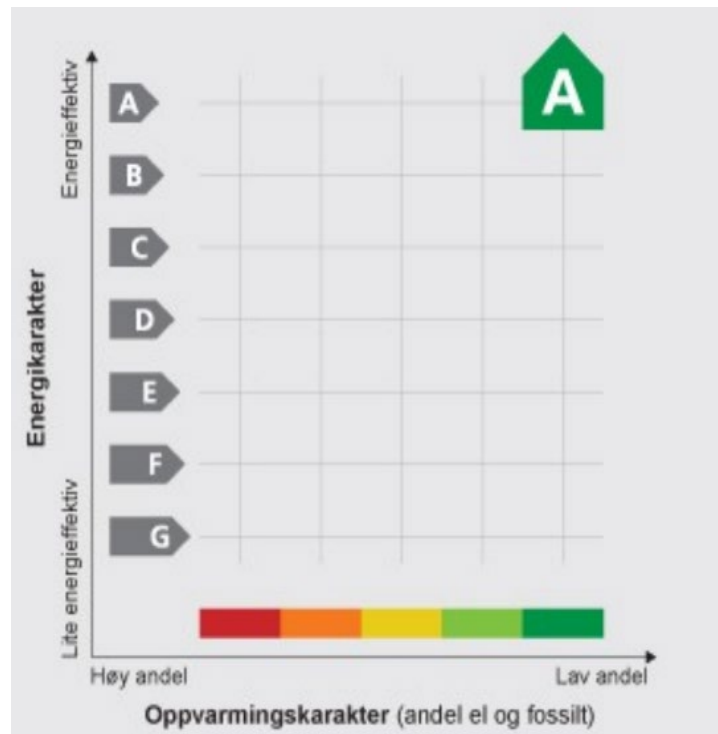
En høy energikarakter betyr som regel at boligen er godt isolert, og holder en stabil innnetemperatur (UngEnergi, 2019). Kravene for energikarakter ligger høyt, der nye boliger bygget etter TEK17 normalt oppnår energi-karakter B. Det fører samtidig til at eksisterende bygg som er bygget etter eldre tekniske forskrifter ikke oppnår høye energikarakterer uten omfattende energieffektiviserende tiltak.

Oppvarmingskarakteren er representert av en fargeskala, og

baseres på hvilke oppvarmingsystemer som er installert i boligen (Energimerking, 2010).

Stor andel fornybare systemer for oppvarming gir høy, i dette tilfellet grønn, karakter. Blant fornybare energi-kilder menes her varmepumpe, vedovn, soloppvarming og fjernvarme.

Elektrisitet regnes ikke inn som fornybar energikilde, da elektrisitet har høy utnyttelsesgrad og bedre kan nyttes andre steder. Eksempelvis er vedfyring og solvarme lavverdige energiformer, og har svært lav utnyttelsesgrad for annet enn oppvarming (UngEnergi, 2019).



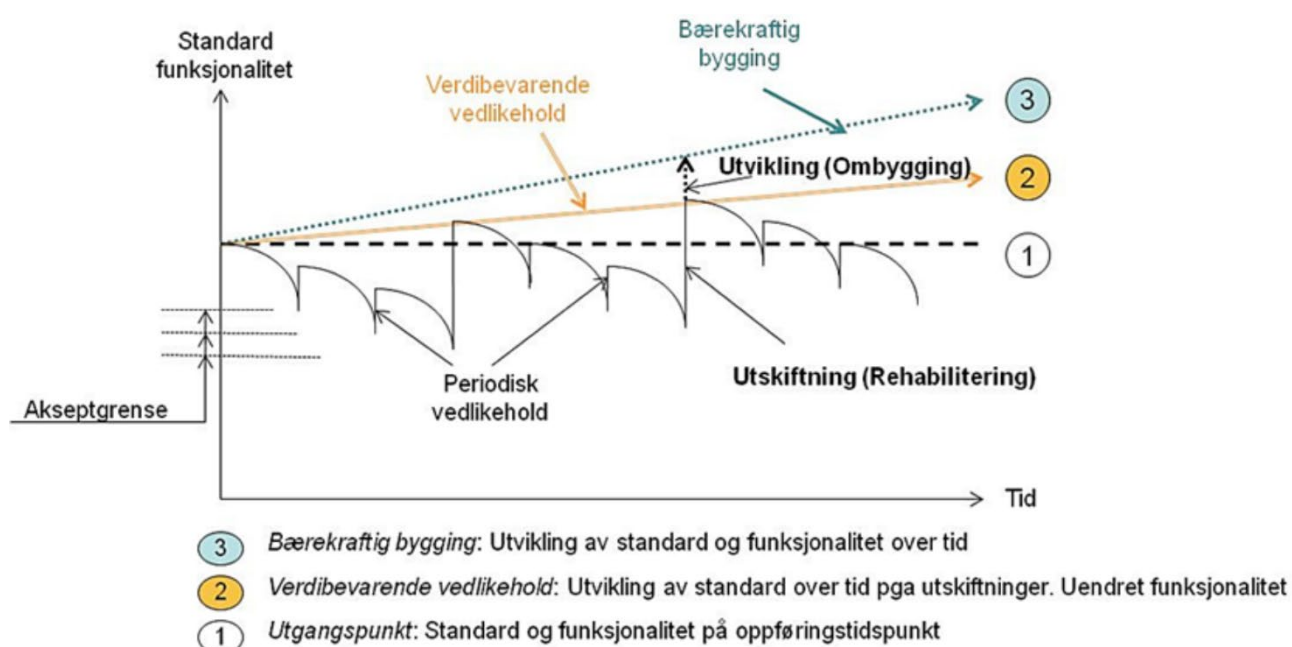
Figur 3 Energimerket. Illustrasjon NVE

2.3 Rehabilitering av bygg

Hvert år rives det over 22 000 bygg i Norge. «Å transformere eksisterende bygg er noe av det viktigste vi kan gjøre for klimaet» (Bramslev, 2019). Per dags dato er det lettere å få godkjent nye bygg enn kompliserte løsninger som rehabilitering ofte krever. For videre utvikling er det en prosess som er helt avhengig av gode referanseprosjekter som eksempler (Grønn byggallianse, 2019a). Det krever at alle bidrar og arbeider sammen om felles mål. Store aktører har historisk vært de som har gått foran for å trække opp stien. For rehabilitering er dette også trolig tilfellet, men utviklingen og reguleringene må følge etter.

Energisparekontrakter (EPC – Energy Performance Contracting) er lite utprøvd i boliger, men er et mulig tiltak som vil kunne garantere for energibesparelser i forkant av prosjekter (Klinski, 2015, s. 6). Ved slike kontrakter kjøper ikke eiendomsforvalteren produktet rehabilitering, men heller resultatet spesifisert reduksjon i energiforbruk.

Figuren under viser en modell over et byggs livsløp. Den illustrerer prestasjonen til et bygg over tid, og hvordan vedlikehold, rehabilitering og ombygging påvirker denne prestasjonen.



Figur 4 Byggets livsløp, Bjørberg, Multikonsult, 2010

Modellen kan brukes som en oversikt over de ulike begrepene knyttet til byggets livsløp. Der det ikke gjennomføres vedlikehold forfaller byggets standard og funksjonalitet gradvis.

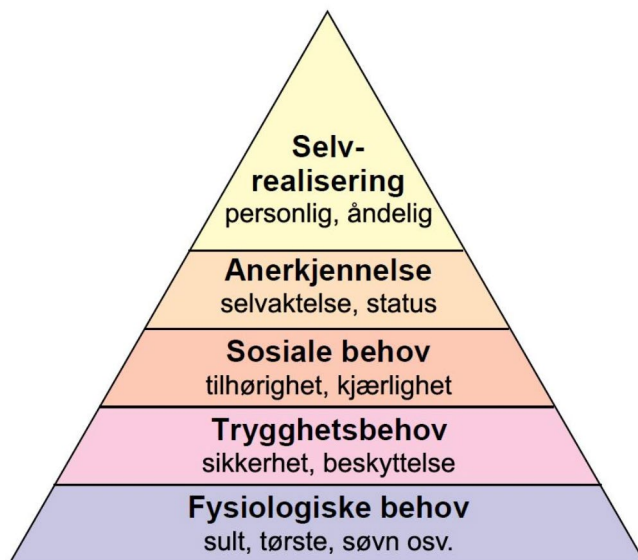
Gjennom periodisk vedlikehold bremses forfallet av byggets standard. Det kreves

rehabilitering for opprettholde byggets standard, og ombygging for å endre funksjonaliteten eller utvikle bygget. (Evjenth *et al.*, 2011)

2.4 Brukere-/interessentperspektivet

2.4.1 Motivasjonsteorier

Ifølge Kaufmann og Kaufmann (2015, s. 113) defineres motivasjon som «de biologiske, psykologiske og sosiale faktorene som aktiverer, gir retning til og opprettholder atferd i ulike grader av intensitet for å oppnå ett mål». En av de mest kjente motivasjonsteoriene er Maslows behovsteori. Denne bygger på menneskers elementære grunnleggende behov for å trives. Videre deles behovene inn i fem trinn, under hovedkategoriene behovet for underskuddsdekning og behovet for vekstmuligheter (Kaufmann og Kaufmann, 2015, s. 114).



Figur 5: Maslows behovspyramide. Hentet fra NDLA

2.5 Relevante rapporter:

Det er tidligere gjennomført noen studier knyttet til oppgradering av eksisterende boliger. Sintef har publisert en rapport i 2018 som er ekstra relevant (Skeie *et al.*, 2018).

2.5.1 Rehabilitering av borettslag til nesten nullenerginivå

Rapporten er utarbeidet av SINTEF med bakgrunn i fremtidige mål og forpliktelser for standard på bygg og boliger. De fleste av eksisterende blokkleiligheter er ikke i tråd med dagens nasjonale krav, noe som tilsier at det er et fremtidig behov for oppgradering. I tillegg baseres rapporten på teorier om renovasjon- og rehabiliteringsintervaller. Hvis borettslagene blir oppgradert i dag, uten klare mål innenfor bærekraft og energibruk, vil det være mange år til neste gang byggene vil ha behov for nye oppgraderinger. Rapporten snakker derfor om et tidsvindu på 10-20 år hvor det er viktig å få på plass nødvendige dokumentasjon og erfaringer for slike oppgraderinger.

Målene for rapporten har vært å avdekke følgende forhold om borettslag:

- Identifisere borettslag som har potensial for å bli oppgradert til nesten nullenerginivå (nZEB).
- Beregne og beskrive løsninger for å komme dit. Blant annet ved å sammenligne to oppgraderingsnivå, et ambisiøst- og et enkelt nivå.
- Identifisere hvilke videre forskning som kreves må avdekkes for å nå målene. (Skeie *et al.*, 2018, s. 4-5)

I rapporten kategoriseres tradisjonelle blokker fra årtiene 1950 – 1990. Gjennom dette har de kartlagt kjennetegn i de ulike tiårene, som videre er brukt for å regne ut energioppgraderinger og klimaregnskap for de ulike blokkene. Beregningene viser at enkle oppgraderinger vil gi et redusert energibehov i blokkene med 29%, mens en oppgradering til nZEB nivå gir en reduksjon på 68%. For klimaregnskapet gir oppgraderingene innledningsvis et annet inntrykk. Oppgraderinger til nZEB krever bruk av flere materialer og isolasjon. I et lengre perspektiv er dette likevel den beste løsningen, også for klimaregnskapet. Avhengig av energimiks vil oppgradering til nZEB lønne seg etter 3,5 – 13,5 år (Skeie *et al.*, 2018, s. 40). Knyttet til resultatene identifiserte rapporten til SINTEF flere barrierer som krever mer oppmerksomhet for å nå målene. Disse er i hovedsak knyttet til beboerne i borettslagene, og interaksjonen mellom beboerne og boligbyggelagene:

- Beslutningsprosessen i borettslagene er omfattende og tar ofte lang tid.
- Mange beboere ønsker ikke å installere balansert ventilasjon i boligene.
- Det hersker mange myter og motforestillinger knyttet til rehabilitering, noe som gjør motivasjonsjobben lang samtidig som det mangler god kunnskap om erfaringer fra tidligere prosjekter. (Skeie *et al.*, 2018, s. 40)

Skeie *et al.* (2018) identifiserte også områder som krever videre forskning. Flere av disse er høyst aktuelle for denne oppgaven, og godt knyttet til måloppnåelsen presentert over. Hovedpunktet er knyttet til utarbeidelse av en «verktøykasse» som har søkelys på samspillet mellom borettslag og boligbyggelag. En slik verktøykasse må inneholde verktøy for vurdering av mulige oppgraderingsløsninger med konkrete punkter for hvordan disse forbedrer boligene. Videre kreves oversiktlige rapporter som viser gode erfaringer fra andre rehabiliteringsprosjekter. Disse må settes i lys av det grønne skiftet, og kunne brukes som et beslutningsverktøy i vurderinger av prosjektene. (Skeie *et al.*, 2018, s. 40-41)

I en artikkel publisert i forbindelse med publikasjonen av rapporten kommenterer Christofer Skaar fra SINTEF Byggforsk til Byggfakta viktigheten av å handle nå. Hvis ikke kan det være mellom 20 – 40 år til neste mulighet (Byggfakta, 2018). Videre sier Skaar at beregningene har ført fram til en framgangsmåte for beregning og oppfølging av klimafotavtrykket:

1. Velg en metode for beregning av klimafotavtrykket som samsvarer med ambisjonen for oppgradering.
2. Vær konsekvent i bruken av metoden i løpet av prosjektet.
3. Benytt miljødeklarasjoner (EPD, Environmental Product Declaration).
4. Gjør innledende beregninger for å identifisere hvilke tiltak, bygningsdeler, komponenter og materialer som har det største bidraget til klimafotavtrykket.
5. Gjør kontinuerlige forbedringer. Klimafotavtrykk i et oppgraderingsprosjekt er ferskvare (Byggfakta, 2018).

3. Metode

For å vurdere motivasjon og påvirkningsmulighet til boligbyggelag i rehabiliteringsprosesser blir det viktig med bruk av samfunnsvitenskapelig metoder. En planmessig fremgangsmåte er viktig ved valg av forskningsmetode (Gripsrud, Silkoset og Olsson, 2004). Det er ofte variasjoner i hvordan prosessen i en oppgave er strukturert og gjennomført. Et alternativ starter med en solid forberedelse, før man samler inn data, og senere analyserer denne som danner grunnlaget for å rapportere funnene (Johannessen, Christoffersen og Tufte, 2016).

Metodekapittelet innledes med en introduksjon til generell samfunnsvitenskapelig metode og teorier. Videre belyses aktuelle metoder som vil være relevante for bruk i masteroppgaven. Til slutt presenteres viktige momenter ved innhenting og analyse av dataen.

3.1 Samfunnsvitenskapelig metode

Samfunnsvitenskap, i motsetning til naturvitenskap, handler om forhold som er i endring (Johannessen, Christoffersen og Tufte, 2016, s. 27). For å kunne trekke konklusjoner må det gjennomføres systematiske metoder for å danne et grunnlag påstandene kan baseres på. Som studieobjekt tar samfunnsvitenskapen for seg tolkninger, betraktninger og erfaringer av menneskelige faktorer. Slike undersøkelser er veldig komplekse, og krever bruk av flere forskjellige forskningsmetoder (Johannessen, Christoffersen og Tufte, 2016, s. 27, 31). Det er vanlig å dele inn forskningsprosessen i 4 faser, forberedelse, datainnsamling, dataanalyse og rapportering (Johannessen, Christoffersen og Tufte, 2016, s. 28)

3.1.1 Kvalitativ og kvantitativ metode

Innenfor den samfunnsvitenskapelige metoden er det et skille som raskt dukker opp. Dette er skillet mellom dybde og bredde, i forskningen kalt kvalitativ og kvantitativ forskningsmetode. Den kvantitative metoden består hovedsakelig av analyser ved hjelp av tallmateriale (Johannessen, Christoffersen og Tufte, 2016, s. 239). Ved å ta for seg et større utvalg, forsøkes det å finne et mønster igjennom mange forsøk. En spørreundersøkelse er et mye brukt virkemiddel innenfor denne metoden. Resultatene består ofte av opptellinger av bestemte utfall, eller mer avanserte statistiske fremstillinger av sammenhengen mellom dataene.

Kvalitativ metode tar utgangspunkt i et mindre utvalg, og går mer i dybden på forskningsobjektene. Metoden er spesielt effektivt hvis det forskes på et tema forskeren selv ikke har mye erfaring fra (Johannessen, Christoffersen og Tufte, 2016, s. 28). Et forenklet mål ved slike analyser er å undersøke hvorfor noe skjer. Videre kan undersøkelsene være med å avdekke et mønster, ved å kategorisere og analysere dataene (Johannessen, Christoffersen og Tufte, 2016, s. 95).

3.2 Valg av metodisk tilnærming og forskningsdesign

I dette kapitlet presenteres oppgaverelevante metoder. Med utgangspunkt i problemstillingen belyses ulike metodikk som kan tenkes å være naturlig å bruke for en best mulig besvarelse (Jacobsen, 2015, s. 125). Mye av informasjonsinnhenting har bestått av personers erfaringer og motivasjon. For denne type innhenting var ulike typer intervju og spørreundersøkelser høyst relevante. For enkelte opplysninger var kvalitative undersøkelser viktig. Samtidig gjorde kvantitativ innhenting det effektivt å samle inn og analysere mye informasjon fra mange boligbyggelag.

3.2.1 Litteraturstudie

Arbeidene med en oppgave starter med innhenting av informasjon om temaet. Det er i denne fasen viktig med en systematisk gjennomgang av forskningen som finnes fra før (Johannessen, Christoffersen og Tufte, 2016, s. 105). Gjennomgangen kan også være med på å belyse temaet med flere teorier, begreper og ideer (Halvorsen, 2008, s. 241). Ifølge Johannessen, Christoffersen og Tufte (2016), finnes det ingen metodemal for litteraturstudier, og det er dermed ekstra viktig å være strukturert gjennom både gjennomføring og rapportering.

En kontinuerlig gjennomgang av litteratur har vært viktig for denne masteroppgaven. Innhenting av dokumenter og litteratur bestod hovedsakelig av faglitteratur og rapporter hentet fra fagbøker og internett. I denne prosessen har kildekritikk vært et viktig element ved utvelgelse av litteraturen.

Ved vurdering av kilder er det en rekke kvaliteter som er viktig å vurdere. Johannessen, Christoffersen og Tuft (2016) har vurdert en rekke aktuelle punkter for analyse av dokumenter. Disse er tatt som utgangspunkt for vurdering av kilder i denne oppgaven:

- Forfatter, hvem som har skrevet dokumentet.
- Kontekst, når, hvor og for hvem dokumentet er tiltenkt.
- Formålet med dokumentet.
- Type dokument, avisartikkel, journal, hefte eller avisartikkel.
- Budskapet og betydning. Hva forfatteren ønsker å formidle, og hvorfor er det viktig.

Innhenting av dokumentasjon til denne oppgaven er gjort gjennom flere kanaler. I hovedsak er Google Scholar, Google, Oria og lærebøker brukt. I tillegg er relevante artikler og rapporter hentet inn fra tidligere oppgaver og kontaktpersoner i forbindelse med oppgaven. Alle kildene er kritisk vurdert ut ifra kriteriene over. For kilder hentet fra ulike oppslagsverk og søkemotorer på internett er søkeord for enkelte tema presentert i matrisen under.

Tema	Søkeord	Søkemotor/Database
Rehabilitering	Energieffektiv rehabilitering	Google scholar, Oria
Kommunale mål og føringer	Klimamål	Google, Google scholar
Boligbyggelag	Organisering i boligbyggelag	Google
Boligselskap	Borettslag og sameier	Google, Oria

Figur 6: Søkeord dokumentanalyse

3.2.2 Kvantitativ metode

Ved kvantitative forskningsmetoder er det mulig å få en bred oversikt over et tema, uten å gå for mye i dybden. Av denne grunn ble det utarbeidet en spørreundersøkelse i etterkant av litteraturstudien. Funnene fra studien er supplert med tidligere forskningsundersøkelser for å sikre mest mulig relevante resultater.

Spørreundersøkelser til mellomstore boligbyggelag

I forbindelse med oppgaven ble det sendt ut en spørreundersøkelse til mellomstore boligbyggelag. Formålet var å kartlegge hvordan rehabiliteringsprosjekter i boligselskap vanligvis starter, og boligbyggelagenes generelle rolle i denne prosessen.

Utvalg

Etter flere samtaler med NBBL, veileder og et boligbyggelag, kom det fram at mellomstore boligbyggelag ville ha kombinasjonen mest interesse for å delta i prosjektet, og samtidig ha stort utbytte av resultatet fra undersøkelsen. De minste boligbyggelagene ble vurdert til å ha stort utbytte av resultatene fra undersøkelsen, men i liten grad ha gjennomført rehabiliteringsprosesser og har dermed liten erfaring fra slike prosjekter. På motsatt side har de største boligbyggelagene lang erfaring fra varierte prosjekter, og har gjerne egne avdelinger som utelukkende driver med slike prosjekter. Dermed har de mindre utbytte av å være med i en slik undersøkelse. Utvalgskriteriene for boligbyggelag i undersøkelsene ble derfor følgende:

1. Forvalter minst 30 boligselskaper
2. Forvalter maks 1000 boligselskaper
3. Gjennomført rehabiliteringsprosjekter
4. Organisert med egen forvaltnings- og teknisk avdeling.

Utforming

Noe av det viktigste ved utformingen av en spørreundersøkelse er at den knytter seg opp mot problemstillingen slik at den svarer på det man er ute etter (Johannessen, Christoffersen og Tufte, 2016, s. 262). Videre kan det være en fordel å dele den inn undersøkelsen i deler som sikrer en mer oversiktlig utforming.

Basert på ulik grad av strukturering av spørreskjemaet kan undersøkelsen gi svar på både kvalitative og kvantitative spørsmål. Spørreskjemaet i oppgaven er utformet hovedsakelig med strukturerte skjema, med faste svaralternativer. Det er i tillegg lagt inn noen åpne spørsmål for at respondentene skal kunne gi utfyllende svar. Disse svarene ble spesielt viktige for oppbygning av intervjuguiden.

Spørreundersøkelsen ble delt inn i 4 deler, som startet med en generell del for å kategorisere boligbyggelagene på størrelse, samt luke ut eventuelle respondenter som faller utenfor utvalgsriteriene. Nettplattformen «nettskjema» ble brukt for både utforming og innsamling av data.

Innhenting

Etter at utvalgsriteriene var satt, startet en lang gjennomgangspesess for en grov vurdering av hvilke boligbyggelag som falt innenfor kriteriene. Excel ble brukt som kategoriseringsverktøy. Etter rådføring med veileder og NBBL ble det vurdert at jeg som rettighetshaver av undersøkelsen burde stå som ansvarlig for utsendelse og innhenting av svar.

Kontaktinformasjon ble hentet fra nettsidene til aktuelle boligbyggelag, og undersøkelsen ble sendt ut til leder for forvaltningsavdelingen, eller annen aktuell ansatt der de hadde en annen inndeling i boligbyggelaget. Undersøkelsen var åpen for svar i 3 uker fra første utsendelse, og det ble sendt ut purring en uke etter første utsendelse. Ettersom pandemien inntraff midt under innhenting av resultatene ble det sendt ut en ekstra purring etter det var gått enda en uke, for å øke svarprosenten. Av det totale utvalget gav dette en total svarprosent på 57% fra boligbyggelag som falt innenfor utvalgsriteriene.

Analyse

Resultatene fra undersøkelsen ble analysert ved bruk av Excel etter at svarene var hentet inn, og blir presentert i oppgavens resultatdel.

3.2.3 Kvalitativ metode

Kvalitative metoder har vært en viktig del av arbeidet med denne oppgaven. Som en av de viktigste kvalitative metodene var dybdeintervju for å gi utdypende oversikt over temaet og problemstillingen.

Dybdeintervju

Dybdeintervju er et viktig verktøy for å hente inn informasjon til oppgaven. Innenfor kvalitativ metode er intervjuer den vanligste måten for datagenerering (Tjora, 2017, s. 113). Målet med metoden er ofte å få informanten til å trekke fram egne refleksjoner om det forhåndsbestemte temaet. Gjennom åpne spørsmål blir det rom for å utbrodere og stille oppfølgingsspørsmål, som kan lede til oppdagelser intervjueren ikke hadde tenkt på forhånd. I tillegg gir det rom for å utforske nyanser i utspillrommet (Tjora, 2017, s. 114). Som undersøkelsesmetodikk stiller det store krav til utvelgelse av informanter og utarbeidelse av intervjuguide.

Det har for oppgaven blitt utført både gruppe- og en-til-en intervjuer med informanter fra organisasjoner og boligbyggelag. Denne strategien har bidratt til både å komme godt i dybden, og samtidig avdekke nyttige synspunkt ved å overhøre hvordan personer i bransjen diskuterer temaet. Det ble planlagt totalt fem intervjuer i tillegg til spørreundersøkelsen, men som følge av pandemisituasjonen ble to av intervjuene avlyst, og det lyktes ikke å finne nye intervjutidspunkt.

Rekruttering av informanter

Det viktigste ved valg av informanter er at personene er i stand til å uttale seg reflektert om temaet det forskes på (Tjora, 2017, s. 130). Et vanlig problem kan være at ulike informanter vil være partiske, eller ha bindinger i den ene eller andre retningen. Derfor blir det ofte tilfelle at «rekruttering er en systematisk prosess» (Johannessen, Christoffersen og Tufte, 2016, s. 126) der begrunnelsen for valg blir særs viktig. Ofte vil det være en naturlig avgrensning for valget, spesielt hvis arbeidet gjennomføres som en case, der det er begrensede informanter tilgjengelige (Tjora, 2017, s. 131). En mye brukt metode for rekruttering er snøballmetoden, der informantene rekrutterer hverandre og det første intervjuet gjerne leder til det neste. utfordringer ved rekrutteringsprosessen kan være knyttet til etiske problemstillinger hvis informantene er rekruttert av hverandre, eller at en ikke for kontroll på hva informanter som valgte å ikke stille opp ville fortalt. (Tjora, 2017, s. 32-36).

Ut ifra problemstillingen i oppgaven var det aktuelt å intervju avdelingsledere i boligbyggelag, for å komme nærmere deres beslutningsfaktorer i rehabiliteringsprosesser. Ifølge Tjora (2017) er det ingen klar grense for hvor mange intervjuer som burde gjennomføres, men hvis de fleste svarene begynner å gå igjen, og man opplever en metning er det et tegn på at flere intervjuer ikke kommer til å tilføre noe nytt.

Rekrutteringsmetoden for informanter har basert seg på oppfølging av kontaktpersoner i fra spørreundersøkelsen. I tillegg har disse intervjuene ledet til flere intervjuer etter snøballmetoden.

Gjennomføring av intervju

De fleste intervju kan deles inn i tre faser. Oppvarmingsfasen handler om å bli litt kjent med informanten for å skape en avslappet stemning. Refleksjonsfasen er den største i en intervju prosess, der intervjuobjektet får mulighet til å utdype seg om temaet. I avrundingsfasen skal situasjonen normaliseres, dette er tidspunkt for tilbakemelding og å informere om videre arbeid (Tjora, 2017, s. 145-146).

Totalt tre intervjuer ble gjennomført med organisasjoner og selskap knyttet til forvaltning av boligselskaper gjennom boligbyggelag. For å sikre nøyaktighet fra intervjuene ble det gjort opptak underveis som senere ble transkribert og kategorisert. Informantene er bevist valgt anonymisert, og blir i oppgaven omtalt som informant 1, 2 og 3. Tabellen nedenfor viser en oversikt over tidspunktene for intervjuene.

Informant	Gjennomført dato
Informant 1	02.03.2020
Gruppeintervju, Informant 1 og 2	04.03.2020
Informant 3	18.05.2020

Figur 7: Oversikt over intervju

Intervjuguide

I forkant av intervjuene var det nødvendig å utarbeide intervjuguider, og forberede hvordan intervjuene skulle dokumenteres. Denne planleggingen kan legge føringer på ulik grad av strukturering for gjennomføring av sleve intervjuet. Johannessen, Christoffersen og Tufte (2016, s. 147) deler inn intervju etter «ustrukturert, semistrukturert, strukturert og strukturert intervju med faste svaralternativer». I denne oppgaven er det valgt å bruke en semistrukturert intervjuform, der det er planlagte spørsmål som fører samtalen, men med mulighet for oppfølgingsspørsmål og utgreiing ettersom intervjuet forløper. Intervjuguidene for intervjuene ligger vedlagt (vedlegg 1).

3.2.4 Evaluering av datakvalitet

Validitet

Et viktig begrep innen evaluering av data knyttes til validitet. Validitet handler om dataens forhold til virkeligheten, og med dette hvor godt den representerer fenomenet det forskes på (Johannessen, Christoffersen og Tufte, 2016, s. 66). Det er vanlig å skille mellom begreps-, intern- og ekstern validitet. Begrepsvaliditet sier noe om det er samsvaret mellom målingen og det bestemte temaet det forskes på (Johannessen, Christoffersen og Tufte, 2016, s. 67). Intern validitet knyttes opp mot årsakssammenhenger mellom variabler (Johannessen, Christoffersen og Tufte, 2016, s. 67). Jo høyere intern validitet jo høyere er sannsynligheten for at påvist sammenheng er en reel årsakssammenheng. Ytre validitet, og også statistisk validitet, handler om generalisering utenfor utvalget. Statistisk validitet forteller i hvilken grad utvalget representerer populasjonen. Hvis dette er oppfylt sier ytre validitet noe om resultatene er overførbare til eksempelvis andre bransjer, nasjoner eller kulturer (Johannessen, Christoffersen og Tufte, 2016, s. 389).

Forskningsmetodene som er brukt for innhenting av data kan være med å støte oppunder den interne validiteten. Informantene i intervjuene og respondentene i undersøkelsen er eksperter på området, og kan sies å ha god peiling på temaet. For å sikre en sterk ytre validitet kan det tenkes at utvalget burde vært alle boligbyggelag, og at det i tillegg ble tatt hensyn til perspektivene til beboerne i boligselskapene.

Relabilitet

Handler om hvor pålitelig dataene er (Johannessen, Christoffersen og Tufte, 2016, s. 36). Det betyr blant annet hvordan dataene er innhentet, samt hvor nøyaktig denne innhenting er. Dette kan for eksempel komme av at informanter enten forteller det hun tror intervjueren vil høre, eller det bedriften ønsker hun skal si.

Gjennom litteraturstudien ble det rettet stort fokus på kildekritikk, for å sikre relabiliteten til dataene. De ulike kildene er nøye vurdert etter blant annet forfatter, konteksten dokumentet ble publisert og hvilket medium dokumentene ble publisert i samsvar med (Jacobsen, 2015, s. 190). For intervjuene har det vært vanskelig å etterprøve resultatene for å sikre påliteligheten. Dette er et generelt problem ved intervjuer som forskningsmetodikk, og kan blant annet forklares av intervju effekten (Jacobsen, 2015, s. 243). For spørreundersøkelsen er resultatene mer etterprøvbare, og spesielt funnene som gav nærmest unison enighet blant boligbyggelagene kan tolkes til å være svært pålitelige.

4. Funn / Resultater

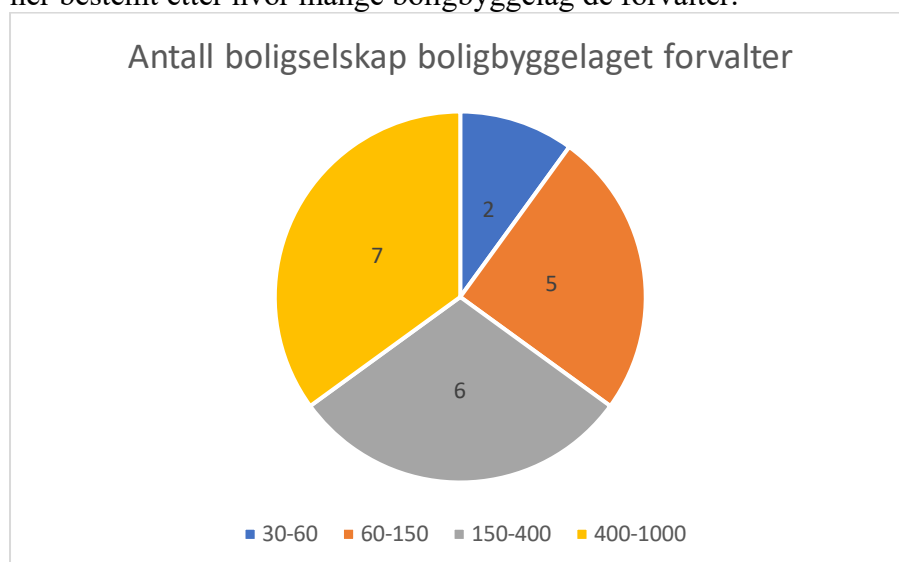
I dette kapittelet presenteres de mest sentrale funnene fra forskningsprosessen. Det er basert på samhandling med mellomstore boligbyggelag, og en interesseorganisasjon knyttet til disse. Kapittelet starter med funn fra en spørreundersøkelse til mellomstore boligbyggelag i Norge. Deretter presenteres funn fra intervju med boligbyggelag og interesseorganisasjonen inkludert relevante prosjekter disse jobber med, knyttet til rehabilitering i boligselskaper. I helhet er det gjennomført 3 intervjuer, og samlet inn svar fra 20 ulike mellomstore boligbyggelag.

4.1 Gjennomføring og datainnsamling fra undersøkelse og intervju

4.1.1 Spørreundersøkelse

Spørreundersøkelsen er sendt ut til mellomstore boligbyggelag i Norge. Utvalget er bestemt ut ifra boligbyggelag som forvalter mellom 30 og 1000 boligselskaper, de må ha en egen forvaltnings- og teknisk avdeling og de må være involvert i rehabiliteringsprosjekter. Basert på disse kriteriene ble undersøkelsen sendt ut til totalt 35 boligbyggelag, og den lå åpen for svarinnhenting i en tre ukers periode. På denne tiden kom det totalt inn svar fra 20 boligbyggelag som falt innenfor utvalgsriteriene. Dette tilsvarer en svarprosent på over 57%.

Størrelsen på boligbyggelagene i undersøkelsen fordelte seg slik figuren viser. Størrelsen er her bestemt etter hvor mange boligbyggelag de forvalter.



Figur 8: Størrelse på boligbyggelag i spørreundersøkelsen

4.1.2 Intervju

Intervjuene ble gjennomført for å få en dypere innsikt i boligbyggelagene og deres daglige virke. Mens spørreundersøkelsen skrapte i overflaten i mange temaer, gav intervjuene utfyllende forklaringer på mange av spørsmålene i undersøkelsen. Intervjuene ble gjennomført ved fysisk oppmøte i lokalene til organisasjonene på Østlandet. Det lot seg gjennomføre før og etter de mest inngripende tiltakene knyttet til pandemisituasjonen, men fortsatt med høyt fokus på smittevern. Informantene i intervjuene hadde ulike stillinger, og det er naturlig at de har bindinger i bransjen de jobber i. Selv om det er forsøkt å holde synspunktene objektive, kan det likevel være påvirket av subjektive erfaringer.

Gjennom intervjuene med interesseorganisasjonen ble det klart at de jobber med flere interessante prosjekter som passer godt inn med problemstillingen i denne oppgaven. Her følger en kort oppsummering av de mest relevante prosjektene (Mathisen, 2020):

1. Innstegsmodellen, er en trinnvis modell som har som hensikt å gjøre boligbyggelagene mer bærekraftige. Gradvis får beboerne mulighet til å sette et ambisjonsnivå for oppgraderinger etter en oversiktlig modell. Denne modellen kan knyttes opp mot modellen over byggets livsløp som er presentert i kapittel 2.3.
2. Styreskolen, er en opplæringsplattform som med flere opplæringssekvenser rettet inn mot styrene i boligselskap. Gjennom korte videoer skal ulike videoer forklare ulike problemstillinger som er relevante for styremedlemmene på en enkel og forståelig måte.
3. BBL HUB, er en nettside som fungerer som en felles plattform, der boligbyggelagene kan legge ut forskjellige prosjekter som de har vært igjennom. På den måten åpner det for muligheten til å lære av hverandres erfaring, slik at de kan hjelpe til å spille hverandre gode.

NBBL står i en særstilling der de er eid av medlemmene, altså boligbyggelagene, og på den måten jobber de med prosjekter på vegne av flere boligbyggelag. Videre er de også en meget viktig aktør i bærekrafts spørsmål, og besitter god innsikt i bransjen.

4.2 Årsaker til at prosjekter ikke blir gjennomført.

Generelt i rehabiliteringsprosjekter er det lange prosesser hvor det er mye som kan gå galt underveis. Gjennom intervjuene og spørreundersøkelsen er det formulert flere spørsmål for å komme frem til faktorer som er med å påvirke at prosjektet ikke blir gjennomført.

Bakenforliggende kom det frem fra intervjuene at det ofte er tre forskjellige kategorier av beboere som bor i boligselskapsleiligheter. Disse kan deles inn i:

1. Nyetablerte. De er ofte unge, og de bor somregel i en av deres første boliger. Denne kategorien mange krav til boligen, og et begrenset budsjett, noe som fører til at lånet blir maksimert i forhold til hva de klarer å betjene.
2. De eldre har ofte solid økonomi, og et mer nøkternt forhold til pris og kvalitet.
3. Gruppen i midten har også god økonomi, og er i en fase av livet hvor de er i jobb med stabil inntekt.

I spørreundersøkelsen rettet et av spørsmålene seg direkte inn mot årsakssammenhengen til hvorfor prosjekter ikke blir gjennomført som planlagt:

Hva mener du er de TO vanligste grunnene til at planlagte rehabiliteringsprosjekter blir skrinlagt eller redusert i omfang? *

Vennligst velg de TO vanligste

Svar	Antall	Prosent	
Økte felleskostnader	20	100 %	
Ubehag ved at fremmede skal komme inn i boenheten mens eier ikke er hjemme	0	0 %	
For lang tilbakebetalingstid	0	0 %	
For teknisk, beboerne skjønner ikke prosjektet	7	35 %	
Tillitt, beboerne forstår/stoler ikke på argumentene til ekspertene	4	20 %	
Annet	4	20 %	

Vennligst spesifiser

- Styret ikke forstår/ ikke ser verdien av regelmessig vedlikehold
- Nødvendighet av tiltaket.
- Ulemper i byggetiden, usikkerhet knyttet til endring
- Ser ikke behovet - vanskelig å få 2/3 flertall for investering

Figur 9: Hvorfor prosjekter ikke blir gjennomført

Det mest interessante her er at 100% av boligbyggelagene svarte at økte felleskostnader var en av grunnene til at prosjekter ikke blir gjennomført. I intervju med boligbyggelag seinere kom det fram at det stemte godt med deres erfaringer. Det kunne også knyttes opp mot de ulike kategoriene av beboere. De nyetablerte i boligselskapene er som regel positive til nye

prosjekter og oppgraderinger, problemet er at de ofte stemmer imot prosjektene fordi de ikke vil klare å betjene høyere felleskostnader. De eldre hadde sjelden problemer med å betjene en høyere felleskostnad, men denne gruppen kunne i enkelte tilfeller stemme ned forslag fordi de ikke regnet med å bli boende lenge. Dermed vil de ikke få noen glede av å betale for eventuelle oppgraderinger, hvis de uansett flytter før de ser noen effekt av tiltakene. Blant den midterste gruppen var det somregel ikke felleskostnadene i seg selv som fører til at de stemmer ned forslagene, og denne gruppen stiller seg generelt positive til prosjekter så lenge de blir involvert og forstår seg på de.

I intervjuet med informant 3 ble det klart at de fleste beboere klarer en liten økning i felleskostnadene. Anslagsvis hevder informanten at det bare er 2 av hundre som kan ha finansielle utfordringer ved å være med på rehabiliteringsprosjekter. Tilsynelatende var det altså ikke her problemet lå. Problemet kommer gjerne av at konsekvensene for disse to prosentene er så høye. Dersom de ikke har noe å gå på rent økonomisk vil ytterste konsekvens være at de må flytte dersom felleskostnadene øker. *«Generelt kjemper de som er imot et prosjekt mye hardere enn de som er for prosjektet. Det kan være litt utfordring innimellom.»* Er erfaringen til informant 3

Noe annet som er verdt å merke seg fra spørreundersøkelsen er tilbakebetalingstiden. Den er ikke ut til å ha noen påvirkning på prosjektene (figur 9). Blant boligbyggelagene er det ingen som vurderer tilbakebetalingstiden som en viktig problemstilling. Derimot er usikkerhet blant beboerne noe som kan trekkes ut som en fellesnevner fra de resterende svarene fra spørsmålet i undersøkelsen. *«Ulemper i byggetiden, usikkerhet knyttet til endring»* (respondent fra spørreundersøkelsen. Figur 9). Dette er et spennende funn som, sett i sammenheng med at 11 av 20 boligbyggelag tror at en av hovedårsakene til at prosjektene ikke blir gjennomført er enten at de er for tekniske, eller at beboerne ikke stoler på argumentene til ekspertene. Dette kan igjen knyttes opp mot oppdagelser fra intervjuene. De identifiserte at det ofte tenderte til at den yngre og mellomste kategorien ofte er mer mottagelige for endringer enn den siste gruppen (Informant 1 og 2).

Mer overordnet løftet et tema i intervjuene sterk interesse. Det handler om hvordan de fleste mennesker har en sterk interesse i stedet de bor. Beboere vil både være mer involvert i prosjekter som omhandler stedet, og tar ikke vondt på å motstille seg endringer de ikke

forstår seg på. Det blir dermed ekstra viktig å følge opp prosjekter som involverer stedet eller bygget der folk bor.

4.3 Boligbyggelagenes involvering i prosjekter i boligselskapene

For å kartlegge effekten av boligbyggelagenes virkemidler ble det også viktig å få kartlagt hvor stor andel av boligselskapenes prosjekter boligbyggelagene er en del av. Under presenteres først i hvilken grad boligbyggelagene er involvert og etterpå på hvilken måte involveringen foregår

4.3.1 Andel av prosjektene boligbyggelagene er en del av

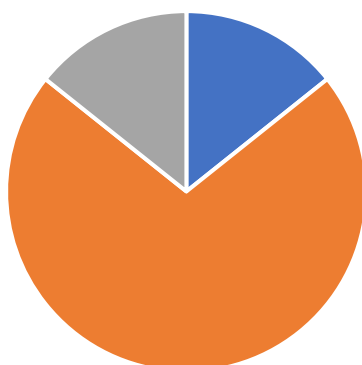
For å få svar på dette ble temaet både lagt inn i spørreundersøkelsen, sendt ut til boligbyggelagene, og tatt opp i intervjuene i etterkant. I spørreundersøkelsen ble det stilt følgende spørsmål:

«Hvor mange prosent av rehabiliteringsprosjektene vil du anslå blir gjennomført UTEN involvering av boligbyggelaget. Dvs gjennomført av boligselskapet i egen regi?»

Det er klart at det alltid vil være vanskelig å svare nøyaktig på spørsmål som eksplisitt handler om faktorer en selv ikke er en del av. Likevel er boligbyggelagene i en posisjon hvor de følger opp boligselskapene på mange områder, og de vil derfor danne seg et bilde av hva som har blitt gjort, også når de ikke var involvert. Ved spørsmålet i undersøkelsen fordelte bildet seg helt jevnt i den nederste delen av skalaen, altså mellom 0-50%. 18 av 20 boligbyggelag anslo at det er under 50% av prosjektene som blir gjennomført utenfor deres regi og involvering. Under her igjen anslår 6 av de samme 20 at det er så lite som under 10% av prosjektene.

Vet å dykke dypere funnene, skilte svarene fra de største boligbyggelagene seg ut. Blant de største boligbyggelagene fra utvalget, altså de som forvalter mellom 400 – 1000 boligselskaper, anslår over 70% av dem at 35 – 50% av prosjektene i boligselskapene blir utført uten deres involvering.

Anslag rehabiliteringsprosjekter gjennomført uten involvering av boligbyggelag, blant de som forvalter mellom 400-1000 boligselskaper.



■ Anslag 10-30% ■ Anslag 30-50% ■ Anslag 50-70%

Figur 10: Store boligbyggelags prosentvise involvering i rehabiliteringsprosjekter

Disse tallene betyr samtidig at de mindre boligbyggelagene anslår at færre prosjekter gjennomføres uten deres involvering enn de større gjør. Under intervjuet med informant 3, som jobber i et av de medium-små boligbyggelagene fra utvalget, var anslaget at de er involvert i 9 / 10 prosjekter. Da er de gjerne også involvert i økonomien i prosjektene, for eksempel knyttet til låneberegninger, hjelp til styrene med kostnadsoverslag og hvordan prosjektet vil slå ut på økonomien til beboerne. Resultatene tyder altså på at de mindre boligbyggelagene i større grad er involvert i prosjektene enn hva de største boligbyggelagene er.

4.3.2 Måten boligbyggelagene er involvert i prosjektene

For å kartlegge metodene til boligbyggelagene var det viktig å få god kjennskap til hvordan de jobber i de ulike prosjektene. Gjennom både spørreundersøkelsen og intervjuene ble det lagt vekt på konkrete verktøy, men også metoder de bruker. Under presenteres først noen av funnene fra spørreundersøkelsen, før noen konkrete og nytvinklede virkemidler som kom frem under intervjuene blir presentert.

Funn fra Spørreundersøkelsen

Undersøkelsen var hovedsakelig utformet med forhåndsbestemt svaralternativer. Det var også noen åpne spørsmål som måtte besvares med fritekst. (Oversikt over alle spørsmålene ligger i vedlegg 2.) Ett av de åpne spørsmålene lød som følger:

«I det forrige rehabiliteringsprosjektet dere gjennomførte, hvilke virkemidler brukte dere?» Med tilleggsforklaringen «Med virkemidler menes her ulike møter/informasjon, kurs, presentasjoner, utdanningsplattform for styret/beboere etc.»

Med forklaringen til spørsmålet var det en bekymring at det skulle gjøre spørsmålet for ledende, men det var samtidig nødvendig med en presisering for å sikre svar på det faktiske problemet. Resultatet Så ut til å fungere etter hensikten, og spørsmålet gav utfyllende svar på virkemidler som brukes i rehabiliteringsprosesser.

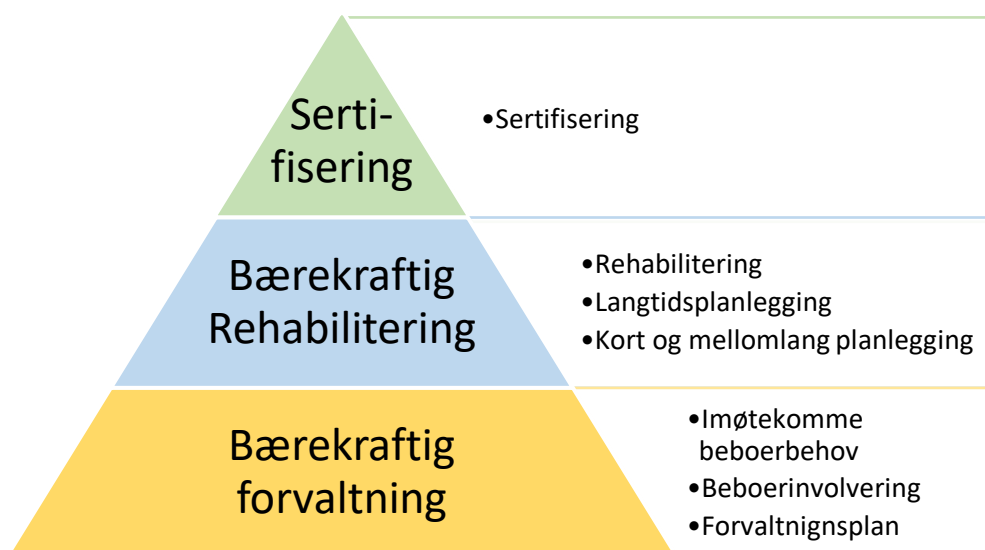
En grundig kategorisering av svarene viser at deltagelse / ledelse av beboermøter og generalforsamlinger er det vanligste virkemiddelet. Nest etter det kommer mer teknisk oppfølging gjennom bistand i tilstandsvurdering og tilbudsinnhenting. Resultatene ble støttet gjennom intervjuene der det også kom frem at styrene i boligselskapene er beslutningstakeren i prosjektene, og dermed er de som bestemmer i hvilken grad boligbyggelagene skal involveres.

Et virkemiddel som kom frem fra spørreundersøkelsen, og som viste seg å bli svært viktig også i intervjuene, handlet om befaring i andre boligselskap. Flere av boligbyggelagene svarte at de har sett mye større gjennomslagskraft i boligselskap der de har invitert med beboerne på omvisning til andre borettslag og sameier som har gjennomført lignende prosjekter som de planlegger. Dette virkemiddelet fører meg seg en visuell bekreftelses bias, der beboerne blir mer mottagelige for noe de kan se fysisk og ikke bare forestille seg. I tråd med Mazlows behovspyramide fra kapittel 2.4, gir denne opplevelsen økt motivasjon for prosjektet. I spørreundersøkelsen anslo 45% av boligbyggelagene at beboere snakker med bekjente i andre boligselskaper rundt rehabiliterings spørsmål.

Funn og virkemidler fra intervjuene

Et av de kanskje mest spennende virkemidlene som boligbyggelagene jobber med å utvikle og implementere for tiden er «Innstegsmodellen». Deres egen forklaring av modellen er som følger:

«Innstegsmodellen er etablert som en trinnvis modell som skal støtte boligselskapene til å bli mer bærekraftige. Trinnene er adskilte steg hvert enkelt boligselskap gjør, og boligselskapet styrer selv hvor mange trinn de tar om gangen, og hvor høyt opp i trappen de ønsker bevege seg. Innstegsmodellen bryter ned en lang og til dels uoversiktlig prosess i mindre og håndterbare steg.» (Mathisen, 2020).



Figur 11: Innstegsmodellen, egen modell basert på modell fra NBBL

Visualisert viser figur 11 oversikten over modellen. Den starter i bunn, og strekker seg oppover i 7 trinn fordelt på tre nivåer. Gjennom modellen skapes en oversikt for hvert enkelt boligselskap der de kan velge hvor langt oppover i trinnene de ønsker å bevege seg.

Fundamentet i pyramiden består av forvaltningsstrategien, mens det midterste trinnet tar for seg rehabilitering og oppgradering av bygningsmassen. I figuren over er disse to trinnene fargekodet for å samsvare med Bjørbergs modell over byggets livsløp, omtalt i kapittel 2.3. Toppen av pyramiden relaterer seg til sertifisering, der BREAM In-Use er en av de mest kjente. Dermed kan engasjerte boligselskaper gjennom strategisk rehabilitering oppnå en sertifisering av byggene, og samtidig oppnå høy energieffektivitet. Etter planen skal trinnene i innstegsmodellen kobles direkte opp mot FNs bærekraftsmål, slik at disse også gir parametere som boligselskapene kan måle seg opp imot, og som igjen boligselskapene kan skilte med dokumenterte bærekraftige oppgraderinger.

Styreskolen er et annet prosjekt som ble presentert i intervju med interesseorganisasjonen ved informant 1 og 2. Prosjektet handler om flere opplæringssekvenser rettet mot styrene i boligselskapene. I etterkant av intervjuene har det også blitt testet en pilot med et tilsvarende prosjekt kalt beboerskolen. Mye tilsvarende styreskolen er dette ekstra videosekvenser som retter seg mot den allmenne beboer i boligselskapene som ønsker mer informasjon. Felles for begge er at de blir tilgjengeliggjort på en plattform hvor henholdsvis de som sitter i styrene, og andre beboere kan logge seg inn for enkelt å få forklart temaer som er relevante for dem. Pr juli 2020 ligger det ute videoer som blant annet forklarer konseptet vedlikehold i borettslag og sameier, og hvem som er ansvarlig for å vedlikeholde de ulike bygningsdelene i boligselskapet. I tillegg er det laget kurs om blant annet økonomi, felleskostnader og HMS. Totalt er det laget 40 forskjellige videoer innen forskjellige kategorier.

Gjennom intervjuet med informant 3 ble det tydelig at de hadde noen boligselskap som var involvert i testprosjektet av styreskolen som et pilotprosjekt. Informanten hadde stor tro på dette prosjektet og at det var en måte som gjorde det mye lettere å skape en økt forståelse hos beboerne. *«Det har vi troen på, jeg tror det er flere som kan nå frem med det, spesielt de yngre. For det er høy gjennomsnittsalder på de som sitter i styrene.»* (Informant 3.) Det trekker samtidig frem et annet viktig moment. Ofte har de eldre mer erfaring, og det er også ofte de som sitter i styrene. Med et verktøy som styreskolen blir det enklere for gruppen nyetablerte å få en oversikt over de viktige elementene ved borettslag og sameier. Når grunnforståelsen ligger i bunn, vil de vil dermed ha mer å bidra med.

4.4 Samarbeid mellom Boligbyggelag

En dimensjon som også har påvirkning på hvor godt boligbyggelagene presterer er påvirket av i hvilken grad de samarbeider med hverandre. Det er gjennom intervjuene forsøkt å avdekke disse båndene, for å se om det er noe som kan støtte oppunder et slikt samarbeid.

Informant 1 fortalte at de per juni 20 jobbet med et prosjekt som de kalte for BBL HUB. En delingsplattform som er ment for å øke kunnskapsdelingen mellom boligbyggelagene. Det er en tjeneste som kun involverer boligbyggelag, og dermed ikke er direkte knyttet til boligselskapene. Likevel er det en sterk indirekte kobling ettersom boligbyggelagene er der for å støtte opp om medlemmene. Informant 1 fortalte at prosjektene som legges ut i «hubben» er ment for at boligbyggelagene skal støtte hverandre på spesifikke områder, slik at de vil drive mer effektivt. Samtidig er det ikke et prosjekt for å samle boligbyggelagene til en enhet. Intensjonen er altså at boligbyggelagene i det daglig virke skal beholde sine komparative fortrinn. Totalt sett kan de ulike prosjektene styreskolen, BBL hub og innstegsmodellen bidra som en langsiktig strategi for å oppnå en mer bærekraftig totalsatsning blant boligbyggelagene.

5 Diskusjon

I dette kapittelet blir funnene fra de kvalitative og kvantitative forskningsmetodene diskutert for å svare på problemstillingen og forskningsspørsmålene. Problemstillingen lyder som følger: *Hvordan kan Boligbyggelag bidra til å skape samfunnsmessig gevinst gjennom bærekraftig rehabilitering i boligselskap.*

Kapittelet er strukturert etter forskningsspørsmålene, og hvert enkelt spørsmål blir diskutert etter tur:

- *Hvilke barrierer hindrer eller reduserer gjennomføringen av rehabiliteringsprosjekter i boligselskapene?*
- *Hvilke verktøy har boligbyggelagene til å motivere styremedlemmer og eiere i boligselskapene til å gjennomføre oppgraderinger i bygningsmassen?*
- *Hvilke samfunnsmessige gevinster kan boligbyggelagene oppnå ved å lære av hverandre på tvers?*

5.1 Hvilke barrierer hindrer eller reduserer gjennomføringen av rehabiliteringsprosjekter i boligselskapene?

Barrierer finnes både naturlig og som menneskeskapte hindre i naturen (Barriere, 2020). I denne sammenhengen er det ikke snakk om fysiske barrierer, men andre årsaker som reduserer omfanget av rehabiliteringsprosjekter. Når 100% av boligbyggelagene i spørreundersøkelsen peker på økning i felleskostnader som et slik hinder er det åpenbart at det er en viktig faktor. Sett i sammenheng med at tilbakebetalingstiden ikke virker å være noe hinder i prosjektene burde det gå an å se på muligheter for å forlenge tilbakebetalingstid for å redusere avdrag. Det vil treffe et skjæringspunkt der tilbakebetalingstiden er lik levetiden på tiltaket, men frem dit vil en økning i låneperiode kunne vurderes som et tiltak i tilfellene der månedlige avdrag er hovedproblemet. Med en økning i tilbakebetalingstiden erfarer informant 3 at *«økningen har stort sett vært under en tusenlapp for alle leilighetene. Det er noe de fleste klarer.»* For de få som har problemer med denne økningen forteller informanten at de har hatt tilfeller hvor de har vært hjelpelige med å tipse beboere om refinansiering av lån for å redusere andre avdrag.

Aspektet med teknisk kompleksitet i prosjektene er noe som virker til å engasjerer stort blant boligeierne. Prosjekter som angår stedet folk bor er noe de er opptatt av. God oppfølging av informasjon er derfor svært viktig. Denne oppfølgingen er derimot lite nyttig dersom den kommuniseres på en måte eller språk som beboerne ikke forstår seg på. Et moment som kom frem under spørreundersøkelsen poengterer at det må «*bygges tillit og bruke god tid med gode argumenter*». Toppstyrte prosjekter som blir presset nedover uten tilstrekkelig beboerinvolvering når sjeldent frem. En annen skriver i spørreskjemaet «*før generalforsamling er det veldig viktig at alle kostnader blir lagt frem, inkl økning av felleskostnader*». Her og handler det om at informasjon og kalkyler må presenteres tidlig i prosjektene. Dersom ikke beboerne blir engasjert i prosjektene fra starten risikeres det at mye av innsatsen som er lagt ned i etterkant vil være bortkastet.

Videosekvensene i styreskolen er tiltak som trolig kan løfte kompetansenivået til beboere på enkelte områder. Det kan senere gjøre kommunikasjon knyttet til rehabiliterings- og andre prosjekter mer effektiv, hvis en kan legge til grunn hva beboere har som felles grunnforståelse gjennom videoene. Dersom noe er uklart kan det vises direkte til videoene, og der nye konsepter kommer inn blir det viktig med enkle og grundige forklaringer så alle henger med på resonnementene.

5.2 Hvilke verktøy har boligbyggelagene til å motivere styremedlemmer og eiere i boligselskapene til å gjennomføre oppgraderinger i bygningsmassen?

Fra spørreundersøkelsen ble det nevnt mange ulike metoder som boligbyggelagene jobber inn mot boligselskapene. Det virker som at det er store forskjeller blant boligbyggelagene, både etter hvor involvert de er i prosessene, og hvordan de er involvert. Blant funnene presentert i resultatdelen var deltagelse på styremøter og generalforsamlinger et verktøy som kom frem som et av de vanligste virkemidlene. I tillegg til dette tyder forskningsresultatene på at det er enkelte boligbyggelag som har gode rutiner på å bidra i langt større grad enn dette. Et eksempel er å følge anbefalinger som SINTEF har utarbeidet for oppfølging av boligselskapene (Skeie *et al.*, 2018).

Et godt utgangspunkt for en god rehabiliteringsprosess er en nøyaktig tilstandsrapport for bygget. Gjennom forskningsprosessen har det derfor vært forsøkt å kartlegge om boligbyggelagene har en oversikt over tilstandsgraden til byggene i de ulike boligselskapene de forvalter. Eventuelt også om de har en tilsvarende oversikt over hvilke tiltak som er gjennomført over årene. Alle resultater tyder på at en slik totaloversikt ikke eksisterer. I boligbyggelaget til informant 3 selger de en pakke med vedlikeholdsplaner til boligselskaper som er interesserte. For de som velger en slik løsning finnes det en oversikt, men det gjelder bare en brøkdel av bygningsmassen. I tillegg er majoriteten av disse nyere bygg som boligbyggelaget selv har vært med å bygge. Hvis dette er gjennomgående hos de fleste boligbyggelag betyr det at bare enkelte bygg, og kun av nyere dato, har et korrekt register av byggenes tilstand. Det ligger altså et enormt potensial i effektivisering av boligforvaltningen hvis det settes i gang en strategisk kartlegging av byggenes tilstand.

Innstegsmodellen, som er i gang med og testes ut, kan være et verktøy i en slik tilstandskartlegging. De første trinnene i modellen tar for seg nettopp kartleggingen, med fokus på en bærekraftig forvaltning. Inkludert i denne kartleggingen skal også beboernes ønsker om oppgradering og vedlikeholdsstrategi føres. Dermed vil man skaffe dokumentasjon, både på prestasjonen til bygget og ambisjonen til beboerne. Denne dataen kan brukes til å lage en GAP-analyse som beskriver dette forholdet (Mathisen, 2020). En slik situasjonsforståelse gir et mye bedre grunnlag for å ta begrunnede beslutninger som også knyttes opp mot modellen om byggets livsløp. Det kobler også inn det andre nivået i innstegsmodellen, bærekraftig rehabilitering. På dette nivået starter arbeidet med å legge ønskene til beboerne inn i mer langsiktige planer for rehabilitering og oppgraderinger. Dersom intensjonene i modellen lykkes, vil boligselskapene kunne benytte funn fra GAP-analysen til å sette frem konkrete tiltak basert på prestasjonen og ambisjonen. I diskusjoner med styrene blir dermed deres egne ambisjoner for bygget utgangspunkt for tiltakene. Beboerne blir gjennom styrene involvert fra starten av prosessen, og det blir lettere å oppnå en situasjon der styrene føler de har kontroll fra starten. For mange eldre boligselskaper kan modellen brukes ikke bare for å rehabiliterer byggene, men også modernisere de gjennom større oppgraderingsprosesser.

Det øverste nivået i innstegsmodellen tar for seg sertifisering av byggene. Når hele den grunnleggende kartleggingen og planleggingen er på plass kan videre beregninger av energipotensial og andre parametere vise hva som skal til for å løfte bygget opp til BIU

standard. Slike sertifiseringer er med på å redusere driftskostnadene til bygget, blant annet gjennom reduksjon i energiforbruket (Grønn byggallianse, 2019b). I tillegg kan finanskostnadene reduseres der sertifiseringene krever dokumentasjon som også kan brukes for å oppnå grønne lån med lavere renter. For store prosjekter utgjør små endringer i prosenter store summer for lån med lang tilbakebetalingstid (Mathisen, 2020). Slike sertifiseringer vil også langt på vei møte bidragspotensialet til energieffektivisering som ligger i byggesektoren (Kommunal- og regionaldepartementet, 2010, s. 8). Med energieffektiviserende tiltak påvirkes ofte også energimerket til bygget, og inn klimaet til bygget blir bedre (UngEnergi, 2019). I tillegg er energikarakteren alltid vist i salgsannonser for boliger, og den enkle visualiseringen kan være med å påvirke slik at boligene blir enklere å selge enn tilsvarende boliger i samme området.

Hvis verktøyene i Innstegsmodellen blir implementert i stor skala vil det kunne bli endel av flere virkemidler til boligbyggelagene. Med dataen som samles inn oppstår det en mulighet for å bygge opp en database med tilstand på de ulike byggene til boligselskapene. Uavhengig om denne oversikten deles mellom boligbyggelag eller ikke, vil hvert enkelt boligbyggelag ha referanseprosjekter de kan referere til i fremtidige prosjekter. Ved detaljert oppfølging kan det presenteres tallfestede resultater for hva som er mulig å oppnå i besparelser ved å gjennomføre ulike tiltak. Ved misnøye over forskjeller i felleskostnader mellom boligselskaper kan boligbyggelagene peke på konkrete forskjeller i vedlikeholdsintervaller eller enkeltprosjekter som er skyld i forskjellene. Dersom den systematiske planleggingen og oppgraderingen for eksempel også kobles sammen med sensorstyring vil byggene i fremtiden i tillegg kunne overvåkes live, og den detaljerte vedlikeholdsstrategien kan dermed bli direkte behovsstyrt, med utskifting når det faktisk er behov.

5.3 Hvilke samfunnsmessige gevinster kan boligbyggelagene oppnå ved å lære av hverandre på tvers?

Forskningsresultatene indikerer forskjeller i hvordan boligbyggelagene arbeider inn mot boligselskapene. Utenfra kan det virke som at boligbyggelagene har samme rolle, og dermed også de samme arbeidsmetodene. Dette forskningsspørsmålet ønsket å ta for seg i hvilken grad de samarbeider eller deler informasjon. Dersom det fantes slike koblinger, skulle disse også vurderes opp mot nasjonale mål.

Det kommer ikke fram sterke relasjoner mellom boligbyggelagene fra spørreundersøkelsen. Generelt er det stor enighet om hvordan boligselskapene fungerer, mens oppfølgingen av dem varierer i større grad. Et slikt skille ser ut til å gå på størrelsen til boligbyggelaget. Der 70% av de største boligbyggelagene i utvalget tror opp mot halvparten av rehabiliteringsprosjektene gjennomføres uten deres involvering anslå de mindre boligbyggelagene i utvalget at det er helt ned mot 10% av prosjektene de ikke er involvert i. Det kan altså tyde på at de mindre boligbyggelagene følger en tettere oppfølging av boligselskapene.

Flere av prosjektene nevnt i denne oppgaven er utarbeidet av NBBL i samarbeid med enkelte boligbyggelag. Som organisasjon er NBBL eid av boligbyggelagene og prosjektene deres er derfor utarbeidet med og for dem. BBL hub er et slikt prosjekt hvor formål er deling og samarbeid mellom boligbyggelagene i bærekraftsprosjekter (NBBL, 2020). Det viser at samarbeidet er en problemstilling de ønsker å ta tak i, og det vil bli spennende å se hvordan prosjektene som legges ut der vil fungere i praksis. Mange av standardprosessene som boligbyggelagene gjennomfører vil alle kunne være tjent med om de blir effektivisert, uten at det fjerner noen sine konkurransefortrinn. Eksempler på slike prosjekter som er lagt inn i «hubben» per juli 2020 er kommunikasjonsløsninger mellom aktører på byggeplassen, digitale byggesøknader samt en markeds plass for omsetning av brukte byggevarer for gjenbruk (NBBL, 2020). Gjennom slike prosjekter kan boligbyggelagene høste av hverandres erfaringer. For eksempel gjenbruk av byggevarer er direkte knyttet opp mot noen av forslagene til Grønn byggallianse og Norsk Eiendom (2016) og tiltakene de har satt opp mot et lavutslippssamfunn innen 2050.

6 Konklusjon

Formålet med masteroppgaven var å rette søkelys mot boligbyggelagene, og deres bidrag ved oppgradering og rehabilitering i boligselskaper. Med dette var det et ønske å vurdere hvilke virkemidler boligbyggelagene har i disse prosessene. Forskningsspørsmålene skulle bygge oppunder problemstillingen som vil bli besvart under. I tillegg vil det komme noen anbefalinger til bransjen med forslag til videre forskning. Avslutningsvis presenteres noen refleksjoner over eget arbeid for oppgaven.

6.1 Konklusjon over problemstilling

I masteroppgaven har hensikten vært å besvare følgende problemstilling:

«Hvordan kan Boligbyggelag bidra til å skape samfunnsmessig gevinst gjennom bærekraftig rehabilitering i boligselskap».

Diskusjonsdelen av oppgaven avdekker at det er forskjeller i hvordan boligbyggelagene opererer, og hvor involvert de er i prosjektene til boligselskapene. Det er en tendens at de mindre boligbyggelagene er involvert i en større andel prosjekter enn hva de største boligbyggelagene er. Ut ifra funnene i oppgaven er det ingenting som tyder på at dette har noen påvirkning på gjennomføringskraften til prosjektene.

Økning av felleskostnader og kompleksitet i prosjektene er de faktorene som oftest fører til at prosjektene ikke blir gjennomført. Hvis disse kommer i tillegg til sein eller dårlig beboerinvolvering blir sjansene for et vellykket prosjekt enda lavere. Vellykkede prosjekter krever derfor god planlegging, med involvering av beboerne på et tidlig stadium. På den måten kan de ta eierskap i prosjektene, og sjansen er mindre for at de jobber imot prosjektet. Ifølge informant 3 er motstandere i et prosjekt generelt mye mer engasjerte enn forkjemperne.

Videre avdekket oppgaven at det ikke finnes en komplett tilstandsoversikt over byggene boligbyggelagene forvalter. Et slikt kartleggingsprosjekt er i gang med å testes ut gjennom innstegsmodellen. Etter hvert vil de opparbeide en database med som kan fungere som referanseprosjekter. Sammen med vedlikeholdsplaner for byggene, basert på beboernes egne

ambisjoner vil man kartlegge både byggenes tilstand og ambisjoner for rehabilitering. På det stadiet vil man ha nok data til å koble direkte opp mot bærekraftsmål og standarder som for eksempel FNs bærekraftsmål og BIU. I dagens situasjon står hvert enkelt prosjekt for seg, med en kartlegging av byggenes tilstand blir det mulig å tenke bærekraftig rehabilitering i stor skala på tvers av boligselskaper

6.2 Anbefalinger og videre forskning

Bransjen har kommet en god vei i å tenke langsiktig og bærekraftig, og de gjør mye bra. For å lykkes med bærekraftig rehabilitering i stor skala blant boligbyggelagene er nødvendig med en stor kartlegging av tilstanden til byggene, samt hvilke tiltak som er gjort tidligere. En slik database vil både kunne avdekke det totale potensialet til bygningsmassen, og kunne brukes som verktøy for systematisk rehabilitering og beboerinvolvering. I tillegg vil jeg anbefale å teste ut effekten av prosjekter som styreskolen og innstegsmodellen har på beboere.

Beboerperspektivet er et tema som kunne vært spennende å vurdere i videre forskning. Hvordan opplever beboere og styrene i boligselskapene kommunikasjonen med boligbyggelagene. Samt hvilken effekt opplever de av tiltak som styreskolen. Et annet tips til videre forskning er å vurdere ulike støtteordninger i rehabilitering og oppgraderingsprosesser.

6.3 Refleksjoner

Ved avslutningen av oppgaven er det faktorer jeg vil trekke frem som kunne vært gjort annerledes. Funnene fra undersøkelsen er basert på svar fra 57% av de mellomstore boligbyggelaget i Norge. Det betyr at de minste og største boligbyggelagene erfaringer ikke er vurdert i oppgaven. Resultatene i oppgaven er forsøkt holdt objektive, men det er likevel ikke sikkert at funnene gir et fullstendig og korrekt bilde av virkeligheten. På bakgrunn av pandemisituasjonen og nedstengningen av landet ble to av intervjuene avlyst, og det lot seg ikke gjøre å finne nye tidspunkt. Ved en ny undersøkelse kunne det med fordel blitt gjennomført flere intervjuer, både med representanter fra boligbyggelag, men også fra interesseorganisasjoner som Husbanken, ENOVA og Grønn Byggallianse. På bakgrunn av omfanget i oppgaven er heller ikke beboerperspektivet tatt i betraktning, men ved nye undersøkelser kunne også dette vært interessant å sett på.

Referanser

- Barriere (2020) *Store Norske Leksikon*. Tilgjengelig fra: [https://snl.no/barriere - %C3%B8kologi](https://snl.no/barriere_-_%C3%B8kologi).
- Bjøndal, H. (2015) *BREEAM og DGNB - En sammenligning av to miljøsertifiseringssystemer*. Masteroppgave, Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet.
- Boligbyggelag (2019) *Store Norske Leksikon*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/boligbyggelag> (Hentet: 11.11 2019).
- Boligselskap (2019) *Store Norske Leksikon*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/boligselskap> (Hentet: 06.03 2020).
- Borettslag (2019) *Store Norske Leksikon*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/borettslag> (Hentet: 15.11 2019).
- Bramslev, K. (2019) *Byggkvalitetsdagen 2019*. Tilgjengelig fra: <https://nyheter.byggalliansen.no/news/store-muligheter-i-aa-transformere-eksisterende-bygg-382919> (Hentet: 09.11 2019).
- BREEAM Wiki (2018) *BREEAM In-Use interantional 2015*. Tilgjengelig fra: https://www.designingbuildings.co.uk/wiki/BREEAM_In-Use_International_2015 (Hentet: 10.10 2019).
- BREEAM Worldwide (2014) *What is BREEAM*. Tilgjengelig fra: <https://www.breeam.com/> (Hentet: 10.10 2019).
- Byggfakta (2018) *Sett høye mål når blokka oppgraderes* Tilgjengelig fra: <https://www.byggfakta.no/sett-hoye-mal-nar-blokka-oppgraderes-127492/nyhet.html> (Hentet: 04.12 2019).
- Bærekraftig utvikling (2019) *FN-sambandet*. Tilgjengelig fra: <https://www.fn.no/Tema/Fattigdom/Baerekraftig-utvikling> (Hentet: 18.11 2019).
- Eierseksjonssameie (2020) *Store Norske Leksikon*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/eierseksjon> (Hentet: 14.06 2020).
- Energimerking (2010) *Beregnign av oppvarmingskarakteren*. Tilgjengelig fra: <https://www.energimerking.no/no/energimerking-bygg/om-energimerkesystemet-og-regelverket/beregning-av-oppvarmingskarakteren/> (Hentet: 05.12 2019).
- Energimerking (2011) *HVa betyr energimerking for deg?* Tilgjengelig fra: <https://www.energimerking.no/no/energimerking-bygg/kjopeleie-bolig1/hva-betyr-energimerket-for-meg/> (Hentet: 05.12 2019).
- European Commission (2019) *Paris Agreement*. Tilgjengelig fra: https://ec.europa.eu/clima/policies/international/negotiations/paris_en (Hentet: 26.12 2019).

- Evjenth, A. et al. (2011) *Grunnlag for, og krav om, utbedring av eksisterende bygninger*
Oslo: Kluge og Multiconsult (Hentet: 05.12.19).
- FN-sambandet (2018) *Klimaendringer*. Tilgjengelig fra: <https://www.fn.no/Tema/Klima-og-miljoe/Klimaendringer> (Hentet: 05.12 2019).
- Grant, M. og Kenton, W. (2019) *Sustainability*. Tilgjengelig fra:
<https://www.investopedia.com/terms/s/sustainability.asp> (Hentet: 05.10 2019).
- Gripsrud, G., Silkoset, R. og Olsson, U. H. (2004) *Metode og dataanalyse : med fokus på beslutninger i bedrifter*. Kristiansand: Høyskoleforl.
- Grønn byggallianse (2015) *Hva er BREEAM*. Tilgjengelig fra:
<https://byggalliansen.no/sertifisering/breeam/> (Hentet: 05.10 2019).
- Grønn byggallianse og Norsk Eiendom (2016) *Eiendomssektorens veikart mot 2015, Veikart Eiendomssektoren*, s. 1-31.
- Grønn byggallianse (2019a) *Store muligheter i å transformere eksisterende bygg*.
Tilgjengelig fra: <https://nyheter.byggalliansen.no/news/store-muligheter-i-aa-transformere-eksisterende-bygg-382919> (Hentet: 11.11 2019).
- Grønn byggallianse (2019b) *Om BREEAM In-Use*. Tilgjengelig fra:
<https://byggalliansen.no/sertifisering/breeam/om-breeam-in-use/> (Hentet: 11.11 2019).
- Grønn byggallianse (2019c) *BREEAM-NOR New Construction, Technical Manual, 1.2*.
Tilgjengelig fra: <https://byggalliansen.no/wp-content/uploads/2019/06/SD-5075NOR-BREEAM-NOR-2016-New-Construction-v.1.2.pdf>.
- Halvorsen, K. (2008) *Å forske på samfunnet : en innføring i samfunnsvitenskapelig metode*.
5. utg. utg. Oslo: Cappelen akademisk forl.
- IPCC (2014) *Climate Change 2014*. (Contribution of Working Groups I, II and III to the Fifth Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change). Geneva, Switzerland: IPCC. Tilgjengelig fra:
https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/2018/02/SYR_AR5_FINAL_full.pdf (Hentet: 05.12.19).
- Jacobsen, D. I. (2015) *Hvordan gjennomføre undersøkelser? : innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. 3. utg. utg. Oslo: Cappelen Damm akademisk.
- Johannessen, A., Christoffersen, L. og Tufte, P. A. (2016) *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. 5. utg. utg. Oslo: Abstrakt.
- Kaufmann, G. og Kaufmann, A. (2015) *Psykologi i organisasjon og ledelse*. 5. utg. utg. Bergen: Fagbokforl.
- Klimaloven (2017) *Lov om klimamål*. Tilgjengelig fra:
<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-60> (Hentet: 20.11 2019).

- Klinski, M. (2015) *Energisparekontrakter ved oppgradering av boligblokker. Hva kunne vært oppnådd i Myhrerengaprojektet–casestudie*. (Hva kunne vært oppnådd i Myhrerengaprojektet – casestudie ISBN 978–82–536–1446–5). Blindern, Oslo: Sintef akademisk forlag (Hentet: 05.12.19).
- Kommunal- og regionaldepartementet (2010) *Energieffektivisering av bygg*. (En ambisiøs og realistisk plan mot 2040). Oslo: Statens byggtekniske etat. Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/krd/vedlegg/boby/rapporter/energieffektivisering_av_bygg_rapport_2010.pdf (Hentet: 05.12.19).
- Mathisen, C. F. (2020) *Bærekraftsstrategi for eksisterende boligbygg*. Upublisert paper presentert på Boligekspertene klare for fremtiden. Oslo.
- Miljødirektoratet (2019a) Klimagassutslipp fra oppvarming av bygg *Miljødirektoratet, miljøstatus*. Tilgjengelig fra: <https://miljostatus.miljodirektoratet.no/tema/klima/norske-utslipp-av-klimagasser/klimagassutslipp-fra-oppvarming-av-bygg/> (Hentet: 08.12).
- Miljødirektoratet (2019b) *Norge har på vilkår tatt på seg en forpliktelse om minst 40 prosent utslippsreduksjon i 2030 sammenlignet med 1990*. Tilgjengelig fra: <https://miljostatus.miljodirektoratet.no/miljomal/klima/miljomal-5.2/> (Hentet: 20.10 2019).
- NBBL (2020) *BBL hub*. Tilgjengelig fra: <https://www.nbbl.no/bblhub/> (Hentet: 14.05 2020).
- Regjeringen (2019) *Granavolden-plattformen*. (Politisk plattform). Regjeringen.no. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/7b0b7f0fcf0f4d93bb6705838248749b/plattform.pdf> (Hentet: 01.12.19).
- Sintef og Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet (2012) *Energy management in buildings : energy conservation and energy efficiency a translation of the Norwegian textbook: ENØK i bygninger - effektiv energibruk*. 3. utg. utg. Oslo: Gyldendal undervisning.
- Skeie, K. S. et al. (2018) *Rehabilitering av borettslag til nesten nullenerginivå- En mulighetsstudie for Boligbyggelaget TOBB*. (SINTEF NOTAT 102015194). Sintef.no/byggforsk: SINTEF akademisk forlag. Tilgjengelig fra: https://sintef.brage.unit.no/sintef-xmlui/bitstream/handle/11250/2492684/1_organisasjon_Kunnskapsformidling_13012_2%2BSAF_Utgivelser_SINTEF%2BNotat%2B-%2BNotes_SNOTAT26_PDF%2Btil%2Bpublisering_SNotat26.pdf?sequence=2 (Hentet: 20.11.2019).
- Tjora, A. H. (2017) *Kvalitative forskningsmetoder i praksis*. 3. utg. utg. Oslo: Gyldendal akademisk.

UngEnergi (2018) *Energieffektivisering* Tilgjengelig fra:

<https://ungenergi.no/miljoteknologi/bygg/energieffektivisering/> (Hentet: 05.12 2019).

UngEnergi (2019) *Energiklasser og energimerking av hus* Tilgjengelig fra:

<https://ungenergi.no/miljoteknologi/bygg/energiklasser-og-energimerking-av-hus/>

(Hentet: 05.12 2019).

United Nations (2015) Adoption of the paris agreement *Paris Agreement*. Tilgjengelig fra:

https://unfccc.int/files/essential_background/convention/application/pdf/english_paris_agreement.pdf (Hentet: 11.11.19).

United Nations (2016) *The Paris Agreement*. Tilgjengelig fra: <https://unfccc.int/process-and-meetings/the-paris-agreement/the-paris-agreement>

(Hentet: 05.10 2019).

United Nations (2019) *About Sustainable Development Goals*. Tilgjengelig fra:

<https://www.un.org/sustainabledevelopment/sustainable-development-goals/> (Hentet:

05.10 2019).

Vedlegg 1: Intervju guide Boligbyggelag

Bakgrunn

Startfase av rehabiliteringsprosjekter

Beboer styrt vs Boligbyggelagsstyrt

Rehabiliteringsprosjekter og hvordan de foregår

Har dere rehabiliteringsprosjekter som blir startet gjennom planlagte vedlikeholdsplaner fra dere som boligbyggelag?

- Hvordan går dere frem i disse prosjektene?
- Hvordan blir det mottatt at dere tar opp «krav» om vedlikehold, rehabilitering. Er det lettere å få gjennomført prosjekter dersom dere sitter i førersetet.

Virkemidler Boligbyggelag – Styrene

Proaktivt som kurs lignende

- Kurs for styremedlemmene, hvordan fungerer disse?
- Hvem har startet de, NBBL?
- Erfaringer fra disse?

Oppfølging med møter eller lignende

- Møter i forskjellige faser i rehabiliteringsprosessen?
- Felles befarung hos andre som har gjennomført lignende?

Database med lignende prosjekter som var vellykket

- Har dere en oversikt over de ulike boligselskapene, og hvilke tiltak som er gjort på de forskjellige?
- Er dette noe dere har tenkt på for å vise til når andre boligselskap skal gjennomføre rehabiliteringsprosjekter?
- Burde hvert enkelt boligbyggelag etterstrebe og lage en slik database, eller er dette noe som NBBL burde utarbeidet i samarbeid med boligbyggelagene?

Støtteordninger, Husbanken / ENOVA / OTTOVO

- Hvordan får dere høre om støtteordningene til for eksempel Enova?
- Hvordan fungerer disse
- Hva kunne gjort de bedre?

Vedlegg 2: Spørsmålene i spørreundersøkelsen

Undersøkelse boligbyggelag

Cirka hvor mange boliger forvalter boligbyggelaget ditt?

- 0 – 1000
- 1000 – 3000
- 3000 – 6000
- 6000 – 9000
- Over 9000

Hvor mange boligselskaper forvalter dere?

- 1 – 30
- 30 - 60
- 60 - 150
- 150 - 400
- 400 -1000
- Over 1000

Har boligbyggelaget ditt en teknisk- og en forvaltningsavdeling?

- Ja
- Nei
- Annen inndeling: Spesifiser

Hvordan starter somregel rehabiliteringsprosjektene i boligselskapene dere forvalter?

- Styrene i boligselskapene ser et behov, og er pådriver i prosjektet
- Vi som boligbyggelag initierer prosjektene, og tar det opp med styrene ovenfra
- Som en del av planlagt vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplan
- Annet: Spesifiser

Hvilke tre behov/ønsker starter vanligvis en rehabiliteringsprosess

- Behov for oppgradering av elektrisk anlegg
- Behov for bytte av soilrør/vannledninger i bygget
- Oppgradering av badrom
- Øke energieffektivitet
- Universell utforming
- Ønske om balkong/veranda/innglasset balkong
- Behov for maling/skifte av kledning på yttervegg
- Nye offentlige krav
- Større behov som setningsskader eller andre skader på yttervegg/tak/bærende elementer
- Annet: Spesifiser

I det forrige rehabiliteringsprosjektet dere gjennomførte, hvilke virkemidler brukte dere? Med virkemidler menes her ulike møter/informasjon, kurs, presentasjoner, utdanningsplattform for styret/beboere etc.

- Fritekst:

Hvor opplever du at styrene i boligselskapene innhenter informasjon/råd?

- Ansatte i boligbyggelagene?
- Bekjente fra andre boligselskaper som har vært igjennom rehabiliteringsprosjekter?
- Eksterne rådgivere
- Annet: Spesifiser

Når blir vanligvis boligbyggelaget involvert i rehabiliteringsprosessen?

- På idestadiet fra styret i boligselskapet, FØR beboerne blir involvert
- Etter at styret har hatt eiermøte, og et flertall har vedtatt ønske/behov for rehabilitering
- Etter at styret har hatt en ekstern konsulent på befaring
- Annet: Spesifiser

Hvor mange prosent av rehabiliteringsprosjektene vil du anslå blir gjennomført UTEN involvering av boligbyggelaget. Dvs gjennomført av boligselskapet i egen regi?

- 0-10%
- 10-30%
- 30-50%
- 50-70%
- 70-90%
- 90-100%

Barrierer

Hva mener du er de TO vanligste grunnene til at planlagte rehabiliteringsprosjekter blir skrinlagt eller redusert i omfang?

- Økte felleskostnader
- Ubehag ved at fremmede skal komme inn i boenheten mens eier ikke er hjemme
- For lang tilbakebetalingstid
- For teknisk, beboerne skjønner ikke prosjektet
- Tillitt, beboerne forstår/stoler ikke på argumentene til ekspertene
- Annet: Spesifiser

	Ja	Nei	Vet ikke
Har du hørt om rapporten «BESLUTT-Beslutningsprosesser i borettslag og sameiere. Hva fører til bærekraftige oppgraderingsprosjekter?» av Sintef fra 2011?			
Har dere brukt denne rapporten i arbeidet med rehabiliteringsprosjekter i boligselskapene?			
Kjenner du til støtteordningene for kartlegging av oppgraderingsbehov fra ENOVA?			
Har dere brukt støtteordningene fra ENOVA for kartlegging av behov i boligselskapene dere forvalter?			

Har du noen ideer til konkrete tiltak for hvordan beboere kan motiveres til bærekraftig rehabilitering?

- Fritekst:

