

Heidi A. Lundbakk

## Selvbygging og boligutvikling i by.

Om selvbygging og egeninnsats i nye boligblokker og ved renoverings- og konverteringsprosjekter.

Masteroppgave i Eiendomsutvikling og -forvaltning

Veileder: Berit I. Nordahl

Juni 2020



Heidi A. Lundbakk

## **Selvbygging og boligutvikling i by.**

Om selvbygging og egeninnsats i nye boligblokker og ved renoverings- og konverteringsprosjekter.

Masteroppgave i Eiendomsutvikling og -forvaltning  
Veileder: Berit I. Nordahl  
Juni 2020

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



**NTNU**

Kunnskap for en bedre verden





# Sammendrag

Masteroppgaven ser på fire prosjekter som i form av medvirkning og delvis selvbygging gir alternative boligløsninger enn dagens kommersielle boligmarked i Norge. Utgangspunktet er en påstand om at egeninnsats i form av medvirkning og selvbygging kan føre til lavere inngangspris for egen bolig.

**Forskningsspørsmål 1:** Kan boenheter med delvis selvbygging redusere inngangsprisen til boligblokker i byområder?

**Forskningsspørsmål 2:** Hvilke barrierer sperrer for å bruke delvis selvbygging for å redusere inngangsprisen til boligblokker i byområder?

**Forskningsspørsmål 3:** Hvordan organisere egeninnsats i form av medvirkning og selvbygging slik at det tilfører verdi til beboeren?

Målet med studien er å si noe om hva som skal til for at boenheter med selvbygging/egeninnsats lar seg realisere i boligblokker i byområder. Oppgaven ser også på om delvis selvbygging kan bidra til å redusere terskelen for husholdet inn i boligmarkedet i Norge. Dette gjelder både ved nybygg og konverteringsprosjekter.

Det er sett på fire ulike prosjekter: et kommunalt prosjekt, to kommersielle prosjekter og et prosjekt med ideell aktør. Det er utført 18 intervjuer av fire ulike aktørtyper som er essensielle ved boligutvikling med delvis selvbygging: byggherre, selvbygger, andregangs beboer og entreprenør. I tillegg er prisutviklingen for de to kommersielle prosjektene undersøkt i relasjon til prisutviklingen i området forøvrig, for å kunne si noe om hvordan de delvis selvbygde boligene holder seg i verdi.

Funnene viser at prosjekter med grov ferdigstillingsgrad, som åpner for egeninnsats i form av delvis selvbygging, gir en lavere salgspris ved overtagelse enn nøkkelferdige boliger. Mer enn ti år etter ferdigstilling fremstår og markedsføres boligene i de to undersøkte kommersielle prosjektene som tradisjonelt utviklede boliger. Dette peker mot at prosjekter med delvis selvbygging gir like gode boliger som nøkkelferdige boliger. Delvis selvbygging er likevel ingen lettvinnt inngangsbillett til boligmarkedet. Bruk av egen arbeidskraft koster mindre økonomisk enn å betale andre for å gjøre jobben, men delvis selvbygging er i noen tilfeller en omfattende og tidkrevende prosess.

Konklusjonen er at det ikke er formelle hindringer for å utvikle boenheter med grov ferdigstillingsgrad som tillater delvis selvbygging i boligblokker. En slik alternativ boligløsning kan med fordel fasiliteres av en form for prosjekt- eller byggeleder. Delvis selvbygging senker salgsprisen på en boenhet sett i forhold til nøkkelferdige boliger, men totalprisen avhenger av selvbyggerens behov, preferanser og valg av materialbruk og planløsning. De fleste boligkjøpere vil nok fremdeles ønske å kjøpe en nøkkelferdig bolig, men undersøkelsene viser at det er mulig å tilby grader av delvis selvbygging i et ordinært kommersielt marked.

# Abstract

This Master's thesis examines four projects that provide alternative solutions to the commercial housing market in Norway by using community participation and self-finishing of housing units after the point of sale. The hypothesis is that home-purchaser involvement in the form of direct participation and self-finish can lower the entry price for housing.

**Research question 1:** Can self-finish housing units reduce the entry price of apartment buildings in urban areas?

**Research Question 2:** What barriers prevent using self-finish to reduce the entry price of apartment buildings in urban areas?

**Research question 3:** How to organize home-owner participation and self-finish in a way that brings value to the resident?

The aim of this study is to investigate the possibility of developing housing units that involve self-construction and self-employment in apartment blocks for sale in urban areas. The thesis also looks at whether partial self-construction post-purchase can help lowering the threshold for becoming a homeowner in Norway. This applies to both new projects and conversions.

Four different projects have been examined: a municipal project, two commercial projects, and a project with a 'social' developer. 18 interviews have been conducted, involving four different types of actors that are essential in housing developments that involve post-purchase partial self-construction: developer, self-finisher, second-time resident and contractor. In addition, the house prices for the two commercial projects in the study have been examined in relation to the wider price trends in the area in order to be able to say how well the self-finished housing maintains its value over time.

The findings show that projects with a rough standard upon completion, allowing for owner contribution through subsequent self-finish, have a lower selling price at the time of initial purchase than housing developed and completed in a conventional manner. More than ten years after purchase, the homes in the two commercial self-finish projects are not distinguishable from traditionally developed homes and are marketed as such upon resale. This indicates that projects that incorporate self-finish elements provide just as good housing as conventional units. However, partial self-construction is no easy entrance ticket into the housing market. Using your own labor does cost less than paying others to do the job, but partial self-building can be an extensive and time-consuming process – i.e. it demands a high degree of sweat equity.

In conclusion: There are no formal barriers to developing housing units with a rough standard upon completion, ready for self-finish post-purchase. Such an alternative housing solution can advantageously be facilitated by some form of project or construction manager. Self-finish approaches lower the selling price of a housing unit compared to that of conventional approaches, though the final total price will depend on the self-builder's needs, preferences and choice of material use and floor plan. Most house-buyers will probably still want to buy a home ready for occupation, but research shows that it is possible to offer self-finish projects as part of an ordinary commercial housing market.

# Forord

Masteroppgaven er støttet med stipend fra Husbanken og LOs utdanningsfond.

Masteroppgaven er knyttet opp mot Forskningsrådsprosjektet BOPILOT: et innovasjonsprosjekt som tar for seg kommunens virkemidler for å nå målene om sosial bærekraft i kommuneplanens samfunnsdel. Den ser også på hvordan man kan tilrettelegge for et bærekraftig hverdagsliv. Partnere i prosjektet er Trondheim og Bergen kommuner, Husbanken, SINTEF Byggforsk og Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet. Kontakten med BOPILOT har gitt tilgang til bakgrunnsinformasjon fra pågående studier av Svartlamon i Trondheim.

En stor takk til veileder Berit I. Nordahl for gode innspill og faglig støtte. Takk også til Gunnar Leikvam, Randi Narvestad, Eli Støa og medlemmene av BOPILOT i Trondheim for inspirerende samtaler, samt til dyktige fagfolk på institutt for arkitektur og planlegging ved Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet. Jeg vil også takke mine velvillige og hjelpsomme informanter: Denne studien hadde ikke kunnet gjennomføres uten dere! Jeg er dypt takknemlig for mine kunnskapsrike medstudenter, og for inspirerende faglige diskusjoner og sosialt skjebnefellesskap gjennom tre år. Sist, men aller viktigst – tusen, tusen, tusen takk til min meget tålmodige og forståelsesfulle familie: Lene og Sverre.

*«Ikke alt som teller kan telles, og ikke alt som kan telles teller.»*  
Albert Einstein (Halvorsen, 2008, s. 28)

# Innhold

Figurer x

Tabeller x

Bilder x

Kart xi

## **1 Innledning og bakgrunn 1**

1.1 Problemstilling 2

1.2 Avgrensning – kort om egeninnsats og delvis selvbygging som boligpolitisk virkemiddel 3

1.3 Begreper og definisjoner 4

## **2 Kunnskapsgrunnlag 7**

2.1 Litteraturoversikt 7

2.2 Modeller for selvbygging 9

2.3 Lovverket sett i relasjon til delvis selvbygging 13

2.4 Sirkulærøkonomi for å redusere byggekostnader 14

2.5 Selvbygging, tomtekostnad og byggekostnad 15

## **3 Metode og forskningsdesign 16**

3.1 Kvalitative og kvantitative metoder 17

3.2 Validitet og reliabilitet 18

3.3 Metoder brukt i studien 18

3.4 Forskningsetikk 24

## **4 Selvbyggingsprosjektene 26**

4.1 Tastarustå 28

4.2 Christian Krohgs gate 30 32

4.3 Tambourgården 37

4.4 Eksperimentboligene på Svartlamon 41

## **5 Resultater 45**

5.1 Byggherreperspektivet 45

5.2 Selvbyggerperspektivet 52

5.3 Beboerperspektivet 61

5.4 Entreprenørperspektivet 66

## **6 Hovedfunn 74**

6.1 Analyse på tvers 76

6.2 Hva motiverer kommersielle utbyggere til å gå inn i selvbyggerprosjekter? 76

6.3 Hva kreves av selvbyggerne selv – hva har de igjen for det? 78

6.4 Har selvbygging noen konsekvens for neste gangs kjøpere? 80

## **7 Diskusjon 82**

- 7.1 Selvbygging = bra boliger? 82
- 7.2 Hvilke barrierer sperrer for å bruke delvis selvbygging for reduksjon av salgspris 84
- 7.3 Reduksjon av prisen for å komme inn på boligmarkedet 86
- 7.4 Selvbygging kun for de med «økonomiske muskler»? 88
- 7.5 Lover, regler og behovet for dispensasjoner 90
- 7.6 Hvordan organisere egeninnsats slik at det tilfører verdi til beboeren? 91
- 7.7 Bærekraft og selvbygging 92

## **8 Konklusjon 94**

## **9 Refleksjoner og videre forskning 96**

Referanser 98

Vedlegg 109

# Figurer

**Figur 1, s. 11:** «Open Building» etter Habraken, med de seks S-ene: *site, structure, skin, spaceplan, services og stuff* (Berg og Thornton, 2019).

**Figur 2, s. 35:** Salgspris per kvadratmeter, CK30, nominelle priser<sup>4</sup>. N: 237 (totalt antall resalg, egen bearbeiding). Gjennomsnittlig 2,06 antall videresalg per andel i perioden 2005–2019.

**Figur 3, s. 40:** Salgspris per kvadratmeter, Tambourgården<sup>6</sup>, nominelle priser<sup>7</sup>. N: 42 (totalt antall resalg, egen bearbeiding). Gjennomsnittlig 1,25 antall videresalg per andel i perioden 2007–2019.

**Figur 4, s. 77:** Iterativ fasemodell med tilbakekoblingsløyper (Leikvam og Olsson, 2014, s. 26).

**Figur 5, s. 89:** DARK Arkitekter (2019) «Beboerstyrt boligutvikling».

# Tabeller

**Tabell 1, s. 23:** Oversikt informanttyper, dybdeintervju

**Tabell 2, s. 28:** Case 1 – Tastarustå

**Tabell 3, s. 32:** Case 2 – CK30

**Tabell 4, s. 37:** Case 3 – Tambourgården

**Tabell 5, s. 41:** Case 4 – Eksperimentboligene

**Tabell 6, s. 74–75:** Delvis selvbygging i boligblokk – hovedfunn

**Tabell 7, s. 85:** Forholdsregler under oppussing (e-post fra Stavanger Boligbygg KF, 19. des. 2019)

# Bilder

Alle bilder og illustrasjoner er brukt med samtykke fra opphavspersonene.

## **Tastarustå, s. 29**

*Øverst fra venstre:*

Eksteriør. Foto: Jack Jensen

Interiør, stue. Foto: Karl Bosse

Anbudstegning snitt. Tegning: Asplan Viak

Underetasje, bad. Foto: Karl Bosse

Selvbyggere i arbeid. Foto: Ståle M. Schelderup

## **CK30, s. 33**

*Øverst fra venstre:*

Eksteriør fra elven. Foto: Heidi A. Lundbakk

Interiør boenhet. Foto: SJ arkitekter

Interiør, ståltrapp. Foto: SJ arkitekter  
Interiør, spiraltrapp. Foto: SJ arkitekter  
Plantegning, 1. etg. Tegning: SJ arkitekter

### **Tambourgården, s. 38**

*Øverst fra venstre:*

Interiør, ved overtagelse. Foto: Terje Agnalt  
Interiør, fra kjøkken. Foto: Terje Agnalt  
Eksteriør mot gata. Foto: Terje Agnalt  
Snitt av bygningen. Tegning: Viksjøs arkitektkontor  
Interiør med klatrevegg. Foto: Terje Agnalt  
Interiør, 2. etg. Foto: Terje Agnalt

### **Eksperimentboligene, s. 42**

*Øverst fra venstre:*

Eksteriør av hele husrekken. Foto: Nøysom arkitekter  
Interiør, stue. Foto: Line Anda Dalmar  
Plantegninger. Tegning: Nøysom arkitekter  
Eksteriør med selvbyggerne, arkitektene og snekkeren. Foto: Vigdis Haugtrø  
Inngangsparti med gjenbruksdør. Foto: Nøysom arkitekter  
Interiør kjøkken. Foto: Line Anda Dalmar

## **Kart**

**Kart, s. 30, 34, 39, 43:** © kartverket/norgeskart.no.

# 1 Innledning og bakgrunn

Retten til bolig er nedfelt i menneskerettighetene (Roth, 1995). I FNs bærekraftsmål (United Nations association of Norway, 2015) presiseres det i delmål 11.1 at for å oppnå en bærekraftig by- og samfunnsutvikling skal alle ha tilgang til «tilfredsstillende og trygge boliger (...) til en overkommelig pris». Myndighetene har slått fast at det er et mål for boligpolitikken at alle skal bo godt og trygt (St. meld nr. 17, (2012–2013)).

I Norge har vi et boligmarked basert på den norske eierlinja. Rentefradrag og lav beskatning av bolig er insentiver til å investere i egen bolig. Blant annet som følge av at det er flere som ønsker å bo sentralt i de store byene våre enn det er tilgjengelige boliger, presses prisene opp (Larsen og Sommervoll, 2004). I tillegg påvirkes tomteprisene av statlig politikk i form av knutepunktsfortetting (Eiendom Norge, 2020). Ved inngangen til 2020 var gjeldsgraden hos norske husholdninger høy og økende ifølge Finanstilsynets Boliglånundersøkelse for 2019 (Finanstilsynet, 2019). På under førti år har det som skal til for å kjøpe egen bolig i flere av de store byene våre gått fra to til fem årslønner – eller mer.

På 80-tallet ble boligmarkedet avregulert. Utgangspunktet var å gi også de som eide borettslagsandeler en mulighet til å ta del i verdistigningen på det private boligmarkedet, og at markedskreftene skulle sikre et fungerende utleiemarked og tilgang til en god bolig for alle (Sørvoll, 2014; Folkvord og Olguin, 2018). Boligprisene i sentrale strøk har imidlertid økt mer enn inntektene (Larsen og Sommervoll, 2004), og situasjonen i dag er at mange med gjennomsnittsinntekt sliter med å komme inn på et boligmarked hvor prisene stadig øker, særlig i de store byene.

Mange har, som følge av boligprisene, ikke mulighet til å bo sentralt selv om de ønsker det. Leiemarkedet fungerer dessuten lite optimalt for de som av ideologiske eller økonomiske grunner leier bolig (Bratseth, 2019). Hvor stor gruppen av disse «vanskeligstilte» på boligmarkedet er, kommer an på hvordan man definerer vanskeligstilt og hvilket geografisk område man ser på.

De siste årene har interessen for et alternativ til kommunal og privat boligsektor steget i takt med boligprisene. Forskere, forvaltning og politikere har ulike svar på hvordan vi kan hindre en for sterk vekst i boligprisene i de større byene. Her mener mange at det er behov for en tredje boligsektor (Næss og Nørsterud, 2017). Det er en oppblomstring av alternativer til en ren markedsbasert boligforsyning. Dels skjer dette gjennom ulike forslag og aktiviteter fra beboere og andre. Nabolaget borettslag i Porsgrunn er et av flere beboerinitierte prosjekter med fellesløsninger som har blitt til etter et engasjement fra beboerne selv (NBBL, 2016). Stiftelsen Ormsundveien Økogrend tar sikte på å skape et nabolag med fellesskapsløsninger og sosialt, miljømessig og økonomisk bærekraftige boliger delvis basert på selvbygging (Eriksen Skajaa Arkitekter, 2017). Tøyen boligbyggelag i Oslo er et annet, og har som formål



å utvikle ikke-kommersielle boliger for medlemmene. Svartlamon boligstiftelse i Trondheim blir beskrevet senere som et av casene i denne studien. I tillegg finnes det ulike leie-til-eie modeller, blant annet i regi av kommersielle boligutviklere som de ulike borettslagene rundt om i landet (NBBL, 2020). Nylig lanserte OBOS også et nytt konsept kalt OBOS deleie, som skal hjelpe medlemmene med å få en fot inn på boligmarkedet (OBOS, 2020b). Det er behov for å studere de ulike enkeltforsøkene i dette mangfoldet for å klargjøre hvilke alternativer og hvilken handlingsrom som finnes.

For å sikre bærekraftige byer og samfunn er det viktig å lage byer som har plass til alle (United Nations association of Norway, 2015). Til tross for at Norge betegnes som en «velferdsstat» som er ment å redusere forskjeller, er det stadig større forskjell blant annet i hvilke økonomiske ressurser folk har tilgang til. Det har blitt et mål i byplanlegging at det må fokuseres på ikke bare den miljømessige, men også den sosiale bærekraften (Refstie, 2019). Dette betyr igjen at det må være mulig for mennesker fra alle samfunnslag å velge å bo sentralt i byene og tettstedene våre. Anders Lund har analysert sykepleierindeksen, og sett på om norske boliger kan kategoriseres som dyre (Lund, 2018). Her kommer det fram at selv om man tar hensyn til rente- og inntektsnivå, har boligvalgfriheten for en person med gjennomsnittlig inntekt gått vesentlig ned blant annet i Oslo og omegn i perioden 2003 til 2018. Innbyggere med høy utdanning og nøkkeljobber, som ikke kan betegnes som vanskeligstilte, får ikke lån slik at de kan kjøpe egen bolig. Sykepleierindeksen for 2019 (Eiendomsverdi AS, 2020) viser at en enslig sykepleier i 2019 hadde mulighet til å kjøpe 3 prosent av boligene i Oslo, 16 prosent av boligene i Tromsø, og 28 prosent av boligene i Trondheim.

I Norge synker andelen selveiere for første gang siden 1945 (NRK, 2019). For å sikre en sosialt bærekraftig utvikling av byene og tettstedene våre trenger vi mangfold. Som boligforsker Jardar Sørvoll sier i et intervju i OBOS-bladet: «Boligmarkedet skaper og reproducerer ulikhet. Det er det norske sosialdemokratiets såreste punkt.» (Kvithyld, 2020).

Gitt at bolig er en menneskerett, og at vi ønsker et mangfold av mennesker i byene og tettstedene våre, er det i dagens boligmarked behov for å finne løsninger som sikrer en mer sosialt bærekraftig byutvikling. Det er derfor interessant å undersøke alternative boligløsninger i form av delvis selvbygging.

## **1.1 Problemstilling**

Denne studien ser på alternative boligløsninger og tar utgangspunkt i definisjonen av bolig som hjem, ikke bolig som investeringsobjekt. Med alternative boligløsninger menes her prosjekter som i form av medvirkning og delvis selvbygging gir andre løsninger enn dagens kommersielle boligmarked i Norge.

## **Hovedtema**

Studien tar for seg prosjekter med selvbygging i Norge, og ser på hvilke erfaringer disse har når det gjelder økonomi og organisering. Utgangspunktet er en påstand om at egeninnsats i form av medvirkning og selvbygging kan føre til lavere inngangspris for egen bolig.

### **Forskningsspørsmål 1**

Kan boenheter med delvis selvbygging redusere inngangsprisen til boligblokker i byområder?

### **Forskningsspørsmål 2**

Hvilke barrierer sperrer for å bruke delvis selvbygging for å redusere inngangsprisen til boligblokker i byområder?

### **Forskningsspørsmål 3**

Hvordan organisere egeninnsats i form av medvirkning og selvbygging slik at det tilfører verdi til beboeren?

Utgangspunktet for masteroppgaven er et ønske om mer kunnskap og innsikt som kan være til hjelp ved senere prosjekter med delvis selvbygging.

## **1.2 Avgrensning – Kort om egeninnsats og delvis selvbygging som boligpolitisk virkemiddel**

Hvilke muligheter og barrierer som ligger i å bruke delvis selvbygging for å redusere kostnaden på bolig, er ikke uavhengig av hvilken eierform som velges. Denne studien går likevel ikke nærmere inn på leie-til-eie modeller eller andre løsninger som ser på alternative eierformer. At den norske eierlinja står sterkt, ble bekreftet av byrådsleder Raymond Johansen ved en presentasjon av Oslo byråds nye boligpolitikk i mai 2019: «La det ikke være noen tvil: eierlinja skal ligge fast! Samtidig trenger vi et godt og fungerende leiemarked.» (Johansen, 2019). Ifølge en rapport fra Institutt for samfunnsforskning er det ikke eierskapet til bolig som sådan som genererer velferd utfallet hos et individ (Umblijs, von Simson og Mohn, 2019). Det er faktorer som stabilitet i bosituasjonen, ulike nabolageffekter og fysiske kvaliteter ved boligen som er viktige. I tillegg brukes selvbygging av både eie- og leieboliger i mange av våre nærmeste naboland, samt i svært mange andre europeiske land (KAB, 2016; Benson og Hamiduddin, 2017; Oslo kommune og Husbanken, 2019).

Omfanget er ytterligere innsnevret ved at den ikke tar for seg generell offentlig regulering av bolig- og leiepriser, og om det kan være et middel til å få tilgang til flere alternative boligløsninger som kan gi rimeligere boliger enn vi har i dag. En slik type regulering er omdiskutert. Noen mener dette kan virke mot sin hensikt ved blant annet å redusere antall boliger som blir bygget (Astrup, 2015).

### 1.3 Begreper og definisjoner

Selvbygging, kooperativer, felles boformer, bærekraftige løsninger og så videre er begreper som gjerne opptrer i samme case, men de er ikke individuelt avhengige av hverandre. Selvbygging fører ikke automatisk til sosialt bærekraftige boliger, på samme måte som sosialt bærekraftige boliger ikke nødvendigvis er miljømessig bærekraftige boliger.

#### Definisjoner

*Boenhet* – «bruksenhet som har alle hovedfunksjoner og som skal brukes til boligformål.» (Byggteknisk forskrift (TEK17), 2017, § 1–3 bokstav a).

*Boligbehov* – enkeltmenneskers behov for en god og trygg bolig etter Maslows behovshierarki (Ruud, 2015). Hva som regnes som godt og trygt, er definert i NOU-rapporten Rom for alle:

Å bo godt innebærer å ha en bolig som er tilpasset husholdets behov og økonomi.  
Å bo trygt innebærer at husholdet har et stabilt og forutsigbart tilknytningsforhold til boligen, og at husstanden har tilgang til en fast bolig og ikke står i fare for miste den.  
(NOU 2011:15, s. 40)

*Boligblokk* – en større boligbygning med boenheter over tre eller flere etasjer og som regel også flere enheter per etasje. Inkluderer bygninger med blandet bruk, men hvor størstedelen av bruken er til boliger, samt bygårder (SINTEF, 2020a).

*Boligbyggelag* – et idealistisk motivert samvirkeforetak som ønsker å sørge for gode og trygge boliger for medlemmene (Prosser *et al.*, 2017).

*Borettslag* – et lag hvor du som medlem eier en rett til å bo i en bygning som eies i fellesskap av borettslaget. Som medlem av borettslaget eier du altså ikke den andelen du til enhver tid disponerer, men har en bruksrett (Borettslagslova, 2003).

*Det grønne skiftet* – det behovet for transformasjon som verden må få til for å håndtere konsekvensene av allerede eksisterende følger av klimaendringene. Det omfatter også de omstillinger som må til for å redusere klimagassutslippene i tråd med anbefalingene i den nyeste rapporten fra FNs klimapanel (IPCC, 2018).

*Grov ferdigstillingsgrad* – boligen er i en slik tilstand at det er mulig å få ferdigattest, det vil si at bad må være helt ferdig, og kjøkken må ha en liten benk pluss utslagsvask med vann/avløp.

*Hovedfunksjoner* – når begrepet er benyttet i forbindelse med bolig: «stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.» (Byggteknisk forskrift (TEK17), 2017, § 1–3 bokstav e). Det er ingen krav om at funksjoner som kjøkken, stue og soverom må være adskilt.

*Ideell aktør* – en organisert, privat virksomhet med ikke-kommersielt formål, som ikke videreformidler fortjeneste, men hvor denne brukes i tråd med virksomhetens formål (Bogen og Grønningsæter, 2016). Eksempler på ideelle aktører innen boligutvikling er Svartlamon boligstiftelse, Ormsundveien Økogrend og Tøyen Boligbyggelag (TBBL, et boligbyggelag som per i dag ikke tjener penger, og hvor de aktive medlemmene jobber som aktivister og interessegruppe).

*Kommersiell aktør* – en aktør som skal ha en viss fortjeneste ved å drive innenfor et gitt marked. Dette gjelder kjøp/salg av varer og tjenesteproduksjon, og kan være rettet mot både det offentlige og det private markedet. Eksempler på kommersielle boligaktører er Selvaag Bolig, Mesterhus og JM. Boligkooperasjonene som OBOS<sup>1</sup> (OBOS, 2020a), USBL, TOBB og NOBL er også å regne som kommersielle aktører (Sørvoll og Bengtsson, 2018).

*Kommunal aktør* – er i denne sammenheng en aktør som er knyttet til boligtilbud. En kommunal boligaktør vil ha ulik tilnærming alt ettersom hvilken kommune det er snakk om, og hvilken politisk styring kommunen har. Stavanger boligbygg KF bygger borettslagsboliger til selvkost, i tillegg til kommunale utleieboliger. Boligbygg Oslo KF bygger kun utleieboliger som leies ut til «gjengs leie» (tilsvarende markedsleie), mens Trondheim kommune kjøper, og i noen tilfeller bygger, kommunale utleieboliger som leies ut til utgiftsdekkende leie. Med kommunal boligaktør menes med andre ord kommunen som aktør for å skaffe, formidle eller forvalte boliger.

*Medvirkning ved selvbygging* – rommer også andre typer aktiviteter enn det som har direkte med selve byggeprosessen å gjøre. Medvirkning omfatter i denne konteksten all form for deltakelse som kan knyttes til utviklingsprosessen av boliger.

*Selvbygging* – er i denne studien tolket vidt. Selv med veiledning er det ikke alle som kan sette opp en lettvegg, men dersom beboeren selv på et eller annet vis har deltatt i byggeprosessen og/eller ferdigstillelsen av boenheten, er vedkommende å regne som selvbygger.

*Sirkulær økonomi* – en økonomi som baserer seg på et kretsløp hvor færrest mulig av ressursene går tapt (COM, 2019). Sirkulær økonomi tar utgangspunkt i gjenbruk, forbedring, oppussing, reparasjon og materialgjenvinning (Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom, 2016). Sirkulær økonomi handler etter hvert mer om realisme enn idealisme: EU er i ferd med å implementere et regelverk for å sikre at sirkulær økonomi blir normen heller enn unntaket (Stortinget, 2020).

*Tredje boligsektor* er et svært uklart begrep som kan omfatte både eie- og leieboliger som befinner seg mellom det kommunen tilbyr og det kommersielle boligmarkedet. Kjennetegnet er at boligløsningene gir en forutsigbar og trygg bosituasjon, og at de er rimeligere enn boligmarkedet ellers. Begrepet rommer også et mål om en variert demografi både i det enkelte bomiljø og i byen som helhet (Oslo kommune og Husbanken, 2019).

*Vanskeligstilt* finnes det mange forskjellige tolkninger av. Blant annet «(...) personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egenhånd.» (Forskrift om tilskudd til utleieboliger fra Husbanken, 2017), og «Å være vanskeligstilt på boligmarkedet er ingen absolutt kategori, men heller et spørsmål om grader.» (Astrup, 2015). Denne studien bruker den sistnevnte definisjonen.

<sup>1</sup> Årsrapporten til OBOS Konsern viser at denne aktøren mer lik en kommersiell aktør enn et boligbyggelag etter definisjonen hos Prosser *et al.* (2017). Dette gjelder også de andre større boligbyggelagene.

*Økonomisk tilgjengelig bolig* er en bolig som er tilgjengelig for en enslig sykepleier (Lund, 2018). Det er svært mange nøkkelarbeidere som ikke har like høy lønn som en sykepleier (Statistisk sentralbyrå, 2020): butikkansatte, renovasjonsarbeidere, renholdere, logistikkmedarbeidere, førskole- og grunnskolelærere, transportarbeidere med flere, er yrker som er nødvendige for å få samfunnet til å fungere. Kulturarbeidere og arbeidstagere i serveringsbransjen er andre grupper som gjerne ligger under en sykepleier i inntekt.

## 2 Kunnskapsgrunnlag

I dette kapittelet presenteres en litteraturoversikt og modeller av ulike former for selvbygging. Kapittelet gir en kort gjennomgang av lovverket i sammenheng med delvis selvbygging. I tillegg diskuteres det om prosjekter med delvis selvbygging er avhengig av hjelp fra det offentlige. På slutten av kapittelet er en kommentar om delvis selvbygging sett i relasjon til tomtekostnad og byggekostnad. I studien her brukes begrepet selvbygging om aktivitet der de første beboerne i en ny bolig deltar – om enn i ulik grad – i det fysiske byggearbeidet på boligen eller boenheten. Begrepet kan imidlertid, som faglitteraturen viser, romme mer enn dette.

### 2.1 Litteraturoversikt<sup>2</sup>

Det er skrevet en del om eksisterende modeller for alternative boligløsninger, hovedsakelig utenfor Norges grenser. Mange av disse studiene har selvbygging eller delvis selvbygging som en del av utviklingen av boligene. Det sosiale boligprogrammet i Wien, hvor nærmere femti prosent av befolkningen bor i subsidierte boliger, og hvor flere prosjekter inneholder selvbygging, har bakgrunn i kommunens eget boligbyggeselskap (Oslo kommune og Husbanken, 2019). I Danmark har kommunene anledning til å kreve at allmennyttige boliger blir inkludert i nye kommersielle prosjekter (Nordahl, 2018), for å sikre at byene fremdeles er en tilgjengelig og reell valgmulighet for alle typer mennesker.

Den globale megatrend om stigende urbanisering – med den dertilhørende trussel om at forvandle de populære storbyer til rigmandsghettoer, blev pludselig en dansk realitet. Politikere, borgere og boligorganisasjoner var optagede af, hvordan vi fortsatt kunne sikre den blandede by, hvor også politibetjenten og sygeplejersken kunne have råd til at blive boende. (KAB, 2016)

Selvbygging brukes i større eller mindre grad for å få ned inngangsprisen på boliger i ulike boligkonstellasjoner flere steder i Europa – blant annet finnes dette flere steder i Nederland, Belgia, Tyskland, Frankrike, Spania og Storbritannia og deler av Sør- og Øst-Europa (Benson og Hamiduddin, 2017; Prosser *et al.*, 2017; Bossuyt, Salet og Majoor, 2018). I Norge har vi også flere eksempler på at beboere selv har initiert og/eller utviklet boligene sine (Raaen, 1985; Husbanken, 1991; Hansen, Grødem og Bakkeli, 2013).

Benson og Hamiduddin (2017) poengterer at det kan være en utfordring å sammenligne alternative boligløsninger fra ulike land, fordi det er ulike kulturer for eierskap, og ulike markedssituasjoner og politiske føringer når det kommer til bolig. Det er derfor ikke nødvendigvis mulig å kopiere en modell som fungerer i Nederland eller Danmark og tro at den vil fungere i Norge. Slike ulike løsninger med mulighet for

<sup>2</sup> Litteraturstudiene er hovedsakelig foretatt ved søk i ORIA, på Google Scholar og i relevante fagdatabaser. De viktigste søkeordene har vært: selvbygg\*, self-build\*, medvirkning, community participation, norsk boligpolitikk, og affordable housing.

delvis selvbygging, er heller ikke nødvendigvis for de med middels eller lav inntekt. Flere forskere (Benson og Hamiduddin, 2017; Scheller og Thörn, 2018) påpeker at det er en utfordring å få til alternative boligløsninger som er økonomisk tilgjengelige uavhengig av demografisk tilhørighet. Boligmarkedene i den vestlige verden gir vanskelige vilkår for selvbygging blant annet som følge av lovgiving, reguleringsplaner og byråkrati. Dette er også med på å påvirke motivasjonen hos den enkelte selvbygger:

(...) in Western Europe and other advanced capitalist economies, it occupies a very different position. In these economies, self-build as a low-cost solution accessible to the most disadvantaged has been systematically undermined by land reform, the introduction of land use and planning regulation, bureaucracy and legislation (Hardy and Ward, 1984; Hall, 1989). Rather than existing outside the market and housing economy as we see in other parts of the world, in such economies it operates in uneasy tension with the housing market. The motivations of most self-builders in such economies reveal this in full; they are framed not so much in terms of shelter but of the desire for (a) a choice that the market does not otherwise offer and (b) lower cost relative to the prices of the mainstream market (Clapham *et al.*, 1993; Barlow *et al.*, 2001; Wallace *et al.*, 2013). (Benson og Hamiduddin, 2017, s. 6)

Måten byer og boliger planlegges og bygges på, baserer seg på detaljplanlegging. Ifølge Moroni, Rauws og Cozzolino (2019) har det tradisjonelt vært et syn at byplanlegging kun kan ha to former: enten en tilstand av kaos, eller en utvikling som styres ovenfra og ned. Selvbygging representerer en utfordring til det etablerte systemet, fordi beboerne ikke lenger er «passive konsumenter», men deltar i utviklingen av egen bolig (Moroni, Rauws og Cozzolino, 2019, s. 226). Bystyret i Oslo kommune vedtok i februar 2020 byrådssaken «Nye veier til egen bolig» (Bystyret Oslo kommune, 2020). Delvis selvbygging i boligblokker kan bidra til å svare på målene for kommunens nye boligpolitikk, og antas også å være en interessant løsning for andre kommuner som ønsker en aktiv boligpolitikk.

Mål 1: Flere har mulighet til å kjøpe en egnet bolig – Strategi 1a: Bidra til boligbygging som gir en lavere salgspris enn markedspris – Strategi 1b: Jobbe for å bedre finansieringsordninger som muliggjør at flere kan kjøpe en egnet bolig – Strategi 1c: Jobbe for rammebetingelser på nasjonalt nivå som virker dempende på boligprisveksten. (Bystyret Oslo kommune, 2020).

Benson og Hamiduddin mener at selvbygging som begrep ofte oppfattes noe snevert, avgrenset til gjør-det-selv prosjekter, og argumenterer for at selvbygging også burde romme selvorganisering (Benson og Hamiduddin, 2017). Bossuyt, Salet og Majoor (2018) definerer på samme måte selvbygging som at beboer er byggherre. Definisjonen gjelder derfor både når beboer bygger, og når beboer bestiller for eksempel et ferdighus. Moroni, Rauws og Cozzolino (2019), derimot, deler selvorganisering inn i tre varianter, hvor selvbygging er én del. Forfatterne ser på hvilke typer selvorganisering som finnes i en urban kontekst, og hvordan offentlige myndigheter i vestlige byer kan planlegge for dette i form av reguleringsbestemmelser, krav til utbyggere og lignende.

(1) self-building, (2) self-governance, and (3) self-coordination. In our opinion, clearly distinguishing these types of urban self-organization is a first and important step



toward achieving a critical understanding of the issues at stake. (Moroni, Rauws og Cozzolino, 2019, s. 2).

Selvstyre og selvkoordinering er ulike former for selvorganisering innenfor eiendomssektoren. Ifølge Moroni, Rauws og Cozzolino (2019) kan selvstyre forekomme for eksempel i form av borettslag. Det vil si grupperinger hvor deltakerne har reell medbestemmelsesrett vedrørende hvordan bygget/rommet gruppen disponerer utformes og brukes. Der selvorganisering er et begrep som rommer hele prosessen i eiendommens livsløp, er selvbygging et begrep som er knyttet til selve boligproduksjonen (Båtbukt, 2016). Det disse tre måtene å organisere noe på har til felles, er at det er beboerne selv som driver prosessen.

I denne studien følges hovedsakelig definisjonen av selvbygging som vist i punkt 1 hos Moroni, Rauws og Cozzolino: de første beboerne deltar selv – på ulike nivåer – i den fysiske konstruksjonen av boligen (Moroni, Rauws og Cozzolino, 2019). Man kan selvbygge alene, i grupper, ved hjelp av familie og venner, og i andre konstellasjoner.

## 2.2 Modeller for selvbygging

I Skandinavia er dugnader vanlig og defineres som et frivillig og kortvarig arbeidsfellesskap som settes i gang for å samarbeide om å konstruere eller reparere noe. Det kan også omfatte lettere arbeide utomhus (Lorentzen og Dugstad, 2011; Hatleskog, 2013). Selvbygging i boligblokker kan organiseres som en form for dugnad, men kan også gjennomføres som egne prosjekter i den enkelte boenhet. På 1930- og 40-tallet gjennomførte boligsamvirkene i stor grad dugnader for å få realisert boliger:

Å løse egen boligknipe gjennom kollektiv innsats ble en måte å holde utgiftene nede på, et viktig signal om likhet mellom beboerne og en manifestasjon av arbeiderbevegelsens politiske idealer. Som arbeidsredskap passet dugnadstradisjonen som hånd i hanske med borettslagets ideologi og virkemåte. (Lorentzen og Dugstad, 2011)

Det finnes ulike typer av organisering og finansiering av selvbygging, men først litt om mulig motivasjon for de profesjonelle aktørene bak et slikt prosjekt. En utfordring er at det i land med liberalistisk markedsøkonomi er et stort gap mellom bruksverdien på en bolig og markedsverdien på en bolig (Bossuyt, Salet og Majoor, 2018). Produksjonen av boliger vil her i stor grad påvirkes av uro i økonomien. For en eiendomsutvikler vil et valg om delvis selvbygging ha flere perspektiver. Det kan være en mulighet for å utnytte en ellers vanskelig tomt, hvor det er vrient å få på plass standardløsninger. Det kan også være en beslutning for å få brukt en konverterings-eiendom slik at man får flest mulig salgbare kvadratmeter ut av den, eller et ønske om å bli ferdig med et byggeprosjekt på kortest mulig tid, og derfor velge å selge boligene «rå». Selvbygging kan muligens også være en måte å skaffe seg interesse for et prosjekt på, slik at det kanskje oppnås høyere avkastning enn man ville fått dersom man brukte en tradisjonell tilnæringsmåte. Selvbyggermodeller har i tillegg blitt brukt som en innovativ arbeidsmåte i boligsosialt arbeid.



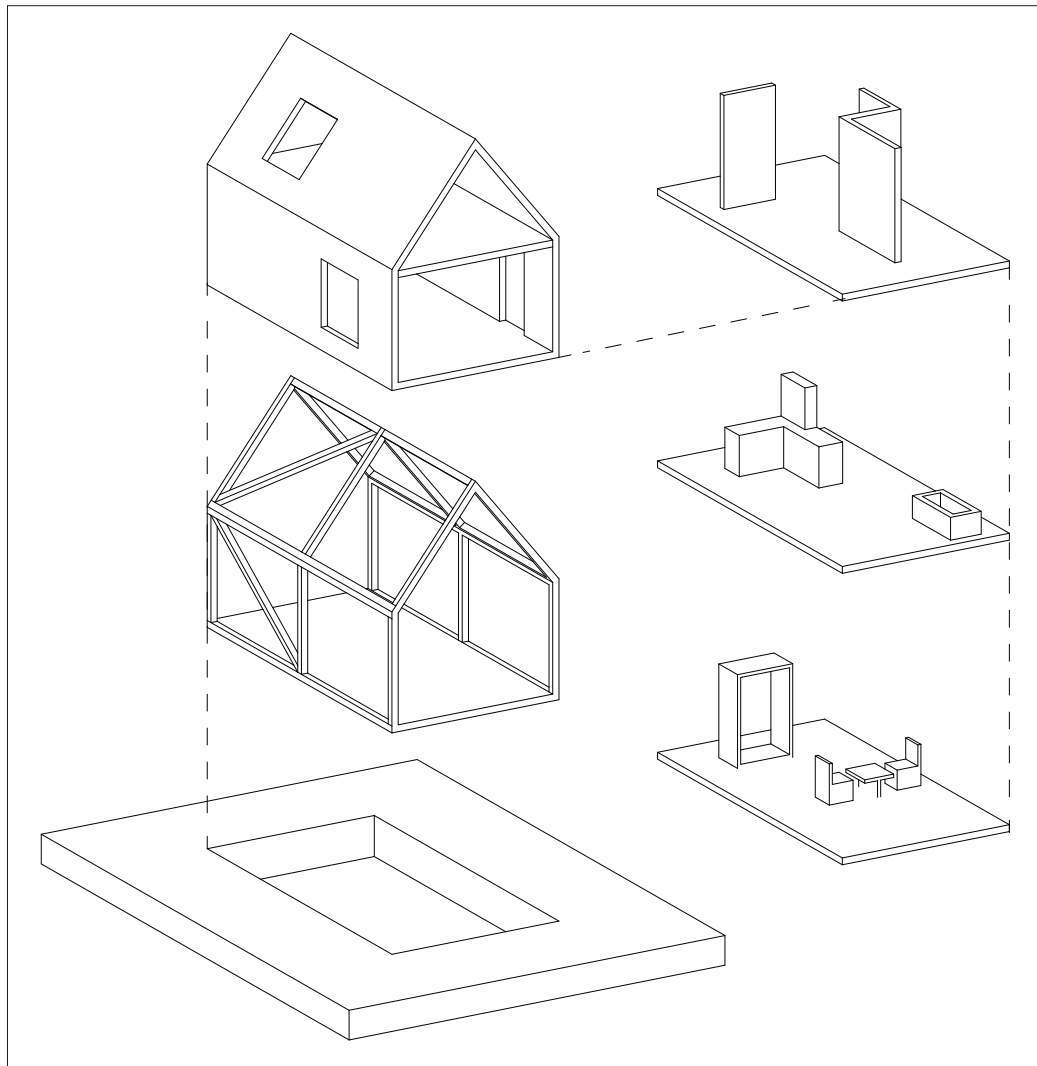
Slike kan designes på ulike måter: i Meland kommune i Hordaland var målgruppen unge voksne som ble oppfattet som vanskeligstilte på boligmarkedet. Prosjektet ble gjennomført i samarbeid med en kommunal attføringsbedrift, og medførte samtidig at egnede boliger ble bygget, og at flere av deltakerne i prosjektet tok fagbrev innen byggfag i løpet av prosjektet. Det tilsvarende prosjektet i Nøtterøy kommune inkluderte personer med alvorlig dobbeltdiagnose-problematikk. Hensikten og arbeidsmåten var likevel den samme: brukerne skulle bidra aktivt til å planlegge og utvikle sin egen framtidige bolig. Begge prosjektene oppsummeres i kommunene som svært positive (...) (Grødem, 2014, s. 120)

Fra den enkelte beboers perspektiv kan selvbygging være en mulighet til å få seg et hjem man ellers ikke har mulighet til å skaffe seg, både når det gjelder boligens kvaliteter og kostnad. En selvbygd bolig gir mulighet til å ta utgangspunkt i egne behov når ressursene fordeles – man kan prioritere å legge pengene i de delene av boligen som er viktigst for en selv. Selvbygging gir også anledning til å skape et hjem hvor det er enklere å leve i pakt med egne ønsker og idealer, for eksempel en mer bærekraftig levemåte. Herunder kommer også sosial bærekraft, hvor nabolag og fellesskapet med andre er en viktig del. Boligene i et selvbyggerprosjekt blir gjerne mer «skreddersydde» (Båtbukt, 2016).

Bakgrunnene for hvorfor en utbygger eller beboer ønsker boliger med selvbygging er altså forståelig nok ulike, men ikke nødvendigvis motstridende. For begge parter kan selvbygging gjøre et spesifikt prosjekt mer attraktivt og interessant.

Selvbygging fordrer gjerne samarbeid (Bossuyt, Salet og Majoor, 2018; Moroni, Rauws og Cozzolino, 2019). Et av spørsmålene casene omfatter, er om samarbeid er med på å bidra til reduserte kostnader ved selvbygging. Hamiduddin (2017) har gjort en stor studie av prosjekter med til sammen 5811 boenheter i Tübingen, Freiburg, Leyden og Bristol. Prosjektene ble ferdigstilt i perioden 2002–2013 og inneholdt en miks av byggegrupper, kooperativer og individuell selvbygging. I alle casene ordnet hver enkelt husholdning privat finansiering, i to av fire caser skjedde dette via en statlig bank som tilbød lån på generøse vilkår. Noen av casene som blir undersøkt i studien viser at selvbygging også kan fungere som en alternativ boligløsning innenfor det ordinære, kommersielle boligmarkedet.

Internasjonalt er det flere eksempler på at boligutviklere tilbyr boenheter med mulighet for medvirkning og deltagelse fra beboerne, og økt fokus på fleksible og bærekraftige bygg. Profesjonelle aktører i blant annet Sverige (RAW Property, 2020), Finland (Finnish Architecture Navigator, 2016) og Nederland (OpenBuilding.co, 2020) jobber for å realisere flere såkalte «åpne bygninger». Åpne bygninger er basert på prinsippet om bygningers lag fra Habraken (Habraken, 1972; Habraken og Teicher, 1998). De tre lagene til høyre i figuren under kategoriseres gjerne som «infill» (Berg og Thornton, 2019). Delvis selvbygging i boligblokker kan i Norge omfatte to av disse tre lagene (*spaceplan* og *stuff*), og i noen grad det tredje (*services*). De tre lagene til venstre i figuren benevnes som «*structure*» og må etter norsk regelverk bygges av godkjente håndverkere dersom det er snakk om flermannsboliger eller blokkbebyggelse.



Figur 1: «Open Building» etter Habraken, med de seks S-ene: *site, structure, skin, spaceplan, services* og *stuff* (Berg og Thornton, 2019).

Ifølge forskerne Heffernan og de Wilde er det mange måter å organisere selvbygging på, og det er ofte overlapp mellom de forskjellige modellene. De trekker blant annet frem «co-housing, eco-development, self-built for rent, sweat equity and community land trust» som ulike modeller der selvbygging kan inngå (Heffernan og de Wilde, 2017, s. 174).

Volny (1992) har studert selvbyggingen i Berlin frem mot 1990-tallet, og mener at det er viktig at en arkitekt fungerer som hjelp og faglig støtte for selvbyggerne. En arkitekt har mulighet til å gi konkrete råd helt ned på et detaljnivå som hvilke firmaer som kan velges. Men viktigst av alt, er at bygningen kan utformes på en slik måte at det forenkler samarbeidet mellom selvbyggerne og håndverkere som kanskje er leid inn som delentrepriser. Volny skisserer opp tre ulike rammer for samarbeidet mellom entreprenører/håndverkere og selvbyggere i Berlin (Volny, 1992, s. 60):

1. Selvbyggerne gjør alt arbeidet selv, bortsett fra det elektriske- og noe av vvs-arbeidet.

2. Selvbygging med støtte fra profesjonelle håndverkere.
3. Selvbyggerne er hjelpemenn til håndverkere.

Også Hamiduddin påpeker at det er stor forskjell mellom hvor mye og hvilken type arbeid selvbyggerne gjør i ulike prosjekter:

It should be noted that the 'sweat equity' input of householders into the construction of their homes varies considerably between and within each scheme. Nieuw Leiden has probably the lowest overall level because of its high proportion of public housing – the tenants were limited to the customisation of the internal layout of their homes. The Baugruppen schemes of Tübingen and Freiburg were individually designed, with residents engaging in the design and management process and, in some cases, the internal finish of their homes. Lastly, the Ashley Vale scheme had probably the greatest proportion of owner completion, being largely comprised of single-family home dwellings, several of which were entirely constructed or commissioned by their owners. (Hamiduddin, 2017, s. 22)

Casene som er undersøkt i denne studien viser at det er fullt mulig å ha individuell selvbygging i boligblokker. Samtidig er det i et av casene brukt kollektiv selvbygging i form av byggfelleskap for å sette opp rekkehus. Delvis selvbygging er et begrep som kan romme ulike grader av selvbygging også i boligblokker, som vist hos Volny (1992, s. 91):

1. Selvbygging med utgangspunkt i en ferdig bygningskropp.
2. Selvbygging innvendig, fasadene bygget av innleide håndverkere/entreprenørfirma.
3. Selvbygging kun av interiøret, som tapetsering, maling, snekring, montering av skap, kjøkken og lignende.

Om selvbyggingen er organisert som individuelle eller kollektive byggeprosjekter, er underordnet. Det er som nevnt viktig uansett grad av selvbygging, både med tanke på økonomisk, sosial og miljømessig bærekraft, at det er et godt samarbeid mellom arkitekt, entreprenør/fagfolk og selvbyggere. Flere europeiske modeller bruker byggfelleskap som modell, men også her er det utfordringer, særlig med tanke på omfanget av prosjektet: «Fra 20 boenheter og oppover blir prosjektene så store at de mister noen av de innovative egenskapene som kjennetegner mange byggfelleskap.» (Båtbukt, 2016, s. 135).

Det er delte meninger om prosjekter med selvbygging er mer risikable – og derfor faktisk dyrere – å finansiere enn boenheter som er utviklet på tradisjonelt vis. Flere forskere (Lloyd, Peel og Janssen-Jansen, 2015; Arrigiotia og Scanlon, 2017) mener den økonomiske risikoen er større, rett og slett fordi selvbygging innebærer at ikke-profesjonelle jobber med en bolig som først har en økonomisk verdi når ferdigattesten foreligger. De påpeker også at dette i mange tilfeller fører til at husholdninger som driver med selvbygging har bekymringer knyttet til byggeriet. Stevens (2017) viser derimot til at det i mange land er sett på som svært trygt å finansiere selvbygging, nettopp fordi verdien av de selvbygde boligene er mye høyere enn totalprisen på tomt og byggearbeid, og mener at finansinstitusjonene blant annet i Storbritannia er for konservative og derfor henger etter:

The financial sector in Europe has also devised new products to help groups that want to build, and it has introduced interest-free top-up loans to assist people on low incomes to construct their first home. In the early stages, some of these products were guaranteed by the public sector, but increasingly financiers are now comfortable that the sector is no riskier than any other. Indeed, they point out that the eventual value of most completed self-build homes is significantly higher than the total cost of the land and construction work, so this provides a 'buffer' that makes lending to self-builders very safe. (Stevens, 2017, s. 245)

Denne studien undersøker mulighetene for redusering av salgspris uten bruk av offentlig subsidiering, slik at det er uproblematisk at en beboer henter ut gevinsten ved første salg.

### **2.3 Lovverket sett i relasjon til delvis selvbygging**

Plan- og bygningsloven gir mulighet for selvbygging gjennom følgende bestemmelse: «Departementet kan gi forskrift om at tiltakshaver kan bygge egen bolig og fritidsbolig, og om ansvarsregler og dokumentasjon i slike tilfeller.» (Plan- og bygningsloven, 2008, §23–8, andre ledd). I Byggesaksforskriften §6–8, første ledd, finner vi følgende mulighet for godkjenning av selvbyggere:

Kommunen kan godkjenne person for ansvarsrett som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig, uten hensyn til kravene til ansvarlige i kapitlene 9, 10 og 11, dersom personen sannsynliggjør at arbeidet godkjenningen gjelder vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i Plan- og bygningsloven. (Byggesaksforskriften, 2010)

Videre står det at «ansvarsrett kan gis for funksjonene søker, prosjekterende og utførende for fagområder i tiltaksklasse 1.» Tiltaksklasse 1 og høyere omfatter «uavhengig av funksjon og fagområde, tiltak eller oppgaver av liten kompleksitet og vanskelighetsgrad, og der mangler eller feil ved tiltaket fører til mindre konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet.» (Byggesaksforskriften, 2010, § 9–4). Dette betyr at dersom du ønsker det, har du etter lovverket mulighet til å gjøre svært mye av arbeidet med å bygge ditt eget hjem. Utfordringen kommer når vi ser på selvbygging av boligblokker, som er tiltaksklasse 2. Her gjelder strengere krav til at den utførende har en bestemt utdannelse og dokumentasjon på dette. I tre av casene i denne studien er dette løst ved at boenhetene ble utformet på en slik måte at de kunne få ferdigattest før selvbyggerne overtok<sup>3</sup>. Hver enkelt boenhet måtte tilfredsstillere kravet i byggteknisk forskrift om å ha alle hovedfunksjoner: stue, kjøkken, soverom, bad og toalett (Byggteknisk forskrift (TEK17), 2017, §1–3 bokstav a og bokstav e). For å få ferdigattest er det ikke noen krav i lover eller forskrifter om at innervegger og gulvdekker er på plass, at overflater er ferdigbehandlede, eller at boligen skal være ferdig innredet.

<sup>3</sup> Oslo kommune utstedte midlertidig brukstillatelse for Tambourgården minus næringslokalene i 1. etg. 12.12.2006. Hvis ikke prosessen hadde trukket ut i tid som følge av ulike forhold med blant annet næringslokalene, ville ferdigattest blitt omsøkt 01.07.2007. Det ble imidlertid ikke søkt om og gitt ferdigattest for hele bygget før 25.05.2012. Utbygger (konseptutvikler, Selvaagbygg AS, intervju 15.01.2020) og arkitekt (arkitekt, Viksjø's arkitektkontor, samtale 10.06.2020) anfører at den enkelte boenhet var utformet slik at det kunne vært søkt om ferdigattest før overtagelse. Premisset i oppgaven er derfor at boligene hadde ferdigattest før overtagelse, det vil si når den midlertidige brukstillatelsen ble gitt.

Høsten 2018 kom en omfattende rapport som evaluerer Plan- og bygningsloven sett i lys av blant annet utvikling på nasjonalt/regionalt plan, folkehelse, byutvikling og infrastruktur (Hanssen og Aarsæther, 2018a). Et av funnene er at loven burde vært endret dersom målet om å hindre «sosial ulikhet i helse og i boforhold (...) for å fremme en mer sosialt bærekraftig utvikling» skal oppnås (Hanssen og Aarsæther, 2018b, s. 483). Plan- og bygningsloven har bestemmelser som gjør at kommunene kan kreve bidrag fra utbyggerne til ulike fellestiltak og infrastruktur. Ifølge evalueringen er det utfordringer med lovverket på dette punktet, særlig med tanke på foretting og bytransformasjon (Hanssen og Aarsæther, 2018b, s. 493).

## 2.4 Sirkulærøkonomi for å redusere byggekostnader

Delvis selvbygging er en alternativ boligløsning som kan åpne opp for en mer sirkulærøkonomisk tankegang, noe som presumptivt kan føre til en lavere salgspris på en delvis selvbygd boenhet. Sirkulær økonomi i byggebransjen baserer seg på nøkkelbegrepene *reducere* bruk av materialer, *gjenbruke* materialer og *resirkulere* de materialene som det ikke er behov for (Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom, 2016). Benson og Hamiduddin argumenterer for at selvbygging bidrar til boliger som ikke bare er rimelige, men også mer bærekraftige:

From Forde and Pickerill's eco-homes to Heslop's Protohome, self-build's potential as a social and political project that produces sustainable and affordable housing is rendered visible. (Benson og Hamiduddin, 2017, s. 268)

Selvbygging støtter opp om sirkulær økonomi ved at den enkelte beboer selv kan velge gjenbruk og bærekraftige løsninger tilpasset sine faktiske behov og ønsker for boligen. Beboeren kan også selv, eller i samråd med en fagperson som en arkitekt, vurdere hvilken planløsning som er oppnåelig med de tilgjengelige økonomiske, sosiale og faglige ressurser vedkommende har.

Selvbyggervirksomheten i Kreuzberg fra sent på syttitallet og videre gjennom hele åttitallet baserte seg på bruk av en ferdig bygningskropp. Her fikk «värstingar» muligheten til å bygge sine egne boliger i forfalne bygninger i bydelen Kreuzberg: «Förutom att de fick något vettigt att göra kunde de utbildas inom något bygyrke.» (Volny, 1992, s. 61). Konverteringsprosjekter eller ombyggingsprosjekter representerer et mulighetsrom for selvbyggere, siden bygningskroppen allerede er ferdigstilt. Gjenbruk og ombruk av eksisterende bygg er trukket frem både av Enova og SINTEF som en del av løsningen for å redusere klimafotavtrykket i eiendomssektoren (Enova, 2019; SINTEF, 2020b). Standard Norge har utarbeidet en mal for klimagassberegninger for bygninger som synliggjør den miljømessige verdien av å gjenbruke eksisterende bygningsmasse ved ombygging eller konvertering fremfor å rive og bygge nytt (Standard Norge, 2018). Dette nevnes også hos Brand (1997). Gjenbruk av bygg kombinert med delvis selvbygging kan som vist i en av casene i denne studien bidra til å få ned salgsprisen.

## 2.5 Selvbygging, tomtekostnad og byggekostnad

I perioden 2005–2015 steg konsumprisindeksen med 21 prosent boligprisene steg med 86 prosent på landsbasis, og byggekostnadsindeksen til SSB steg med 46 prosent (Barlindhaug, 2015). Hva skyldes den økte byggekostnaden? Innovasjon? Fortjeneste til entreprenør eller utbygger? Lavere produktivitet på byggeplassen? Som vist hos Barlindhaug *et al.* (2014, s. 29) økte byggekostnadene likevel vesentlig mindre enn boligprisene i perioden 1980–2013. Fortjeneste til utbygger og utgift til tomt var ifølge Lingsom (2015) på en tredjedel av salgsprisen for en ny bolig i 2015. Praksis for hvordan eiendom verdsettes, gjør at tomteprisene i et område uvegerlig følger kvadratmeterprisen ved salg/leie av bolig- og næringseiendom i det aktuelle området (Bærug, 2017). Stadig økte kostnader til tomt utgjør som følge av dette en del av den økte salgsprisen på boliger. Verdsetting av tomt gjøres i følge Bærug (2017) ut fra hvilke forventninger som ligger til grunn for en mulig utvikling av eiendommen, og henger derfor nøye sammen med gjeldende reguleringsplan og hvilke muligheter som finnes for en eventuell omregulering. Kommunene har i dag ikke mulighet til å regulere eierforhold eller andre privatrettslige forhold, selv om Plan- og bygningsloven slår fast at offentlige reguleringsplaner skal inneholde mål om å «avklare samfunnsmessige behov og oppgaver» (Plan- og bygningsloven, 2008).

Tanken om at delvis selvbygging kan gi mulighet for en lavere salgspris underbygges av Martens og Svendsen (2015), som hevder at utbyggerne har god fortjeneste på boligene som produseres i dagens marked. Hvis en beboergruppe tar på seg jobben som byggherre, eller kan samarbeide med en ideell aktør, blir kostnaden til fortjeneste for ekstern byggherre eliminert. I antologien *Self-Build Homes* argumenterer flere av forfatterne for at selvbygging kan senke den økonomiske terskelen for å komme seg inn på boligmarkedet (Benson og Hamiduddin, 2017). Dette betinger at det finnes finansieringsmuligheter og tilgang på ledige tomter.

Konkurransetilsynet har utarbeidet en rapport om konkurransen i boligutviklermarkedet (Konkurransetilsynet, 2015). Rapporten peker på at det blant annet er behov for å få inn flere og mindre aktører innen boligutvikling for å få ned prisene.

### Kort oppsummering av kapittelet

Kapittelet har sett på urbanisering, økende priser i sentrale områder og problemer med rimelige boliger samt ulike modeller for selvbygging beskrevet i faglitteraturen. Kapittelet har også kastet et blikk på lovverket som virker inn på selvbygging og egeninnsats i nye boliger, og sett kort på hva litteraturen sier om økonomiske aspekter ved selvbygging.

Neste kapittel diskuterer metode og fremgangsmåte som er brukt i denne studien.

### 3 Metode og forskningsdesign

Forskning er ifølge Fellows og Liu (2009) en kombinasjon av grundige undersøkelser, bidrag til vår felles kunnskapsbank og en læringsprosess. Forskning foregår ikke i et vakuum, men påvirkes av konteksten rundt. Dette påvirker de valgene vi må ta for å sikre oss at dataene som samles inn er mest mulig representative og korrekte. Selv om det kan hevdes at den enkelte metode kan være nøytral, vil ikke utvelgelsen av de metodene som blir brukt unngå å være «value laden». Også Tjora (2017) setter søkelyset på at forskeren umulig kan påberope seg fullstendig nøytralitet. For å sikre pålitelighet i denne studien blir derfor kandidatens standpunkt og engasjement når det gjelder studiens tema, redegjort for i kapittel 3.3.2 om deltagende observasjon i Tøyen Boligbyggelag. Tjora (2017) nevner også at personlig engasjement i mange tilfeller er en forutsetning for en god studie.

Valg av metode kan derfor sies å påvirke konklusjonene som blir presentert samt gyldigheten av disse. En utfordring med forskning uansett hvilken metode som velges, er at vi som mennesker er tilbøyelige til å lete etter det som bekrefter våre egne synspunkter og teorier (Flyvbjerg, 2004). Forskningen må være etterprøvable, noe som diskuteres nærmere i kapittel 3.2 om validitet og reliabilitet.

Metode er en systematisk undersøkelse av virkeligheten (Halvorsen, 2008) som fører til informasjon om virkeligheten, empiri (Jacobsen, 2015). Som vist i «The research onion» (Saunders, Lewis og Thornhill, 2016) er det første steget i forskningsprosessen å velge forskningsfilosofi. Ved studier som denne, som omfatter en del av det menneskeskapte samfunnet, er det vanskelig kun å forholde seg til det som kan telles, måles eller veies. De resultatene som fremkommer vil derfor aldri kunne fremstilles som den hele og fulle sannhet, og må tolkes ut fra sammenhengen. Denne studien har derfor en konstruktivistisk tilnærming til forskning. Utgangspunktet er blant annet at de metodiske verktøyene som blir valgt bidrar til å definere resultatet vi får, og kan reflektere det ståstedet forskeren har. Selv om objektivitet og etterprøvbarhet er målet, og metodene vi bruker er hjelpemidlene for å oppnå dette, vil svar på forskningsspørsmålene kunne variere alt etter hvilken innfallsvinkel som velges.

Denne studien vil i all hovedsak basere seg på et vitenskapelig ståsted om at det vi observerer ikke er naturgitte sannheter, men sosiale konstruksjoner. En tolkning av virkeligheten avhenger av hvem som ser på de gitte spørsmålene (Fellows og Liu, 2009).

I det følgende beskrives de metoder som er brukt for å få svar på om boenheter med delvis selvbygging kan redusere inngangsprisen for boligblokker i byområder, hvilke eventuelle barrierer som sperrer for dette, og hvordan egeninnsats i form av medvirkning og selvbygging kan organiseres slik at det tilfører verdi til beboeren. Videre beskrives måten undersøkelsene er utført på samt styrker og svakheter ved hver enkelt metode. Ved å studere eksisterende boligløsninger på både mikronivå (individ)



og mesonivå (organisasjon), er målet at svarene på de tre forskningsspørsmålene kan bidra til å utvikle en modell for fremskaffelse av alternative boligløsninger i form av delvis selvbygging.

### 3.1 Kvalitative og kvantitative metoder

I undersøkelsene er det i stor grad samlet inn data som er vanskelige å tallfeste, kvalitative data, i form av observasjon, intervjuer med mer. Dette kan også kalles «mykdata» (Halvorsen, 2008). I tillegg er det innhentet tinglyste verdier og salgsinformasjon på leilighetene i to ulike caser, som har gitt kvantitative, målbare data eller «harddata». Studien kan derfor sies å ha både en kvalitativ og en kvantitativ tilnærming.

*Kvantitative metoder* bygger ofte på noen forhåndsdefinerte, eller lukkede, opplysninger om mange gjenstander eller objekter (Jacobsen, 2015). I analysen av tallmaterialet har det vært viktig å passe på det Jacobsen (2015) betegner den begrepsmessige gyldigheten for å sikre at dataene kan brukes til å belyse de økonomiske mulighetene selvbygging gir. En fordel ved denne metoden er at den er etterprøvable. En av utfordringene er å sikre at dataene er så representative som mulige.

*Kvalitative metoder*, som observasjoner og intervjuer, baserer seg på få studieobjekter. Studien er i stor grad basert på analyser av intervjuer. Ifølge blant annet Tjora (2017) er fordelene med kvalitative metoder muligheten til å få en dypere forståelse for det som undersøkes. Studien har brukt erfaringsoverføring fra blant annet Svartlamon i Trondheim, samtaler med medlemmer i Tøyen boligbyggelag og dybdeintervjuer med nåværende og tidligere beboere for å få svar på de tre forskningsspørsmålene. Dette er særlig interessant i denne studien fordi bruk av kvalitativ metode kan tilføre aspekter som ikke er klarlagt på forhånd (Fellows og Liu, 2009). Flere av temaene som belyses, er avhengige av innspill fra respondentene.

En utfordring med kvalitative metoder er at det kan være vanskelig å etterprøve resultatene – en intervjusituasjon lar seg ikke rekonstruere slik at den kan sies å være helt identisk med en annen. Det er heller ikke mulig å få like nøyaktige resultater ved kvalitative som ved kvantitative målemetoder. Andre ulemper er at det å samle inn og analysere kvalitative data er en ressurskrevende oppgave, blant annet fordi dataene som kommer inn er ustrukturerte (Jacobsen, 2015).

Allerede Aristoteles la fram ideen om at «nøkkelen til viten og vitenskap» er å ha kjennskap til flere enn én årsak til fenomenet som undersøkes (Hartvigsen, 1998). Jo flere årsaker som knyttes til en prosess eller et forhold, dess større innsikt kan oppnås. Å kombinere kvantitative og kvalitative metoder, som bruk av dokumentstudier, intervjuer og observasjoner, gir mulighet for en større rikhet i tilgangen til data. Dette har ført til en dypere forståelse for medvirkning og selvbygging både som prosess og resultatmål. Metodetrianguleringen har også bidratt til å motvirke svakheter ved den enkelte metode ved at en annen metode fanger opp den vinklingen, eller de opplysningene, som eventuelt kunne blitt oversett (Fellows og Liu, 2009).



## 3.2 Validitet og reliabilitet

Gyldighet, eller validitet, handler om at vi måler de tingene vi ønsker å måle, slik at datagrunnlaget kan brukes for å si noe om de forskningsspørsmålene som skal besvares. Beskrivelsene av metoder og godt planlagte undersøkelser er med på å sikre så høy validitet som mulig. Det samme gjelder åpenhet om hvilken kontekst og hvilket verdigrunnlag som ligger til grunn for forskningen (Halvorsen, 2008). For at undersøkelsene skal ha høy validitet må det altså være sammenheng, relevans, mellom de dataene som samles inn og de forhold forskningsspørsmålene skal avklare.

Påliteligheten, eller reliabiliteten, til datagrunnlaget er avhengig av hvordan målingene er utført, og at den videre behandlingen er nøyaktig (Holme og Solvang, 1996). Det viktigste grepet har vært å være så nøyaktig som mulig gjennom hele prosessen, blant annet for å unngå systematiske eller tilfeldige feil.

Vitenskapen skal ifølge Halvorsen (2008) oppfylle følgende kriterier:

1. systematikk og presisjon
2. generalitet
3. intersubjektivitet

Punkt 3, som skal sikre at metoder og resultater er etterprøvbare for andre som ønsker å gjøre samme undersøkelse, er viktig for å sikre påliteligheten både i denne og andre forskningsoppgaver. For å oppnå den ønskede forståelsen av et problem, og for å være til nytte ved besvarelsen av forskningsspørsmålene, må det velges metoder som bidrar til dette (Flyvbjerg, 2004). I det følgende presenteres de metodene som er valgt ut for å gi det mest egnede og anvendelige datagrunnlaget for å svare på forskningsspørsmålene.

## 3.3 Metoder brukt i studien

Forskningsdesignen i studien har foruten litteraturstudiene benyttet metodetrianglering i form av en kombinasjon av casestudier, intervjuer, deltagende observasjon og dokumentstudier for å få en så stor rikhet i datagrunnlaget som mulig. Følgende elementer inngår i datagrunnlaget:

1. analyser av tallmateriale fra Grunnboken og Eiendomsverdi AS
2. deltagende observasjon av prosjektgruppa i Tøyen Boligbyggelag (TBBL)
3. dybdeintervjuer med utbyggere, selvbyggere og beboere som har tilknytning til de undersøkte selvbyggerprosjektene, samt dybdeintervjuer med entreprenører
4. intervjuer/samtaler med prosjektutvikler og arkitekt hos Stavanger Utvikling KF, leder av etablererordningen i Stavanger, arkitekt hos byplankontoret Trondheim Kommune, og daglig leder for Svartlamon boligstiftelse
5. utgangspunktet for casestudiene er å sammenligne fire ulike caser og bruke allerede gjennomførte prosjekter i Norge:
  - a. Tastarustå i Stavanger, Elias Tastads gate, Stavanger Boligbygg KF

- b. Christian Kroghs gate 30 i Oslo, Stor-Oslo Eiendom AS
- c. Tambourgården, Jens Bjelkes gate 71, Selvaag Bolig
- d. Eksperimentboligene, Svartlamon i Trondheim, Svartlamon boligstiftelse

Arbeidsflyten har vært iterativ, der ny informasjon og kunnskap har ført til et behov for justeringer og tilpasninger, en justering blant annet Jacobsen (2015) viser kan være nødvendig før et endelig resultat oppnås. Det har vært et mål å følge en tilpasset stegvis-deduktiv induktiv metode som beskrevet hos Tjora (2017, s. 18).

Nærmere om de ulike typene data:

### **3.3.1 Dokumentanalyser**

Dokumentanalyser er brukt for å innhente så grundig informasjon om casene som mulig. En av styrkene ved disse dokumentundersøkelsene er at de gir god bakgrunnsinformasjon som kan underbygge spørsmålene i senere intervjuer. De vil også i noen grad kunne vise om det har vært konflikter i forbindelse med utbygging, eller underveis og i etterkant av at selvbyggingen fant sted. Utskrifter fra Grunnboken er et godt verktøy for å finne frem til tidligere eiere, og kan hjelpe til med å få analysert hvem som klarer å ta ut en eventuell økonomisk gevinst av selvbyggingen. Fører den investerte egeninnsatsen i form av tid og krefter til økt verdi på egen bolig? Informasjon om eiendomstransaksjonene er hentet fra offentlige registre samt [www.eiendomsverdi.no](http://www.eiendomsverdi.no).

En svakhet ved denne metoden er at det først var fra 1. juli 2006 at det ble iverksatt en endring i borettslagsloven som sa at borettslagsandeler skal tinglyses mer eller mindre på samme måte som for fast eiendom (Borettslagslova, 2003, §14-1, del 2). De nye reglene har gitt andelshaverne et sterkere rettsvern og er bedre når det kommer til den enkeltes eierskap.

For et av prosjektene i denne studien, nemlig Christian Kroghs gate 30 i Oslo, ble ikke alle transaksjoner meldt inn, og i noen tilfeller mangler det leilighetsnummer eller andelsnummer. Det har derfor vært nødvendig å gjøre ekstra undersøkelser slik at datagrunnlaget kan brukes til formålet. Her var tallmaterialet i gamle salgsannonser hos Eiendomsverdi til stor hjelp. Det var også noen tilfeller av feilinformasjon i registreringene hos Eiendomsverdi for perioden 2006–2007 for borettslagsleilighetene som skulle undersøkes – det ser ut til at det ved innføringen av den nye lovgivningen har vært usikkerhet om hvilke data som skulle registreres og på hvilken måte de skulle meldes inn. Det var blant annet opplyst at en leilighet skulle ligge i 3. etasje, men i salgsoppgaven står det at leiligheten ligger i 1. etasje. På samme måte er en leilighet som faktisk ligger i U2 registrert som beliggende i 1. etasje. Her har vedkommende som har meldt inn tinglysningen til Grunnboken tatt seg den frihet å definere etasje etter beliggenhet i forhold til Akerselva, ikke etter plantegninger som har satt etasje etter inngangsparti som ligger på bakkeplan på den andre siden av bygget. Noen steder er leiligheten som i virkeligheten er nr. U0208 registrert i salgsoppgaven som Lnr: 28, og nr. H0116 registrert i salgsoppgaven som Lnr: 116. Disse feilkildene har gjort det nødvendig å dobbeltsjekke mye av informasjonen, og har gjort arbeidet med datainnhenting unormalt arbeids- og tidkrevende.

Eiendomsverdi.no henter data fra mange kilder – forretningsførere, salgsannonser og Grunnboken – for å generere blant annet prisstatistikker. Kvaliteten på dataene for borettslagsboliger registrert før 2008 er ikke så god som man kunne ønske, fordi det blant annet ofte manglet opplysninger om fellesgjeld i salgsannonsene, og fordi rutinene for innrapportering ikke var helt på plass. Grunnboken er et offentlig register med høy positiv troverdighet – man skal kunne stole på at det som står i Grunnboken er det som gjelder. Loven sier at man kan tinglyse hjemmel til en eiendom, men tinglysing er ikke lovpålagt (Tinglysingsloven, 1935). Samtidig har Grunnboken også negativ troverdighet ved at det som ikke står nedskrevet der ikke har like sterkt rettsvern som de avtalene som er tinglyst på eiendommen. De fleste velger derfor å tinglyse både eierskap og heftelser, blant annet for å få tilgang til å ta opp lån med sikkerhet i boligen. Gyldigheten av dataene i tallmaterialet må derfor kunne sies å være god.

For å få et inntrykk av dialogen rundt prosjektene er det sett på ulike reguleringsdokumenter og byggesaksdokumenter. Dette har gitt en oversikt over saksgangen og argumentasjonen til utbygger samt hvilke spørsmål som har kommet opp underveis i prosessen. Følgende dokumenter er gjennomgått på denne måten:

- Tastarustå: Reguleringsbestemmelser for plan 1731 (Stavanger kommune, 2005) og Reguleringsbestemmelser for plan 2382P (Stavanger kommune, 2011)
- Christian Krohgs gate 30: S-3525, Reguleringsbestemmelser (Oslo kommune, 1996), 200411518 – Byggesak (Oslo kommune, 2004a)
- Tambourgården: S-2846 Reguleringsbestemmelser (Oslo kommune, 1986), S-4026 Reguleringsplan (Oslo kommune, 2005), 200412360 – Byggesak (Oslo kommune, 2004b)
- Eksperimentboligene: R 219b Bestemmelser om endret reguleringsplan for Svartlamoen (Trondheim kommune, 2006)

### **3.3.2 Deltakende observasjon**

Tøyen boligbyggelag (TBBL) ble stiftet i 2018. Boligbyggelaget arbeider blant annet med beboerstyrt boligutvikling. Det er brukt deltagende observasjon av prosjektgruppa i TBBL som metode for å kunne si noe om hvordan et boligbyggelag med medvirkning som en av kjerneverdiene fungerer i praksis. Varigheten av observasjonen var 18 måneder. For å lykkes med en slik tilnærming kan det være hensiktsmessig å ha gjort casestudiene på forhånd, men dette har av praktiske årsaker vært vanskelig.

Utfordringene er mange: i hvilken grad kan vi stole på påliteligheten ved observasjonene? De kan påvirkes både av den som observerer og de som blir observert (Tjora, 2017). En annen utfordring er at TBBL er en løst sammensatt og fragmentert gruppe individer, med flat organisasjonsstruktur. Dette fører til at det ofte dukker opp nye fjes, mens andre forsvinner. Ikke alle har forutsetninger for å forstå hva den deltagende observasjonen går ut på. Det er heller ikke rom for å forklare og opplyse om dette i hvert møte.

En ulempe med denne metoden er at den er tidkrevende. Det kan også være vanskelig for forskeren å ha «riktig hatt på hodet» til enhver tid. Forskeren må heller ikke komme så nært at vedkommende blir «en av gjengen» (Jacobsen, 2015). I tilfellet med TBBL er kommunikasjon med medlemmene en utfordring ved bruk av denne metoden. Prosjektgruppa i TBBL består for det meste av medlemmer som forventes å forstå hva det vil si å være med på en slik undersøkelse som denne. Det er likevel ikke sikkert at forskeren og respondentene har samme forståelse av ordlyden i et spørsmål, eller samme virkelighetsforståelse (Holme og Solvang, 1996). Særlig der respondentene ikke kommer fra samme kulturelle bakgrunn kan dette være en utfordring.

Dataene som er hentet inn via deltagende observasjon brukes ikke eksplisitt i analysen, men for å få en kontekst rundt mulighetene for å realisere selvbyggingsprosjekter for beboergrupper.

### **3.3.3 Intervju for å belyse casene**

Som ledd i å se hva som allerede finnes av alternative boligløsninger med delvis selvbygging, er det gjort casestudier av fire norske prosjekter. Målet har vært å undersøke hvilke faktorer som var nødvendige for å få realisert disse prosjektene. Prosjektene er valgt ut fordi de har vært tydelige selvbyggingsprosjekter, og derfor er vurdert å være «critical cases» etter Flyvbjergs definisjon (2004, s. 426).

En utfordring er å vurdere i hvilken grad en enkelt case kan bidra til kunnskap som kan brukes for å generalisere. Tjora (2017) har tre typer generalisering: naturalistisk, moderat og konseptuell. Denne studien tar mål av seg til å få til en konseptuell generalisering, altså en generalisering hvor den innsikten som oppnås ved litteraturstudier, casestudier og dybdeintervju kan føre til utvikling av et konsept og testes ved deltagende observasjon med for eksempel Tøyen boligbyggelag. Ved å bruke flere caser, som har selvbygging som fellesnevner, men som ellers er ulike, vil det styrke anledningen for å si noe generelt ut fra de valgte casene (Jacobsen, 2015). Det er også et poeng at det ikke blir for mange caser å holde styr på, da dette av praktiske årsaker vil føre til at vi ikke kommer like dypt ned i hver case.

Ifølge både Yin (1994) og Flyvbjerg (2004) er generalisering ved hjelp av casestudier mulig, og kan fungere fint som et supplement eller alternativ til andre metoder. Casestudier er i tillegg en nyttig måte å forsøke å falsifisere en påstand eller hypotese på, et metodisk prinsipp vitenskapsfilosofen Karl Popper brukte for å øke troverdigheten i forskningen. Selv om en teori etter Popper ikke kan bevises, kun falsifiseres, er det mer sannsynlig at den holder desto vanskeligere det er å motbevise den. Flyvbjerg bruker Popper for å underbygge casestudiets fordeler:

Popper himself used the now famous example of 'All Swans are white', and proposed that just one observation of a single black swan would falsify this proposition (...) The case study is well suited for identifying 'black swans' because of its in-depth approach: what appears to be 'white' often turns out on closer examination to be 'black'. (Flyvbjerg, 2004, s. 424)

### 3.3.4 Nærmere om intervjuene

Både underveis i casestudiene og gjennom analysen av tallmateriale og dokumentstudier har det kommet opp spørsmål som må besvares mer i dybden. Er det for eksempel slik at noe av gevinsten i flyttekjeden forsvinner fordi selvbyggingen ikke er godt nok utført, slik at senere beboere må gjøre noe av jobben om igjen? Eller er det tvert om: at selvbyggere velger en kvalitet ved innredningen som gir neste beboer en kvalitetsmessig bedre bolig enn hvis den var levert nøkkelferdig av en profesjonell eiendomsutvikler?

Her har enkeltintervjuer med nøkkelpersoner, nåværende og potensielle beboere, og andre involverte vært en nyttig metode. For å sikre at tiden ble utnyttet så effektivt som mulig, og at de spørsmålene som måtte besvares ble stilt, ble det brukt en strukturert intervjuguide (vedlegg 1–4). Det var allerede gjort intervjuer med beboere på Svartlamon av forskere tilknyttet prosjektet BOPILOT (Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet, 2020). For å minske belastningen på informantene fra Svartlamon, og for å optimalisere ressursbruken, var det hensiktsmessig å bruke det allerede eksisterende datagrunnlaget som bakgrunnsinformasjon. Tjora (2017) argumenterer for at dersom temaet er avgrenset og spørsmålene blir spisset nok, kan et intervju være av kortere varighet, gjerne bare 30 minutter. Dette var tilfellet med intervjuene med noen av bransjeaktørene, som har travle dager og lite tid å avse.

Det var viktig å sikre at informantene var representative ikke bare for seg selv, men for en gruppe mennesker. Som Jacobsen (2015) påpeker, vil den eksterne validiteten bli utfordret også ved at det har vært begrensede ressurser, og mulighet til kun å nå over et visst antall intervjuobjekter.

Ved utvelgelsen av intervjuobjekter har det også vært viktig å sikre at det ikke blir et skjønnsmessig utvalg som uforvarende utelukker potensielle selvbyggergrupper. Utvalget ble gjort ved å kontakte hjemmelshavere av boenheter som ikke hadde vært omsatt siden første tinglysning, samt via snøballeffekten, altså at en informant anbefaler at man kontakter en annen. Beboere ble funnet både ved snøballeffekten og ved å kontakte styret og å annonsere på lukkede Facebook-sider som beboerne bruker. Bransjeaktører ble valgt ut blant bedrifter som har jobbet med de spesifikke casene, eller som av andre årsaker kunne tenkes å være interesserte i selvbyggerprosjekter.

Mulige skjevheter i utvalget kan være at selvbyggere som solgte boligen tidlig ikke har blitt kontaktet. Disse korte eierskapene kan ha ulik bakgrunn, men det er i noen tilfeller sannsynlig at et par av boenhetene har vært rene spekulasjonsobjekter. Samtidig kan muligheten til å snakke med informanter som ikke var så begeistret for selvbyggingen ha gått tapt. Dette er i noen grad forsøkt kompensert ved å kontakte styremedlemmer/styreledere som må antas å ha kjennskap til om det har vært mye feil og mangler i den enkelte bygård. Hjemmelshavere som i dag bor på en annen adresse er heller ikke kontaktet, selv om det kan hende noen av disse brukte leiligheten som bolig den første tiden av eierforholdet. Samtidig har flere av de intervjuede selvbyggerne av ulike årsaker valgt å flytte, noe som sikrer at det ikke bare er de mest ihuga selvbyggerne som er representert. Det er forsøkt å få en balanse mellom kvinner og menn i utvalget av informanter.

I uformelle samtaler med medlemmer av TBBL, hovedsakelig deltakere i prosjektgruppa, var det en fare for at reliabiliteten ikke ble sikret godt nok i perioden november 2018 til mai 2020. I en slik gruppe oppstår personlige relasjoner mellom medlemmene, noe som kan være grunnen til at informantene sier det de sier. Det kan likevel være sånn at det først er i de tilfellene hvor respondenten kjenner og stoler på den som utfører intervjuet, at respondenten åpner seg og forteller sannheten (Jacobsen, 2015). Tjora (2017) argumenterer for at så lenge forskeren kan redegjøre for at resultatene ville blitt de samme dersom en annen forsker gjorde samme undersøkelse med disse informantene, eller hvorfor resultatene nettopp ikke ville blitt de samme, så vil påliteligheten på lang vei være ivaretatt. Dette må kunne sies å være tilfellet i studien her, blant annet ved at informasjonen som har kommet frem gjennom samtale med medlemmer i TBBL er dokumentert via andre kilder. Kulturforståelse og kommunikasjon har også delvis vært et tema. Det har vært viktig å sørge for at de utvalgte så langt som mulig har vært representative for gruppen de tilhører, samtidig som det ble sikret at intervjuobjektene forsto hva deltakelse i en forskningsoppgave innebærer.

Det er i alt utført atten dybdeintervjuer. Varigheten på disse har vært fra en halv til én time, de fleste nærmere én time. Intervjuobjektene har gitt skriftlig tillatelse til å delta i undersøkelsen, og alle er informert om at de har hatt mulighet til å trekke seg når som helst frem til publisering.

<b>Informanttype</b>	<b>Prosjekttipe</b>	<b>Antall</b>
Beboer	CK30, Tambourgården	5
Selvbygger	CK30, Tambourgården	6
Byggherre	CK30, Tambourgården, Tastarustå	3
Entreprenør	Ikke casespesifikke 1 lokal aktør, 2 regionale aktører, 1 nasjonal aktør	4

Tabell 1: Oversikt informanttyper, dybdeintervju

Entreprenørene som er intervjuet, er tilfeldig valgt ut blant større og mindre entreprenører etter et søk på entreprenør på gulesider.no i områder i nærheten av de studerte casene. Disse snakker generelt og er ikke casespesifikke slik resten av aktørene er. Målet var å få refleksjoner rundt temaet delvis selvbygging fra de som vanligvis bygger og ferdigstiller boliger. Av de fire entreprenørene som er intervjuet, er det én aktør som opererer lokalt og er stor innen sitt segment, én er en stor nasjonal aktør som bygger svært mange leilighetsbygg, én er en større regional aktør som har jobbet mye med ombyggingsprosjekter, og én er en stor regional aktør som også gjør jobber i Sverige, og som er i ferd med å ekspandere ytterligere. Det er intervjuet seks selvbyggere og fem beboere fra de helkommersielle prosjektene CK30 og Tambourgården. Det var ingen formell utvelgelse av selvbyggerne i disse to prosjektene slik som for Tastarustå. Vurderingen er at disse selvbyggerne derfor er mer

representative i et større perspektiv. I tillegg er det gjort dybdeintervjuer med representanter for byggherren på tre av prosjektene, samt samtaler/intervju med en avdelingsdirektør for lån og tilskudd i Husbanken, med prosjektutvikler og arkitekt hos Stavanger Utvikling KF, arkitekt på byplankontoret Trondheim Kommune, og med daglig leder for Svartlamon boligstiftelse. Det har også vært samtaler med andre bransjeaktører, blant annet to jurister, en eiendomsutvikler, to arkitekter og en fagkonsulent for Byggteknisk forskrift (2017), Forskrift om dokumentasjon av byggevarer (2013), Byggesaksforskriften (2010) og Plan- og bygningsloven (2008).

En stor fordel med å bruke intervjuer er at det gir en mulighet for å få dokumentert hva og hvordan faktiske beboere har utført delvis selvbygging. Noen av ulempene med intervjuer er at mennesker gjerne rasjonaliserer valgene sine og skjønner hjemmet sitt. Hvis man har jobbet med et prosjekt, slik både byggherrene og selvbyggere som er intervjuet har, kan det fort skje at man lager seg en (plausibel eller ikke) forklaring på hvorfor ting ble som de ble.

Noen av intervjuene er gjort hjemme hos beboere eller selvbyggere, noen er gjort på kontorene hos byggherrene, og en del er av praktiske årsaker gjort via telefon. Dette kan føre til en distanse og mangel på intimitet, men kan også gi noen en mulighet til å åpne seg mer enn vedkommende kanskje ellers ville gjort, fordi man befinner seg i en trygg ramme hjemme eller på eget kontor.

For å unngå mulig sosialt press for å si de «riktige tingene», er alle involverte anonymisert med mindre de har gitt eksplisitt tillatelse til å bli sitert eller nevnt i studien. Dette har også utelukket gruppeintervjuer.

### **3.3.5 Nærmere om casene som er valgt**

Det finnes ikke noen oversikt over prosjekter som er bygget ved hjelp av selvbygging eller delvis selvbygging i Norge. Prosjektene denne masteroppgaven omhandler er funnet ved samtaler med bransjeaktører på ulike konferanser og frokostmøter. Av prosjektene som ble nevnt, var det disse fire som var mest aktuelle: de to kommersielle prosjektene er de eneste som er funnet som har delvis selvbygging i boligblokk, det kommunale prosjektet har over seksti år med erfaring med delvis selvbygging, mens det ideelle prosjektet synliggjør omfanget av selvbygging som er mulig for beboere uten tidligere byggerfaring. Det er godt mulig det finnes flere og andre typer selvbyggerprosjekter i Norge, men bredden i prosjektene som er valgt gir trolig en analytisk generaliserbarhet.

## **3.4 Forskningsetikk**

De forskningsetiske retningslinjene (De nasjonale forskningsetiske komiteene, 2015) sier blant annet at personvernet til de som deltar i forskningsprosjekter skal sikres. Anonymitet og konfidensialitet er viktige etiske sider ved forskning. For å etterleve personvernforordningen er meldeskjema sendt inn til Norsk senter for forskningsdata, og alle informanter er – så langt det er mulig – anonymisert.



Dette at informanter kan stole på at de kan forbli anonyme, og at de som blir en del av forskningsprosjektet er klar over dette, er noe som må overholdes. Dette kan være spesielt utfordrende i en medlemsgruppe som er såpass differensiert og mangefasettert som TBBL. Den flate strukturen i organiseringen av boligbyggelaget gjør kommunikasjonen rundt forskningen til en utfordring. Det kommer stadig nye medlemmer til, og det er ikke lett å gi disse grunnleggende informasjon om boligbyggelaget samtidig som de må ta stilling til om de vil være en del av et forskningsprosjekt, og hva dette eventuelt innebærer. Denne intervensjonen kan føre til at mange trekker seg, ikke fordi de ikke ønsker å være en del av et forskningsprosjekt, men fordi det er utfordrende å få kommunisert dette hurtig og uten å skape avstand. Alle informanter har fått tilsendt studien, og de har fått anledning til å gi tilbakemelding for å sikre en korrekt fremstilling av deres bidrag.

Andre forskningsetiske problemstillinger har blant annet vært mulige interessekonflikter, i hvilken grad resultatene som blir lagt frem er til å stole på, og at tallene som har vært registrert i Grunnboken har vist seg å måtte suppleres med salgsdata innhentet via [www.eiendomsverdi.no](http://www.eiendomsverdi.no).

Som Tjora (2017) påpeker er det viktig å synliggjøre hvordan funnene har kommet frem, og å tydeliggjøre at forskningen er utført på et analytisk, og ikke et politisk, grunnlag. Det må presiseres at selv om forskere ikke jobber i et «politisk vakuum» (Tjora, 2017), og gjerne har en personlig mening om et tema, har forskningen et analytisk utgangspunkt.

## **Kort oppsummering av kapittelet**

Dette kapittelet har gått gjennom metode generelt og ulike metoder brukt i denne oppgaven spesielt. Kapittelet har beskrevet metodene som er brukt for å finne svarene på forskningsspørsmålene: Kan delvis selvbygging redusere inngangsprisen til boligblokker i byområder? Hvilke barrierer sperrer for dette, og hvordan kan egeninnsats i form av medvirkning og selvbygging organiseres slik at det tilfører verdi til beboeren?

Datamateriale fra ulike kilder som dokumentanalyser, casestudier og dybdeanalyser bidrar til å gi et bredt utgangspunkt for den videre analysen.

I neste kapittel presenteres fire ulike prosjekter med delvis selvbygging som alle er gjennomført i Norge i løpet av de siste femten årene.



## 4 Selvbyggingsprosjektene

Dette kapitlet gir en presentasjon av de fire casene som er undersøkt. Alle er realiserte prosjekter. Utvelgelsen er delvis gjort strategisk, med tanke på å finne prosjekter som ligger tett opptil en tradisjonell boligutvikling, samtidig som det ikke er så mange å velge blant fordi det finnes få prosjekter hvor boligblokker er realisert ved hjelp av delvis selvbygging. To av casene er bygårder, mens de to siste er flerfamilieboliger i form av rekkehus. Den ene casen er et kommunalt initiativ, to er rent kommersielle, markedsstyrte prosjekter, mens det siste er et delvis beboerstyrt prosjekt.

Kapitlet viser hva som kjennetegner eksisterende norske prosjekter med delvis selvbygging, og peker på om noe bør videreføres i kommende prosjekter. Det ses også på prisutviklingen for boligene i to av casene, noe som belyser problemstillingen med varig verdi av delvis selvbygging fra et samfunnsperspektiv. Konteksten rundt de fire utvalgte casene er altså ulik, og bidrar derfor til å belyse problemstillingen i studien på hver sin måte.

Historien bak det kommunale prosjektet på **Tastarustå** var et oppdrag fra politikerne som gikk ut på å gi et tilbud til unge med lite eller ingen egenkapital. Stavanger kommune bestemte allerede på slutten av 1940-tallet at de ønsket å begynne med en selvbyggerordning for å komme bolignøden i Stavanger til livs. Tidlig på 1950-tallet eksproprierte kommunen tomter og ga disse videre til selvbyggere. Dette ble også gjort i andre deler av landet, blant annet i Oslo, der OBOS fikk tomter av kommunen som boligbyggelaget utviklet i form av borettslag. I selvbyggerordningen i Stavanger er det bygget omkring 2 500 boliger. Tildelingskriteriene for ordningen var i tråd med den boligsosiale politikken Stavanger kommune hadde på dette tidspunktet (kriteriene er noe endret i den nye etablererordningen).

**Christian Krohgs gate 30 (CK30)** er et rent ombyggingsprosjekt av en bygning som opprinnelig var lagerhus, og i perioder er brukt både som produksjons- og kontorlokaler. Det er et dypt bygg på omtrent 30 meter med én fasade mot øst og én mot vest, så lysforholdene er utfordrende. Motivasjonen bak CK30 var å få utnyttet et bygningsvolum hvor det egentlig ikke var gode forhold for hverken næring eller tradisjonelle boenheter. For å komme seg rundt disse utfordringene laget utbygger et alternativt konsept som skulle få ned salgsprisen for boenhetene samt en organisering som borettslag med lavt innskudd og høy fellesgjeld, slik at innskuddet de kommende beboerne måtte ut med skulle bli så lavt som mulig.

**Tambourgården** er et kommersielt prosjekt, men med en tydelig visjon. Olav Selvaag, grunnleggeren av Selvaag-konsernet, hadde en idé om hva som var den optimale boligen. Han mente det var viktig at folk skulle kunne bo sentralt, selv velge utforming av boenheten, og gjerne ha arbeidsplassen sin i sammenheng med eller som en forlengelse av boligen.

Fortetting skal bidra til bedre utnyttelse av arealressursene og ved samlokalisering bolig og arbeidsplasser minsker transportbehovet. Utformingen av leilighetene er utradisjonell og bygger på store celler med mesaninetasje og fleksible løsninger. (Byrådet Oslo kommune, 2003)

Tanken var å skape boliger som beboerne selv innredet etter hvert som de hadde behov for og økonomi til det. Enhetene i første etasje hadde opprinnelig næringslokaler på bakkeplan, med en boenhet i andre etasje. Her så utbygger for seg at håndverkere, kunstnere eller andre kunne ha butikk i første etasje og boligen like over, slik at de ikke måtte pendle til jobb. I reguleringsaken, som varte i svært lang tid, ble prosjektet omtalt som et «forskningsprosjekt for å utvikle byboliger for framtida» (Byrådet Oslo kommune, 2002).

**Eksperimentboligene** på Svartlamon skiller seg fra de andre ved at det er et ikke-kommersielt prosjekt, og at det er leieboliger som er satt opp på festet tomt. Prosjektet ble initiert av tre arkitektstudenter ved Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet og gjennomført i samarbeid med nye og gamle beboere, med organisatorisk støtte fra Svartlamon boligstiftelse og kommunen samt finansiering fra Husbanken (Nøysom Arkitekter, 2016). Grunnen til at dette prosjektet kunne gjennomføres, er i stor grad at Trondheim kommune har gitt dispensasjoner fra regelverket der dette har vært nødvendig og mulig. Avsnitt 4.1, 4.2, 4.3 og 4.4 beskriver hvert av prosjektene mer inngående.

## 4.1 Tastarustå

### Case 1 – Tastarustå B1

<b>Konsept</b>	Delvis selvbygging
<b>Boligtype</b>	Rekkehus
<b>Tidligere bruk</b>	Nybygg
<b>Antall enheter/totalareal</b>	88 boliger, hver på 141 kvm
<b>Adresse</b>	Elias Tastads gate, Stavanger
<b>Eierform</b>	Selveier
<b>Etablert</b>	2017/2018
<b>Byggherre</b>	Stavanger Boligbygg KF
<b>Arkitekt</b>	Per Ove Djønnne ved Asplan Viak AS
<b>Fasiliteter</b>	Prosjekter med gode bokkvaliteter, rasjonelle løsninger og god byggeskikk
<b>Ferdige deler/selvbyggerandel</b>	Ett soverom i første etasje. Uinnredet underetasje med mulighet for 3–4 soverom. Selvbyggerne bygger grunnmur, legger gulv, maler og innreder underetasjen i boligen.
<b>Målgruppe</b>	Førstegangsetablerere
<b>Organisering</b>	Interesserte må søke på ordningen, som har fastsatte kriterier for hvem som kan delta. Loddrekning blant søkere som er kvalifiserte.
<b>Pris/kvm ved første gangs salg</b>	21 986,- (3,1 mill./141 kvm per boenhet. Priser i 2017/2018)
<b>Gjennomsnittlig pris/kvm for sammenlignbare boliger solgt på det åpne markedet</b>	30 647,- (priser i 2017/2018)
<b>Finansiering</b>	50 % grunnlån fra Husbanken, 50 % startlån via kommunen
<b>Reguleringsformål</b>	Boliger

Tabell 2: Case 1 – Tastarustå







På Tastarustå er det bygget 88 boliger i rekke, hver med et bruksareal på 141 kvm. Boligene er organisert som selveierboliger. Tastarustå B1 i Stavanger var det siste feltet som ble bygget ut under Selvbyggerordningen i regi av Stavanger Boligbygg KF. Overtagelse av felt 1 var høsten 2017, mens felt 2 ble overført året etter. For å bli selvbygger i en boenhet i prosjektet på Tastarustå var det nødvendig å søke kommunen. Det ble foretatt loddrekning blant de som møtte kommunens kriterier for ordningen. Det var ikke nødvendig med egenkapital, men man måtte ha jobb og betjeningsevne for et lån av en viss størrelse. Konseptet var å tilby førstegangs-etablerere mulighet for å bruke egeninnsats til å komme seg inn på boligmarkedet. Stavanger Boligbygg KF har utviklet boligene på kommunal tomt, til selvkost pluss kapitalkostnadene ved byggelånet. Selvbyggerboligene er finansiert 50 prosent gjennom grunnlån fra Husbanken og 50 prosent gjennom startlån via kommunen. For å hindre at modellen ble utnyttet og boligene brukt som spekulasjonsobjekter, var det et krav om tre års gjenkjøpsrett på boenhetene som ble tildelt via selvbyggerordningen. Dersom selvbyggerne valgte å selge boligen innen denne tiden, tok kommunen omkring en tredel av gevinsten.

Før byggingen startet, ble det valgt ut byggegrupper. Byggingen var organisert slik at alle var med og bygde alle grunnmurene. Den enkelte selvbygger visste ikke hvilket hus vedkommende skulle ende opp med, dette ble avgjort med loddrekning etter at alle boligene var ferdige. Det sikret at beboerne ikke la inn ekstra innsats på egen bolig, eller droppet ut når nabobygget skulle bygges. Boligene hadde avdelte rom kun på et plan, underetasjen måtte de innrede selv med lettvegger og den inndelingen de selv ønsket. De måtte også legge gulv og ta seg av overflatebehandling av vegger og tak. Boligene hadde ferdigattest da selvbyggerne overtok, og det lot seg gjøre fordi Byggteknisk forskrift inneholder regler om hvilke hovedfunksjoner boenheten skal inneholde, men ikke sier noe om beskaffenheten av innervegger eller overflater. Badet må imidlertid tilfredsstillende kravene til våtrom, og det må finnes en kjøkkenbenk med utslagsvask og forbruksvann. Kommunen stilte med en fagkyndig som lærte

opp og veiledet selvbyggerne underveis. Etter overtagelse sto hver enkelt beboer for materialvalg og innkjøp.

Krav til økt fortetting har gjort at selvbyggerne ikke lenger kan jobbe på grunnmuren, bærekonstruksjoner eller tilsvarende deler av bygningene. Boligblokker har en høyere tiltaksklasse for arbeider med selve bygningskroppen enn det selvbyggere har anledning til å jobbe med. Det er i tillegg strenge krav til HMS på byggeplass. Dette førte til at selvbyggerne ikke lenger kan bidra til å bygge grunnmurene på den nye typen boliger. Ordningen er i dag lagt på is til fordel for en ny ordning: Etablererordningen. Den nye ordningen er bygget over samme lest som den gamle, bortsett fra at beboerne ikke utfører noe egeninnsats før ferdigattest foreligger. Tilbudet er også utvidet til et større demografisk segment.



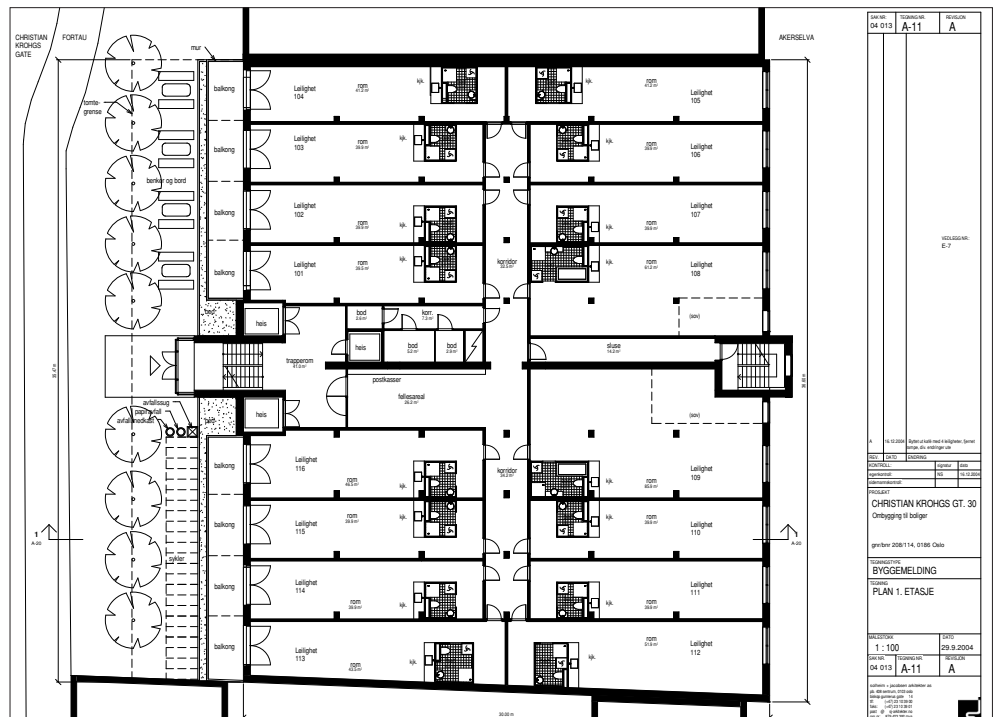
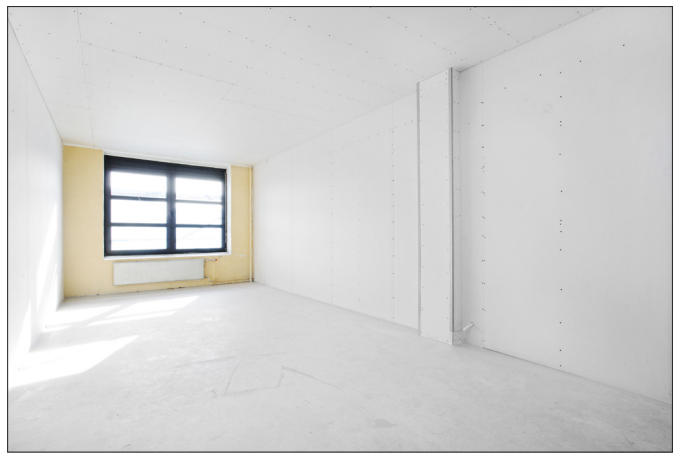
## 4.2 Christian Krohgs gate 30

### Case 2 – CK30

<b>Konsept</b>	Delvis selvbygging
<b>Boligtype</b>	Leiligheter
<b>Tidligere bruk</b>	Lager, kontor
<b>Antall enheter/totalareal</b>	115 leiligheter / ca. 10 000 kvm
<b>Adresse</b>	Christian Krohgs gate 30, Oslo
<b>Eierform</b>	Borettslag
<b>Etablert</b>	2005/2006
<b>Byggherre</b>	Stor-Oslo Prosjekt AS
<b>Arkitekt</b>	Solheim + Jacobsen arkitekter AS
<b>Fasiliteter</b>	Stor takterrasse, fellesrom på taket
<b>Ferdige deler/selvbyggerandel</b>	Bad, vann/avløp + liten benk på kjøkken. Grov ferdigstillingsgrad, ingen flater var malt, og gulvene var uten belegg.
<b>Målgruppe</b>	Førstegangsetablerere, unge beboere
<b>Organisering</b>	Solgt til fastpris på det åpne markedet. Lavt innskudd og høy fellesgjeld.
<b>Pris/kvm ved første gangs salg</b>	29 404,- (priser i 2005)
<b>Gjennomsnittlig pris/kvm for sammenlignbare boliger solgt på det åpne markedet</b>	34 722,- (Priser i 2005)
<b>Finansiering</b>	Innskuddsbolig, fellesgjeld i borettslaget på ca. 80% av salgsverdi
<b>Reguleringsformål</b>	Regulert til spesialområde bevaring, med blandet formål: bolig, kontor og forretningsformål. Utbygger måtte søke om bruksendring for eiendommen, ikke omregulering.

Tabell 3: Case 2 – CK30









De 115 enhetene som ble lagt ut som «rå» leiligheter med grov ferdigstillingsgrad i CK30 er så smale og dype at de ble kalt «pennaler». Bygningen ble konvertert fra næringseiendom til boliger i 2005/2006. Det var ikke behov for omregulering, kun bruksendring. I størstedelen av leilighetene er det et lite oppholdsareal/sovealkove i den innerste delen, hvor inngangsdøren også er. Herfra kan man se gjennom boenheten til vinduet i den andre enden. Badet var ferdigstilt og ligger i midten, mens det er en kombinert kjøkken/stueløsning i den delen av boenheten hvor vinduet er. Ved overlevering var det ubehandlet flytebetong på gulvene, og ubehandlede gipsplater i himlingen og på veggene. Alle fellesarealer ble gjort ferdige før selvbyggerne fikk flytte inn. Noen av leilighetene hadde dobbel bredde, og et fåtall gikk over to etasjer. De aller fleste boenhetene i CK30 er utformet på en måte som gjør at det ikke er noen særlig fleksibilitet til å endre planløsningen. Mange har bygget en form for skjerming slik at de får en sovealkove, eller konstruert andre løsninger som gjør at plassen innerst i boligen blir utnyttet så godt som mulig.

Byggherre tegnet ut noen alternativer til innredning, men det var opp til den enkelte selvbygger hvordan de ville organisere boenheten. Det var nødvendig med en del dispensasjoner fra regelverket for å få godkjenning til å gå i gang med CK30. Blant annet var det avvik fra krav om lysinnfall, men siden bygningen er delvis vernet, ble det gitt dispensasjon fra dette. Det ble også gitt dispensasjoner fra retningslinjer for inneareal, balkonger og parkering, etter at saken hadde vært oppe til politisk behandling. Krav til sikkerhet, brann og rømning ble ivaretatt uten behov for dispensasjoner.

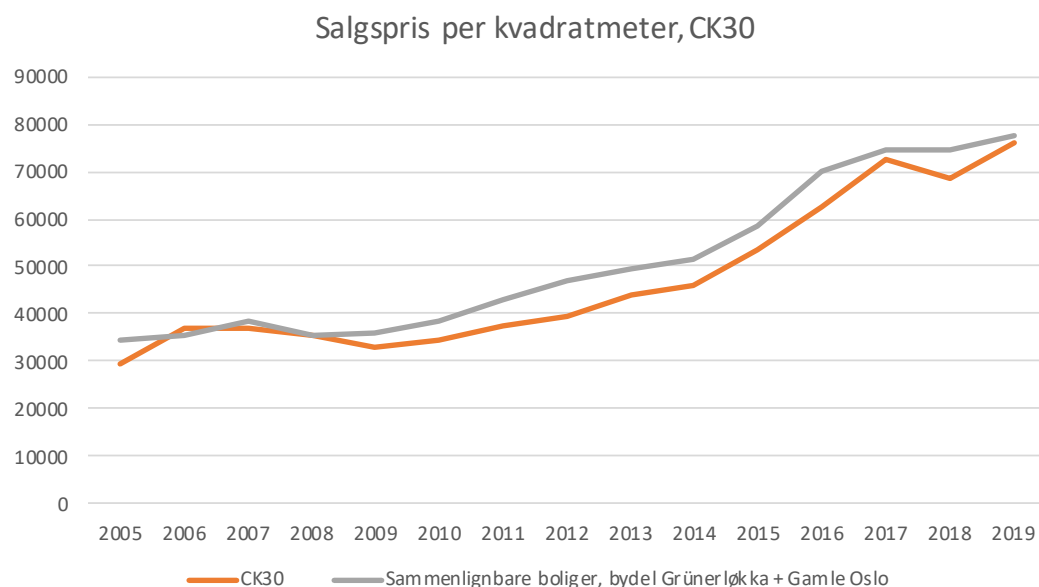
Det var flere overraskelser underveis da byggherren gikk i gang med å konvertere næringslokalene i Christian Krohgs gate 30 til boligformål. Det er ikke uvanlig eller utenkelig at en gammel bygning skjuler feil og mangler som man ikke ser før man begynner å bygge om. Dette gjør at det er ekstra utfordrende å prise et slikt prosjekt, og ombyggingen av CK30 ble da også dyrere enn det utbygger først hadde trodd. Noe som ga en høyere pris for hver enkelt boenhet enn først

planlagt. Gjennomgang av byggesakspapirene viser hvordan utbygger argumenterte for den utradisjonelle utformingen.

Intensjonen er å bygge gode og rimelige boliger for unge mennesker som ønsker å bo sentralt i byen. Ved å introdusere en grov ferdigstillelsesgrad og utradisjonelle løsninger, vil vi tilby kjøperne gode leiligheter til lave priser. (Solheim + Jacobsen arkitekter AS, 2004, datert 19. okt.)

Leilighetene er hovedsakelig tenkt som rimelige kategoriboliger, for ungdommer og førstegangsetablerende. Denne gruppen vil ikke ha like stort behov for egne grøntarealer som f. eks. barnefamilier. (Solheim + Jacobsen arkitekter AS, 2004, datert 29. sept.)

På grunn av vindusplassering og bygningens dybde, må de fleste leilighetene bli ensidig belyst. Med store eksisterende vinduer, fleksible planløsninger og kompensierende tiltak i fellesarealene oppnås det tilfredsstillende bokvaliteter til tross for de begrensninger som den eksisterende bygningen gir. (Solheim + Jacobsen arkitekter AS, 2005, datert 21. mars)



Figur 2: Salgspris per kvadratmeter, CK30, nominelle priser<sup>4</sup>. N: 237 (totalt antall resalg, egen bearbeiding). Gjennomsnittlig 2,06 antall videresalg per andel i perioden 2005–2019.

Sitater hentet fra tidligere salgsoppgaver (Eiendomsverdi AS, 2019):

Unik 1-roms studioleilighet i populære «CK30». Leiligheten ble levert rå i 2005 – klar for oppussing. Leiligheten ble dermed totalrehabilitert i (06) og alt er helt nytt. (Andelsnr. 55, 2007)

Det gamle teglsteinsbygget er blitt forvandlet fra et gammelt industribygg til et moderne leilighetskompleks. Leilighetene ble levert RÅ til de sine første beboerne, noe som vil si at ingen av leilighetens flater var malt og gulvene var uten beleg. Det som var ferdigstilt fra utbyggers side var badet og enkel kjøkkeninnredning. Beboerne har med dette utgangspunktet designet sine egne hjem, og derfor er ingen av leilighetene like. Denne leiligheten har derfor en rekke tilvalg utover det standardiserte utgangspunktet. (Andelsnr. 6, 2010)

<sup>4</sup> Innhenting av tallmateriale om tinglyst eierskap, kjøp og salg, er hentet fra Grunnboken og bolig-databasen Eiendomsverdi samt komplett prisliste for prosjektet datert 21.06.2005 (papirkopi innhentet fra selvbygger).

Vil du bo i en renovert Design-/Fabrikkleilighet? (...) Renovert i 2006. (Andelsnr. 89, 2015)

Leiligheten har vært brukt som et atelier siden den ble ferdigstilt. Leiligheten har en tøff planløsning som kan utvikles videre med lettvegger/hemser mm. Ut fra stuen er det en trivelig og romslig veranda. Leiligheten har grov ferdigstillingsgrad. Det betyr at du kan designe din egen leilighet, og prisen blir lavere enn ved normal ferdigstillelse. Leilighetene blir levert delvis RÅ. Det vil si at endel flater er malt og gulvene er uten belegg. Badet er ferdigstilt og det kjøkkenet har en kjøkkeninnredning, slik at leiligheten er fullt beboelig. (Andelsnr. 17, 2007)

## 4.3 Tambourgården

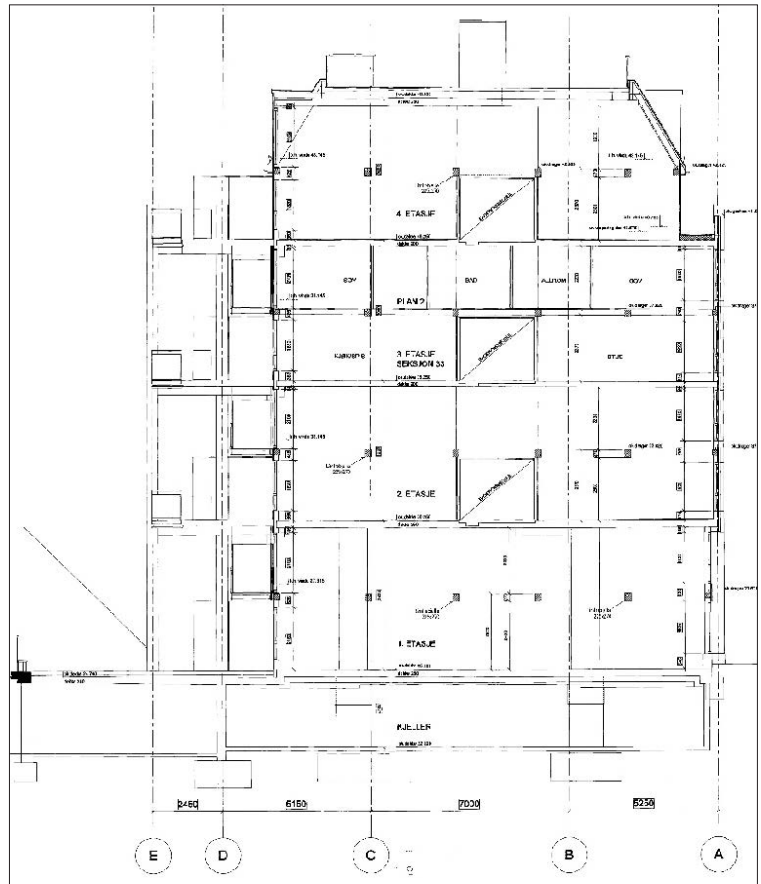
### Case 3 – Tambourgården

<b>Konsept</b>	Den ultimate byleiligheten. Å selge bolig som kubikkmeter, ikke kvadratmeter. Leilighetene ble solgt som råbygg: 5x5x15 meter.
<b>Boligtype</b>	Leiligheter
<b>Tidligere bruk</b>	Nybygg
<b>Antall enheter/totalareal</b>	36 leiligheter, 1 næringslokale / ca. 5 000 kvm
<b>Adresse</b>	Jens Bjelkes gate 71, Oslo
<b>Eierform</b>	Eierseksjonssameie
<b>Etablert</b>	2006/2007
<b>Byggherre</b>	Selvaagbygg AS
<b>Arkitekt</b>	Viksjøs Arkitektkontor AS
<b>Fasiliteter</b>	Takterrasse med private parseller, fellesrom på taket, garasjeanlegg i kjelleren
<b>Ferdige deler/selvbyggerandel</b>	Bad, vann/avløp + liten benk på kjøkken. Grov ferdigstillingsgrad, ingen flater var malt, og gulvene var uten belegg.
<b>Målgruppe</b>	Beboere som ønsker en særegen leilighet hvor de selv kan bestemme innholdet, og som har behov for å utforme hjemmet etter egen økonomi og egne behov i en bysetting.
<b>Organisering</b>	Solgt til fastpris på det åpne markedet.
<b>Pris/kvm ved første gangs salg<sup>5</sup></b>	22 036,- (Priser i 2007)
<b>Gjennomsnittlig pris/kvm for sammenlignbare boliger solgt på det åpne markedet</b>	37 899,- (Priser i 2007)
<b>Finansiering</b>	Hver enkelt beboer ordnet selv
<b>Reguleringsformål</b>	I utgangspunktet en langvarig regulerings sak

Tabell 4: Case 3 – Tambourgården

<sup>5</sup> Basert på noen kriterier: Boligene ble solgt som kubikk. Å bruke potensielt areal etter utbygging samsvarer med hva utbygger gjorde jf. salgsannonse på FINN.no for seksjonsnummer 15, finn-kode 10518549, sist endret 3. juli 2007. Her er bruttoareal satt til 130 kvm, og grunnflate til 67 kvm. Ved utregning av pris/kvm ved første gangs salg er kvm ved andre gangs salg lagt til grunn.









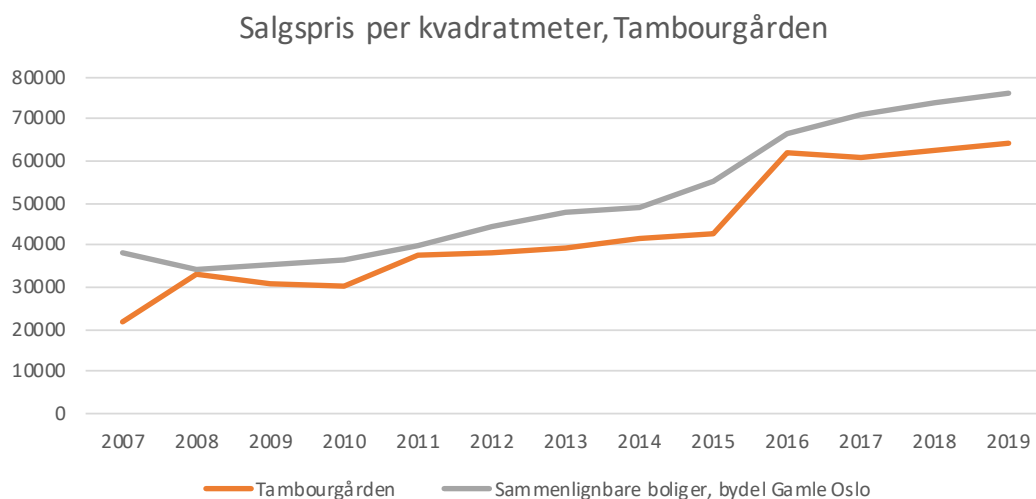
Tambourgården er et nybygg som består av 36 leiligheter og 1 større næringsseksjon i første etasje. Det er en stor felles takterrasse, private parseller på ca. 12 kvadratmeter hver og et samlingslokale på taket. Byggherre opplyser at siden boenhetene hadde grov ferdigstillingsgrad, var byggefasen enklere på dette prosjektet enn andre steder. Selve byggingen var derfor en «grei oppgave» som gikk raskere å ferdigstille enn et tradisjonelt boligutviklingsprosjekt. Da selvbyggerne overtok boenhetene Tambourgården, var kun badet helt ferdig. På kjøkkenet var det montert en delvis provisorisk kjøkkenbenk med utslagsvask og forbruksvann. Det lå også et støydempende teppe på betonggulvet. I tillegg til male- og sparkelarbeider og gulvlegging måtte man bygge etasjeskille dersom man ønsket en ekstra etasje, og sette opp lettvegger for å få delt inn volumet i ulike rom.

Det ble tegnet ut ulike alternativer for planløsning som beboerne kunne bruke, og byggherre arrangerte også en slags boligutstilling hvor ulike potensielle beboere ble invitert til å designe og innrede fire av boligene. De ble deretter solgt ferdigstilt. Boligene i Tambourgården er tegnet med tanke på at beboerne selv kan bygge og endre etter hvert som behovene og prioriteringene deres endrer seg. Denne fleksibiliteten fører til at det er et stort spenn i planløsningen i de ulike leilighetene i dette prosjektet. Alle de tekniske installasjonene går i en sjakt bak badet. Sjakta går over hele boenhetens høyde, noe som gjør at det er relativt enkelt å sette inn et ekstra bad over det eksisterende badet. Dragerne i taket gjør at beboerne kan legge gulv hvis de vil, men flere beboere har full takhøyde på fem meter i halve leiligheten.

Kommunen har opprinnelig satt et krav om at man ikke kan bygge ut en full andre etasje i Tambourgården, på grunn av at takhøyden i andre etasje kommer under det som er minste krav til takhøyde i byggteknisk forskrift (Oslo kommune, 2004b, datert 01.11.2006). Dette har noen løst ved å ha glassfelter i gulvene i andre etasje, andre har en stor åpning i midten av leiligheten hvor trapperommet er, mens noen har dobbel takhøyde i den ene enden av leiligheten. Flere boliger har ulike kreative løsninger, andre har en planløsning som mer ligner på et standard rekkehus.

I et brev fra Plan- og bygningsetaten til utbygger ber kommunen om plantegninger som viser mulige løsninger for det tomme volumet. De skriver samtidig at det etter overtagelse er beboerens eget ansvar å utvikle boenheten på korrekt måte:

Etaten mener at plantegninger må vise kjøkken, bad og bod/oppbevaringsplass i leilighetene. Videre innredning vil deretter være opp til den enkelte beboer, forutsatt at arbeidene som utføres i de enkelte enhetene ikke er søknadspliktige. Beboeren vil da selv være ansvarlig for at boligen utvikles i tråd med krav stilt i lov og forskrift. (Oslo kommune, 2004b, datert 01.11.2006)



Figur 3: Salgspris per kvadratmeter, Tambourgården<sup>6</sup>, nominelle priser<sup>7</sup>. N: 42 (totalt antall resalg, egen bearbeiding). Gjennomsnittlig 1,25 antall videresalg per andel i perioden 2007–2019.

Sitater hentet fra tidligere salgsoppgaver (Eiendomsverdi AS, 2019):

Leiligheten var ny i 2006 og fremstår som tidsmessig, påkostet og velholdt med smarte løsninger. (Seksjonsnr. 25, 2019)

Praktfull, ny leilighet med høy standard. Boligen er nesten ikke bebodd (eier flyttet inn feb 07) og fremstår så å si som helt ny; Må sees! (Seksjonsnr. 16, 2007)

Leiligheten er sjeldent fleksibel med innredning- og romløsninger som få kan matche. Her er det åpne løsninger som sørger for gjennomlys mellom etasjene, og fra yttervegg til yttervegg gjennom de store vindusflatene. (Seksjonsnr. 34, 2011)

Åpen arkitekttegnet planløsning, høyt under taket og store vindusflater som slipper inn mye lys. Dette er en sjelden gjennomført leilighet med mange lekre detaljer og meget god standard. (Seksjonsnr. 36, 2012)

<sup>6</sup> Boligene ble solgt som kubikk. For å finne kvadratmeter er arealet registrert ved andre gangs salg lagt til grunn for prisberegningen ved første gangs salg. Å bruke potensielt areal etter utbygging samsvarer med hva utbygger gjorde jf. salgsannonse på FINN.no for seksjonsnummer 15, finn-kode 10518549, sist endret 3. juli 2007. Her er bruttoareal satt til 130 kvm, og grunnflate til 67 kvm.

<sup>7</sup> Tallmateriale om tinglyst eierskap, kjøp og salg er hentet fra Grunnboken og boligdatabase Eiendomsverdi. For å få et stort nok antall boliger å sammenligne med består utvalget av Kampen røde 1–6. Deler av bydelen Kampen er i økende grad gentrifisert, noe som er med på å trekke snittet opp.

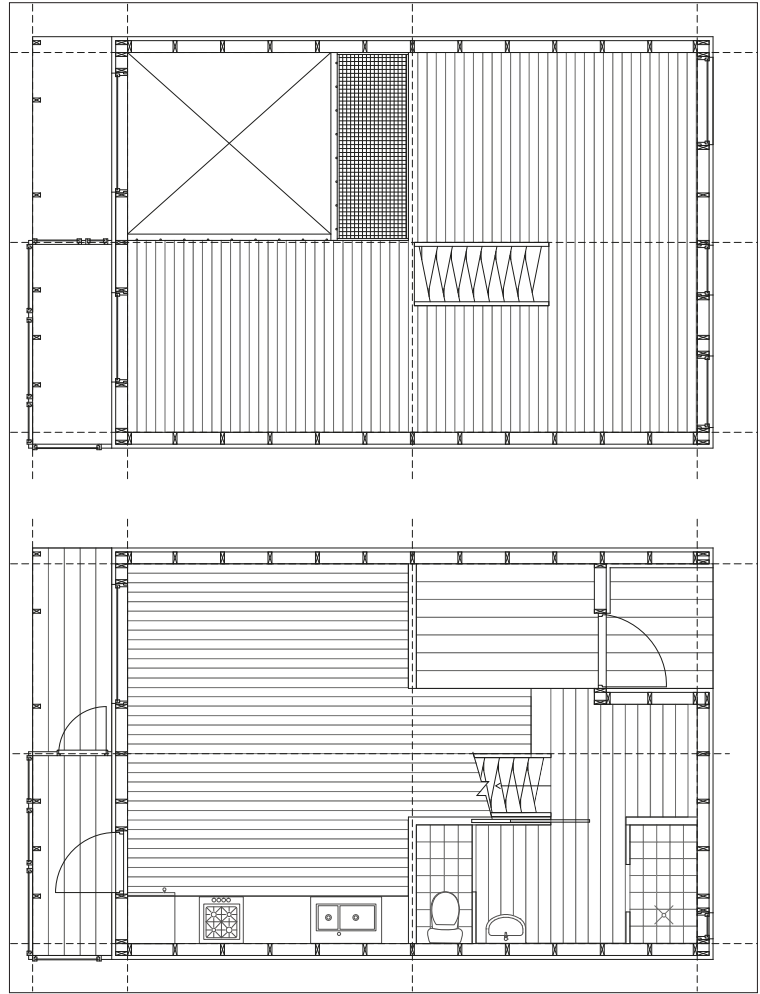
## 4.4 Eksperimentboligene på Svartlamon

### Case 4 – Eksperimentboligene

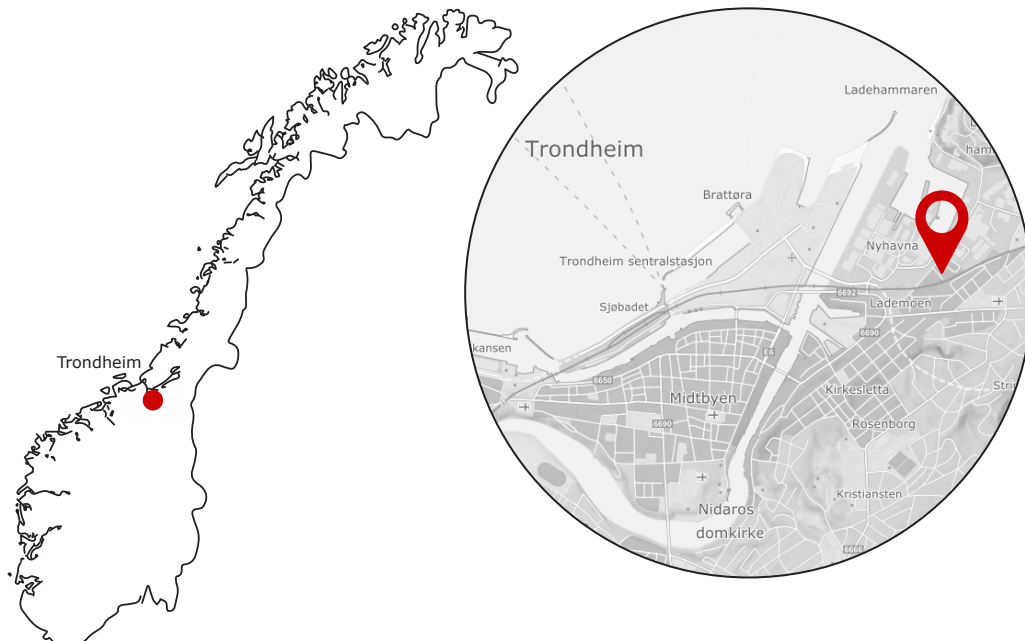
<b>Konsept</b>	Bærekraftige boliger, med stor grad av gjenbruks- og ombruksmaterialer
<b>Boligtype</b>	Rekkehus
<b>Tidligere bruk</b>	Nybygg
<b>Antall enheter/totalareal</b>	5 rekkehus + 1 felleshus. Totalt 340 kvm
<b>Adresse</b>	Brodals gate 9, Trondheim
<b>Eierform</b>	Leieboliger på festet tomt
<b>Eier</b>	Svartlamon boligstiftelse
<b>Etablert</b>	2013–2017
<b>Byggherre</b>	Svartlamon boligstiftelse
<b>Arkitekt</b>	Nøysom arkitekter
<b>Fasiliteter</b>	Felleshus med vaskeri og fellesrom.
<b>Ferdige deler/selvbyggerandel</b>	Gravearbeid og nedleggelse av rør, og det elektriske ble gjort av innleide fagfolk.
<b>Målgruppe</b>	Mennesker som ønsker å bo i en eksperimentbolig, og som vil legge inn egen arbeidskraft mot å få leie boligen når den er ferdigstilt.
<b>Organisering</b>	Selvbygging. Av praktiske/økonomiske årsaker ble det valgt at den bærende konstruksjonen skulle bygges av fagfolk.
<b>Pris/kvm (materialer)</b>	8 824,- (3 mill. / 340 kvm, Priser i 2016/2017)
<b>Finansiering</b>	Husbanken ga forhåndstilsagn på grunnlån på 3 mill. Sparebank1 ga byggelån som ble konvertert til lån i Husbanken etter at boligene var ferdigstilte.
<b>Reguleringsformål</b>	Reguleringsplan for Svartlamon R219b fastslår at dette er et byøkologisk forskningsområde. Det er spesifisert at «eksperimentell utforming tillates» og at det skal være en alternativ bydel «med stort rom for eksperimentering, forsøk og utprøving» av boliger med mer.

Tabell 5: Case 4 – Eksperimentboligene









Eksperimentboligene på Svartlamon i Trondheim består av 5 rekkehus på omkring 60 kvadratmeter samt et felleshus på 40 kvadratmeter. Boligene står på kommunal grunn. Dette er et nyere eksempel på selvbygging som er tatt med som referanseprosjekt. Prosjektet bidrar til å synliggjøre to viktige poenger: 1. at selvbyggere uten byggeerfaring kan bygge sine egne boliger under veiledning av en fagkyndig, og 2. hvor rimelig det er mulig å få satt opp 5 rekkehus inkludert felleshus på totalt 340 kvm. Tomtekostnad er derfor ikke en del av pris per kvadratmeter. Det må her presiseres at det i dette prosjektet ble gitt en rekke dispensasjoner fra byggteknisk forskrift. Dispensasjonene er gitt med henvisning til hovedformålet for reguleringsplanen: «å sikre området som byøkologisk forsøksområde som i lokal, nasjonal og internasjonal sammenheng kan gi grunnlag for nye ideer innen bærekraftig bolig- og næringsutvikling» (Trondheim Kommune, 2006). Boligene er satt opp med tanke på at de skal være et hjem for beboerne, ikke et investeringsobjekt. Dette var også viktig å presisere for å få potensielle selvbyggere til å ønske å investere tid og penger i en bolig de ikke eier selv, men leier av stiftelsen.

På Svartlamon var det viktig både for selvbyggerne, arkitektene og boligstiftelsen at materialene som ble brukt var miljøvennlige, helst gjenbruksmaterialer: «Sentralt i vår forståelse av byøkologisk byggeri er at vi bruker mest mulig naturlige materialer.» (Nøysom Arkitekter, 2016, s. 32). Nøysom arkitekter påpeker også det innlysende i ikke å ha flere funksjoner eller rom enn det man trenger. Selv om eksperimentboligene på Svartlamon i stor grad er bygget av selvbyggerne, kan prinsippet overføres til delvis selvbygging i boligblokker. Grunnarbeider, nedleggelse av rør og alt det elektriske ble utført av fagfolk, da dette enten krevde maskiner eller må gjøres av noen med riktig sertifisering. Det samme gjelder de bærende konstruksjonene, men dette var av mer praktiske og økonomiske årsaker.

## **Kort oppsummering av kapitlet**

Prosjektene som er omtalt i dette kapitlet inneholder delvis selvbygging, der egeninnsatsen til første boligkjøper omfatter innredning innvendig, ordninger som er godt forenlig med byggeteknisk forskrift. Prosjektene viser at delvis selvbygging er mulig også i bygårder i sentrum av Oslo: både i nybygg og ved konvertering av næringsbygg til bolig. Kapitlet har også vist at det ser ut til at boenhetene holder seg godt i pris.

Neste kapittel viser hvordan byggherren bak prosjektene, selvbyggeren selv og andregangs boligkjøpere av disse enhetene ser på selvbyggingen som har foregått. I siste del av kapitlet diskuteres selvbygging som prinsipp med entreprenører.

## 5 Resultater

I dette kapitlet presenteres funnene etter intervjuer med de ulike aktørene. Hovedtemaet er å se på hvilke erfaringer som er gjort med delvis selvbygging i boligblokker i bystrøk. Case 1–3 er kjernen i forskningsdesignet og omfatter ikke Eksperimentboligene på Svartlamon. Intervjuer med aktører i de ulike casene brukes for å belyse erfaringer med selvbygging, og en grundig gjennomgang av de ulike aktørene gir mulighet for å se om det er noen poenger, temaer eller annet som er felles for flere av aktørgruppene. Boligblokker med delvis selvbygging har tre hovedaktører: byggherre, entreprenør og selvbygger. Boligene har også et langt liv etter at de er overtatt og ferdig utviklet av selvbyggerne. De videreselges som regel på et tidspunkt, og her kommer den fjerde aktøren inn, nemlig beboeren. Det er interessant å se hvilke tanker og erfaringer de som skal bruke og trives i disse boligene har om temaet delvis selvbygging.

De tre byggherrene som står bak de tre prosjektene har alle jobbet med prosjekter med delvis selvbygging, men har helt forskjellig utgangspunkt. Byggherre 1 har jobbet på et rent kommersielt prosjekt, mens byggherre 2 har jobbet på prosjekter i kommunal regi med delvis selvbygging av rekkehus både i gruppe og enkeltvis. Byggherre 3 har jobbet på et kommersielt prosjekt hvor bakgrunnen var en sterk visjon om å skape den optimale fremtidsboligen. Selvbyggerne og nye beboere som har kjøpt enhetene som har vært gjenstand for selvbygging, har enten bodd eller bor i CK30 eller Tambourgården.

Utgangspunktet for presentasjonen av aktørene er deres synspunkter på åtte spørsmålsstillinger. Fremstillingen blir ikke fulgt slavisk, siden ikke alle aktørene har kunnskap om eller synspunkter på alle temaene. En beboer som kjøper en ferdig selvbygd bolig har ikke nødvendigvis kunnskap om hvordan delvis selvbygging best organiseres. Aktørene har ulike roller: Alle dimensjonene er ikke like relevante for alle aktørene, og temaene er derfor utdypet i ulik grad og med ulik grundighet. Målet er å vise sammenhenger og forskjeller mellom de ulike synspunktene. For å få med spennet og flest mulig innspill fra alle fire aktørgrupper er kapitlet relativt omfangsrikt. Det starter med å presentere byggherres perspektiv, deretter selvbyggers, så beboers perspektiv, før det rundes av med å presentere entreprenørperspektivet.

### 5.1 Byggherreperspektivet

#### 5.1.1 Hva er erfaringene med delvis selvbygging i boligblokker?

##### Byggematerialer overalt

Når det kommer til organiseringen av prosjekter med delvis selvbygging, er et av funnene at dette generer noen utfordringer med byggematerialer, malingsspann, planker og byggeavfall stablet rundt omkring i hele bygget. En av byggherrene

forteller at de ikke helt forutså dette, og at de kanskje ville gjort et par ting annerledes hvis de skulle satt i gang med et lignende prosjekt på nytt. Særlig var det en utfordring å overlevere 115 leiligheter hvor noen få av boenhetene var bestilt helt ferdigstilt. De få som hadde kjøpt nøkkelferdige boliger, flyttet inn sammen med de som skulle bygge selv, og var kanskje ikke helt forberedt på all byggeaktiviteten ellers i bygget. En annen utfordring var at rømningsdører ble blokkert og branddører sperret i åpen stilling i løpet av byggeperioden til de første beboerne. Det var også noen falske brannalarmer, både utløst av røyk fra matlaging og av byggestøv.

Også en av de andre byggherrene nevner at det ble kaos når alle selvbyggerne skulle inn på samme tid. Særlig var det utfordringer med å få opp store og lange byggematerialer, til tross for at utbygger hadde tenkt på dette og satt inn en ekstra stor heis i bygget. Han forteller at det utvendige skallet og alt av fellesområder ble ferdigstilt før salg og overtakelse, og at de som byggherre ikke hadde noe med selve selvbyggingen å gjøre.

Den kommunale byggherren tilføyer at selvbyggerboligene på Tastarustå var organisert som selveierboliger. Når boligen overdras har ikke byggherre noen kontrollmulighet, men må stole på at selvbyggerne følger lover og forskrifter. Byggherre nevner at dette også gjelder når man overdrar en nøkkelferdig bolig. Han presiserer at i prosjekter med delvis selvbygging er det særlig viktig å sikre seg at de som flytter inn faktisk har både sosiale og økonomiske ressurser til å utvikle boligene videre, enten enkeltvis eller som gruppe.

### **5.1.2 Hvordan organiseres delvis selvbygging i boligblokker?**

#### **Borettslag gir større mulighet for kontroll**

Den praktiske organiseringen av selvbyggingen fra byggherres perspektiv handler blant annet om at selvbyggere ikke kan delta i konstruksjon av bygningskropp, grunnmur og lignende på boligblokker som har tiltaksklasse 2 eller høyere. En av grunnene til at den kommunale selvbyggerordningen i Stavanger nå er gjort om til en «etablererordning», er nettopp at kommunen skal bygge prosjekter med høyere arealutnyttelse enn tidligere, noe som har ført til at prosjektene er i en tiltaksklasse som er høyere enn tiltaksklasse 1. Både Tambourgården og CK30 er prosjekter med delvis selvbygging nettopp i boligblokker som er tiltaksklasse 2 eller høyere. Både Tambourgården og CK30 er prosjekter med delvis selvbygging nettopp i boligblokker som er tiltaksklasse 2. I begge de to kommersielle prosjektene har selvbyggerne stått igjen med arbeidsoppgaver som ikke er byggemeldingspliktige, og som befinner seg innenfor deres egen boenhet etter at den har fått ferdigattest. En av byggherrene mener at delvis selvbygging i boligblokker kanskje egner seg best ved rehabilitering av eksisterende bygg, slik som i CK30. I slike prosjekter er bygningskroppen på plass. Det viktigste er at byggherre har kontroll på brann, lyd og rømning, og får en tilfredsstillende løsning rent planmessig når det kommer til disse tingene. Deretter kan det være et tomt, stort volum med rå overflater i form av gips eller betong, som selvbyggerne kan jobbe videre med.

Et funn er at som den profesjonelle parten, kunne et par av byggherrene forberedt det nye styret litt bedre på ulike problemstillinger som dukker opp som følge av at

det skulle bygges i mange boenheter på samme tid. De kunne også snakket med styret om felles innkjøp av byggematerialer for å få rabatter. Byggherre 1 sier at de faktisk hadde fremforhandlet noen rabattavtaler hos Maxbo og IKEA på forhånd, som en gulrot til kjøperne av boenhetene. Hovederfaringen er at byggherre kunne hjulpet til med å få en ordentlig organisering og med å formidle mer kunnskap om lover, regler og forskrifter. I begge de to kommersielle prosjektene sier byggherre at hvis de bygger et tilsvarende prosjekt, vil de vurdere å prise inn og selge med en fagressurs eller byggeleder som følger prosessen, for å sikre en mykere overgang.

Byggherre for Tastarustå tok nettopp dette ansvaret for å organisere og veilede selvbyggerne i hvordan arbeidet med grunnmurene – som foregikk på kveldstid og på lørdager – skulle utføres. Også etter overtagelse fikk selvbyggerne hjelp til hvordan de skulle håndtere boligen, og hvordan de skulle bygge og ferdigstille den selv.

Vi har jo byggeledelse med, når vi holder på. Vi instruerer dem, til og med når de har overtatt boligen så forklarer vi hvordan de skal håndtere og bygge dette bygget, og ferdigstille det. (...) Det er nesten en forutsetning. Skal du kunne klare å gjøre dette som selvbygger, så må du vite hva du holder på med. Og hvis du aldri har holdt i en hammer før, hvilken forutsetning har du for å fullføre prosjektet som selvbygger? (Byggherre 2)

Byggherre for Tastarustå sier også at de anbefalte selvbyggerne å gå sammen om innkjøp av byggematerialer, og at det var omkring tjue stykker som valgte å gjøre dette. Andre igjen ønsket å stå friere og ville heller ta kostnadene etter hvert.

Når det gjelder organisering av eierform, forteller en av byggherrene at de valgte eierseksjonssameie fordi dette gir størst mulig frihet for den enkelte boligeier. En av de andre forteller derimot at en av utfordringene med deres prosjekt, var at boligene ble solgt nettopp som selveierboliger. Når selvbyggeren overtok boligen, hadde ikke byggherre lenger noe formelt ansvar. Dette gjelder ikke bare for denne typen boliger, men for alle selveierboliger og eierseksjonssameier.

Et interessant funn er at formannskapet i Stavanger har besluttet at de i den nye Etablererordningen går fra å organisere boligene som eierseksjonssameie, som med Tastarustå, og til en borettslagsmodell. Dette er ifølge byggherren noe også Husbanken stiller seg bak. Han sier at etter hans erfaring, er borettslagsmodellen den beste eiermodellen når man bygger boligsosialt. Her er det borettslaget som eier bygningsmassen, og som står ansvarlig for vedlikehold av fasadene og fellesområdene. Som andelseier eier man en borettslag, og har ansvaret kun for innvendig vedlikehold i egen boenhet. Han nevner også andre gevinster ved borettslagsmodellen, som:

- Ved omsetting slipper kjøper dokumentavgiften, det vil si 2,5 prosent av kjøpesummen.
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt ligger under de faste fellesutgiftene.
- Det er en stor trygghet og forutsigbarhet så lenge økonomien i borettslaget er god.
- Boenheten kan i mindre grad brukes som spekulasjonsobjekt, fordi det er restriksjoner på mulighetene for utleie av boenheten.

Byggherre for CK30 forteller at bakgrunnen for at de valgte en organisering som borettslag med delvis selvbygging, var at det eksisterende bygget ikke passet til hverken kontorer eller boliger. På denne tiden var det fremdeles mulig å etablere borettslag med meget lave innskudd og høy fellesgjeld, noe som sannsynligvis også trakk kjøpere. For å få mulighet til å realisere prosjektet til tross for at det krevde dispensasjoner fra diverse krav og regler, kontaktet byggherre politikere med ansvar for byutvikling og regulering.

Så da tenkte vi: La oss tegne det, også går vi politisk og spør. Fordi vi får ikke lov til å bygge det om til boliger med Plan- og bygningsloven (...) her var det et langt sett med avvik. Når vi gikk til Plan- og bygg, så visste vi jo at vi ville få «Nei. Dette får dere ikke lov til å bygge, for det egner seg ikke». Men så tegnet vi det ut, og laget et resonnement at her kunne vi treffe politisk på målsettingen om å lage billige etablererleiligheter. Og det egner seg godt: midt i sentrum, kjempebra beliggenhet! Og det fikk vi veldig positive signaler på. (Byggherre 1)

Argumentasjonen overfor Plan- og bygningsetaten var at man så på prosjektet som et forsøksprosjekt. Også byggherren for Tambourgården tok kontakt med politikerne for å få hjelp til å få prosjektet godkjent, etter flere runder med Plan- og bygningsetaten.

### **5.1.3 På hvilke måter senker delvis selvbygging inngangsprisen til egen bolig? Bruk av egen arbeidskraft er rimeligere enn å betale andre**

Samtlige byggherrer er enige i at det ikke ligger noen stor fortjeneste for utbygger i å gjøre de innvendige arbeidene. I et prosjekt med delvis selvbygging må byggherre uansett tilfredsstillende forskriftskrav til brann og rømning, krav til lys, og så videre. Den siste biten, der beboerne slipper til, utgjør derfor ikke en stor del av totalsummen for et slikt prosjekt. Både byggherrer og samtlige entreprenører legger vekt på at det for beboerne likevel er økonomisk fortjeneste i selvbyggingen hvis de velger å bruke egen arbeidskraft, og at slike prosjekter kan være til hjelp for å få ned inngangsprisen til boligmarkedet.

Det andre var jo nettopp at vi videreføret den tanken om at her skal du kunne komme inn for en billig penge. Så vi kalte det «rå leiligheter». Og egentlig så hadde vi lyst til å lage det mer rått enn det vi gjorde. Så vi tenkte at vi deler opp leilighetene med de tekniske veggene. Sånn som lydskillevegger, og vi tar hensyn til trinnlyd mellom etasjene. Så alt det er ivaretatt på lyd og brann. (Byggherre 1)

Selvbyggerordningen på Tastarustå har kalkulert inn egeninnsatsen ved bygging av grunnmur, gulv- og malerarbeider samt innredning av underetasje. Egeninnsatsen ble av kommunen verdsatt til 100 000,- for grunnarbeider og 100 000,- for interiørarbeider, og ble lagt inn som egenkapital i prosjektet. Et interessant funn er at når utbygger gikk over til den nye Etablererordningen og bygde sammenlignbare boliger, kom kostnaden for grunnarbeidene som selvbyggerne tidligere hadde gjort på 180 000,-. Byggherre regnet også på hvor mye de raskeste og mest ivrige selvbyggerne ville tjent i timen hvis de la verdien for betongarbeidet til grunn, og her kom de opp i en sum på 1200-1300,- per time for kvelds- og lørdagsarbeidet.

Da byggherre for Tastarustå bygde det første borettslaget under etablererordningen, sammenlignet de prisene for disse boligene med et nabofelt med tilsvarende boliger som var nøkkelferdige og utviklet på tradisjonelt vis. Boligene i etablererordningen som kun var halvferdig innredet, ble mellom 500 000,- og 700 000,- rimeligere. Det er viktig å påpeke at de prosjektene som denne byggherren jobber med – som også gjaldt Tastarustå – er at de selges til selvkost og ikke til markedspris.

Et av funnene er at for å få ned kostnaden på boligene på Tastarustå slik at de ble liggende godt under markedspris, ble følgende grep valgt:

- Mange like boliger ga lavere byggekostnad.
- Kommunen var profesjonell kontraktspartner. Dette ga entreprenør og finansiering trygghet og lavere risiko, og derfor også lavere finanskostnader.
- Egeninnsats fra beboerne ga besparelser sammenlignet med arbeid utført av lønnede håndverkere.

Andre funn som viser løsninger for å få ned inngangsprisen, er muligheten for å skaffe rimelige materialer til delvis selvbygging. Her kan en beboer lete på FINN.no, høre med byggeplasser om de har restpartier av materialer, eller skaffe billige eller gratis materialer med ønsket kvalitet via for eksempel venner og bekjente. Ingen av byggherrene mener at det er et marked for at profesjonelle aktører kan bruke gjenbruks- og ombruksmaterialer i dag. Byggevarereforordningen som regulerer hvilke materialer som kan bygges inn i et bygg, gjelder i lik grad for privatpersoner og profesjonelle. Funnene viser at i praksis har likevel privatpersoner en annen mulighet enn en profesjonell håndverker eller entreprenør til å benytte seg av gjenbruks- og ombruksmaterialer. En av hovedutfordringene for de profesjonelle aktørene er blant annet tilgangen på store nok kvanta av de ulike materialene som trengs, samt kravet om dokumentasjon og sertifisering av egenskapene til de materialene som bygges inn i en bygning. Flere av byggherrene sier at dette er et marked som sannsynligvis blir større i tiden fremover. Bruk av slike materialer krever dog at selvbyggeren bruker tiden sin både til å lokalisere og til å tilpasse materialene.

Jo, hvis en selvbygger bruker tiden sin til det. Til å sortere ut og bruke det, da kan de jo få gratis materialer! Jeg vet ikke om du vet på gården Vøyenvolden, der er det en kar som driver med gjenbruk. Han har masse gamle dører og gamle vinduer og beslag og alt mulig. Kan finne masse rart. (Byggherre 3)

#### **5.1.4 Hvordan holder boligene seg i verdi?**

##### **Bra boliger**

Verdi som begrep rommer både den økonomiske verdien, bruksverdien og andre former for gevinst i forbindelse med selvbyggingen. Byggherre 1 sier at boligene i CK30 fremdeles blir ansett som annerledes på en positiv måte, og at delvis selvbygging helt klart er noe de kunne gjort igjen, men at noen ny anledning ikke har dukket opp enda. Også de to andre forteller at deres prosjekter har gitt verdi til selvbyggerne, særlig økonomisk, og at boligene blir ansett som bra boliger.



### **5.1.5 Har delvis selvbygging en effekt på tilhørighet og fellesskapsfølelse blant beboerne? Selvbyggere blir ofte boende en stund**

Et av hovedfunnene når det kommer til fellesskapsfølelse og tilhørighet, er at de som flytter inn i selvbyggerboliger ser ut til å bli boende i lang tid. Byggherre for Tastarustå opplyser at deres erfaring er at naboskapet som regel blir svært godt. Dette følger med når man jobber sammen med kommende naboer på dugnad i opptil et halvt år, for å ferdigstille hverandres boliger. Man blir kjent med hverandre. De siste årene forteller han at det har vært noen kulturkollisjoner som følge av at mange av de som søkte på selvbyggerordningen kom fra land utenfor Europa. Når mange med ulik kulturbakgrunn jobber sammen, kan det oppstå språk- og kulturbarrierer som vanskeliggjør samhandling, og fører til konflikter i arbeidsfellesskapet. De unge selvbyggerne som skal jobbe sammen med sine nye naboer er ikke like tålmodige som de eldre. Byggherren presiserer at selvbyggingsprosjektene som det på Tastarustå har vært svært gode for integreringsprosessen til de av selvbyggerne som har bakgrunn fra et annet land enn Norge.

### **5.1.6 Hva motiverer byggherre og entreprenører til å velge selvbyggerprosjekter? Grov ferdigstillingsgrad = mindre etterarbeid**

De tre ulike casene hvor byggherre er intervjuet har ulikt utgangspunkt, og funnene viser at de også har noe ulik motivasjon. Byggherren i CK30 hadde i oppdrag å finne noe bygningen kunne brukes til innenfor det ordinære markedet, men bygningen egnet seg egentlig hverken som kontor eller ordinære boliger. Løsningen ble å lage «utradisjonelle boliger», og finansieringsmåten med lavt innskudd og høy fellesgjeld var med på å få folk til å strømme til prosjektet. En annen motivasjon kan ifølge ham være at når de ikke skal gjøre boenhetene nøkkelferdige, blir det en enklere overtals-, reklamasjons- og garantiarbeidsjobb for dem som utbygger.

Fordi leilighetene er rå, du kan ikke komme og klage på en rå leilighet. Sagt litt enkelt. Det er ikke sånn at vi løper fra ansvaret vårt, det er mer at hvis den er helt rå, så skal du jo inn og sparkle og pusse og holde på selv, så da blir det jo veldig lite feil og mangler. (...) Det stemte jo. Da vi kom inn i det rommet, så er det jo en boks, som er uferdig. Og det var vel som de forventet seg, det var greit det. Det gjorde at den prosessen var litt enklere. Det så jo strøket ut, men du skjønner, det er ikke bonet parkett, for å si det sånn. (Byggherre 1)

At det er mye lettere å gi fra seg et prosjekt med grov ferdigstillingsgrad, fordi man da ikke har masse etterarbeid med småting som må fikses, er også noe som nevnes av en av de andre. Han presiserer i tillegg at et prosjekt som for eksempel Tambourgården tar kort tid å bygge: Det er egentlig bare en masse bokser på 5x5x15 meter som er stablet oppå hverandre.

Også byggherre for Tastarustå påpeker at reklamasjonsarbeidet er en stor jobb i et utviklingsprosjekt. Som byggherre trenger de ikke tenke så mye på de feilene selvbyggerne selv måtte gjøre, men må holde i alt det som de profesjonelle håndverkere har gjort av feil. Han legger til at det egentlig ikke finnes noen god motivasjon for en utbygger til å bidra til prosjekter med delvis selvbygging. Bakgrunnen er

at utbyggerne er i bransjen for å tjene penger, og dersom man bygger prosjekter med delvis selvbygging, vil det være å gi bort en del av den mulige profitten. Han mener også at tomtetilgangen i de store byene er en hemsko på å bygge boligsosialt, fordi tomteprisene blir så høye når det er lav tilgang på byggeklare tomter. Motivasjonen bak Tastarustå og de tidligere selvbyggerprosjektene var den boligsosiale politikken som var vedtatt av politikerne i Stavanger kommune.

### **5.1.7 Hva er de største barrierene for prosjekter med delvis selvbygging? Mulighet for dispensasjoner**

En av byggherrene mener at en av de største barrierene for at det bygges flere selvbyggerprosjekter, er at det i det vanlige boligmarkedet allerede er tilbud om boliger folk etterspør, og at de fleste ønsker en nøkkelferdig bolig. Han påpeker at grunnen til at CK30 ble utviklet slik den ble, var at det var en spesiell eiendom. Det som muliggjorde den alternative boligutviklingen, var at kommunen ga dispensasjoner fra gjeldende regelverk.

Igjen, tilbake til hvorfor gjorde vi dette. Det var fordi at bygget egnert seg ikke for vanlige boliger. Så vi måtte finne på noe annet smart. Det er egentlig hovedårsaken. Og den gevinsten med å lage leilighetene helt ferdige, det er ikke der fortjenesten ligger på en måte. (Byggherre 1)

Andre barrierer er at det kan komme nye krav fra Plan- og bygningsetaten underveis i en prosess. En byggherre forteller at selv om prosjektet var godkjent av politikerne som et forsøksprosjekt, kom det likevel noen overraskelser fra Plan- og bygningssetaten i form av krav som utbygger ikke helt hadde tatt høyde for.

To av byggherrene sier at selve prosessen med selvbyggingen kan føre til problemer i form av stor belastning på fellesområder samt utfordringer med brann- og rømning dersom det ikke er laget gode rutiner. Når mange flytter inn og bygger selv på samme tidspunkt, fører det unektelig til noe byggestøy og uro i denne perioden.

Byggherre 2 forteller at mange er flinke, men at de også har sett at mye selvbyggerarbeid er satt bort til andre. Han mener likevel at måten Tastarustå ble bygget på, er en mal man kan bruke for andre prosjekter med delvis selvbygging, til tross for noen utfordringer med bruk av svart arbeidskraft. Etter å ha arbeidet med å støpe grunnmurer i nærmere et halvt år, var det kanskje ikke så rart at selvbyggerne ble lei av aldri å ha fri. Med en halvferdig bolig, en familie å ta vare på, og kanskje to jobber, var det mange som falt for fristelsen og leide inn andre billig til å gjøre selvbyggerjobben for seg. Uansett om det er en kommunal eller privat utbygger, må man sikre seg at de som flytter inn har ressurser til å ferdigstille boligen sin. Selv om boenhetene har fått ferdigattest og er solgt, gjenstår en kostnad som ikke nødvendigvis er forutsigbar for den enkelte kjøper.

Et annet viktig funn når det kommer til mulige barrierer for delvis selvbygging, er at i to av prosjektene kontaktet byggherre politikerne for å få gehør for de ønskede planene for alternative boligprosjekter. I det tredje prosjektet er det imidlertid politikerne selv som har igangsatt og videreført ordningen med delvis selvbygging.

### **5.1.8 Hvilken effekt har delvis selvbygging for drift og vedlikehold?**

#### **Tror ikke fellesområdene blir prioritert**

Om det vil fungere eller ikke at beboerne selv tar seg av drift og vedlikehold, er noe de tre byggherrene har ulike meninger om. En sier at det at beboerne selv tar seg av dette, er ganske likt den gamle borettslagsmodellen hvor man hadde jevnlig dugnader. Slike ordninger hvor man i fellesskap drifter og forvalter eiendommen, kan ifølge ham fungere bra: Mange steder i verden er det vanlig med kooperativer hvor man gjør nettopp dette for å få ned driftskostnadene. En annen har imidlertid erfart at det i dag ikke er så mange som bryr seg om for eksempel de utendørs fellesområdene.

Og se bare på ivaretagelse av utomhusområdet, det er ingen som gidder å gjøre det i dag en gang. Så i et av prosjektene, der grodde alt over. Det kostet og var et nydelig prosjekt (...) De er veldig opptatte, travle, de har ikke tid til å jobbe dugnad, så glir det litt ut. Og de får ikke det rette utomhusområdet som vi hadde tiltenkt dem. (Byggherre 2)

Et annet funn er at det sås tvil om kvaliteten dersom beboerne selv skal ta det fulle ansvaret for å ferdigstille for eksempel hageanlegg eller uteområder. Byggherren påpeker at det kanskje ikke prioriteres eller utføres på en slik måte at det tilfører kvalitet til nabolaget og byrommet. I prosjektet på Tastarustå er det selvbyggerne som står ansvarlig for drift og vedlikehold, men dette er ikke boligblokker slik som bygårdene i CK30 og Tambourgården.

Flere av byggherrene påpeker at det ikke er et formelt krav at en boligblokk har egen vaktmester, men noen installasjoner er det krav om at fagfolk utover driftspersonale skal ha jevnlig kontroll av, for eksempel sprinkleranlegg.

#### **Oppsummert – byggherrenes erfaringer**

Både kommunen som offentlig etat og private, kommersielle byggherrer er involvert i selvbygging. Byggherrene ser at boenheter med grov ferdigstillingsgrad kan ta kortere tid å bygge, og gi mindre etterarbeid for utbygger, enn tradisjonelt utviklede boliger. Byggherrene ser at det er rom for besparelser for kjøper, blant annet ved bedre organisering av prosessen. Byggherrene er mer usikker på om egeninnsatsen gir gevinst i form av bedre vedlikehold og beboerengasjement i forvaltningen av bolig og fellesområder.

## **5.2 Selvbyggerperspektivet**

### **5.2.1 Hva er erfaringene med delvis selvbygging i boligblokk?**

#### **Synes ikke det var rotete – mye jobb, men verdt det**

Selvbyggerne i CK30 og Tambourgården opplevde ikke byggeperioden som kaotisk på samme måte som byggherrene. De er relativt samstemte i at det ikke var noen større utfordringer knyttet til organiseringen av selvbyggingen. Noen valgte å engasjere håndverkere som jobbet på dagtid til å gjøre en del av arbeidet.

Samtidig forteller flere at de først flyttet inn etter at de var ferdige med byggingen, og derfor ikke ble plaget av støy fra andres bygging.

De som bodde i boligene mens det ble bygget, sier at de merket selvbyggingen godt, men at det var noe man regnet med og måtte tolerere. Det var også regler om at man ikke kunne hamre og banke til alle døgnets tider, og at det skulle være rolig på natta og på søndager. I Tambourgården var det en av naboene som fikk ferdig boenheten på omkring en måned. Vedkommende valgte å legge malte sponplater på gulvet og beholde volumet åpent som galleri. Det tok mellom ett og halvannet år før det roet seg og samtlige selvbyggere var ferdige med boligene sine.

Det var likevel ikke alle selvbyggerne som var forberedt på hva det ville si å ha så mange naboer som bygger samtidig på samme sted. Et par forteller om frustrasjon over forsinkelser, at håndverkere ikke dukket opp i tide og lignende hendelser. Et av funnene er at det ikke er så lett å vurdere kostnad eller hvor lang tid det vil ta å bygge noe selv hvis man ikke driver med det til daglig.

Også satt jeg der mot slutten av den uka da, og dingla med beina oppe i andre etasje og lurte på hva gjør vi nå? For da begynte plutselig realiteten å falle på plass i forhold til elektriker og rørlegger. Vi hadde jo tenkt på det, men vi visste ikke helt hvordan. Vi tenkte at det var bare å ringe en elektriker når vi hadde kommet så langt, men det var ikke så lett da. For når vi begynte å ringe, så var det ikke så veldig mange folk som sto klare til å gjøre en jobb. Og da hadde jeg et sånt mørkt øyeblikk. (Selvbygger 5)

Et viktig funn er at flere av selvbyggerne nevner at selvbygging kanskje ikke er noe for alle. Det er gjerne mer jobb enn man først ser for seg, og det kan være slitsomt. Samtidig er muligheten til å bygge sin egen bolig også noe selvbyggerne satte pris på.

Det er jo en del jobb. Og så er det litt gøy. Så man må jo like å gjøre litt selv, da. Og i starten så var det nok mange som synes det er allright å gjøre ting selv som bodde her. (Selvbygger 3)

Noen presiserer at selv om de ikke var med på all byggingen, kunne de likevel selv ta seg av oppgaver som må gjøres. Flere kontaktet bekjente eller profesjonelle håndverkere for å få råd og veiledning. En forteller at selv om det var krevende, ble prosjektet til et stort fellesprosjekt med familie og venner – noe hyggelig. Ingen av selvbyggerne sier at de angret på at de satte i gang med prosjektet, selv om det ikke bare var lett.

Nei, nei, nei. Vi angret ikke. Det var jo ... ja, det er morsomt, og det er slitsomt. Også var det riktignok veldig kort en bekymring for hvor skal vi få tak i elektriker, og nå burde vi hatt en snekker og sånne type ting. Men det løste seg jo så greit. Men angret ikke, absolutt ikke. Og økonomisk sett, så var det jo veldig smart! (Selvbygger 5)

### **5.2.2 Hvordan organiseres delvis selvbygging i boligblokk?**

#### **Mye å gjøre, men man kan få hjelp, og bra med borettslag**

Selvbyggernes perspektiv er konsentrert til det rent praktiske rundt byggingen, og flere forteller at de organiserte seg i ulik grad med naboene. I Tambourgården sto

mange av selvbyggerne i kø for å sikre seg drømmeboligen. Køståingen utviklet seg til en sosial møteplass for de kommende selvbyggerne, og ble et sted hvor de blivende naboene ble kjent. Flere diskuterte planløsninger og diverse detaljer knyttet til selvbygging, og avtalte å danne et styre mens de ventet på å få kjøpe boligene sine.

Selvbyggerne gjorde ulike avveininger med tanke på organisering da de skulle bygge. Noen valgte å leie inn håndverkere til å gjøre større eller mindre deler av jobben. Ikke alle ser på seg selv som like nevenyttige, og forteller at de var avhengig av hjelp for å få ferdigstilt boenheten. Disse nevner samtidig at de gjerne skulle kunnet gjøre mer selv. Andre har gjort absolutt alt selv. Det tar tid å bygge om, og vurderingen av hva man gjør selv og hva man overlater til fagfolk, dreier seg i noen grad om tid og livsfase. Alle nevner at de har vært oppmerksomme på at de arbeidene som krever at man har fagbrev, ble satt bort til sertifiserte håndverkere.

I begge prosjekter måtte det legges gulv samt sparkles og males, mens det i Tambourgården også var snakk om å bygge etasjeskille og lettvegger. En selvbygger la alle rør til elektriske føringer og trakk alt av ledninger. En bekjent som var elektriker tok seg av den delen av jobben som må utføres av en sertifisert elektroinstallatør, og godkjente det selvbyggeren hadde gjort selv.

Et funn viser at det ikke er bare enkelt å bygge når man ikke er vant til det – særlig sparkelarbeid kan ifølge et par av selvbyggerne være mer krevende enn man først ser for seg. En i CK30 forteller at for å ha råd til å bo der, måtte boligen gjøres om til et kollektiv, slik at vennene ble leietakere. De var derfor ekstra kreative i å dele opp boenheten på en god måte.

Da begynte vi å bygge de rommene for at vi skulle kunne bo her så mange. Og da bygde vi de minst mulig med tanke på at vi en gang kunne bo her uten å ha ... sånn at fellesarealet var størst, da. Så da bygde vi de lette veggene. Vi bygde jo alt: Vi bygde sofaen, og vi bygde innebygde senger og (han) jobbet kjempelenge med de skyvedørene. (Selvbygger 2)

De som kjøpte boenheter i Tambourgården, måtte ta stilling til volumet – om de ønsket å beholde dobbel takhøyde i hele eller kun deler av boligen. De byggetekniske rammene var også noe forskjellige i og med at veggene i Tambourgården var av betong, mens veggene i CK30 var dekket med gipsplater. Begge prosjekter hadde krav til at man ikke måtte bryte brannskiller, og i Tambourgården var det spesifisert at man ikke kunne gjøre noe med yttervegger eller dekker. I CK30 opplevde ikke selvbyggerne at de fikk noen særlige føringer eller tips til hva som kunne eller ikke kunne gjøres med boenheten. Noen detaljer som hvor teknisk sjakt er, og hvor vannrør og ventilasjonsrør er lokalisert, ble likevel kommunisert fra utbygger.

I Tambourgården fikk selvbyggerne en perm med alt fra tegninger og beskrivelser av mulige planløsninger til byggetekniske detaljer som at trappeløp ikke kunne monteres direkte i betongen, da dette ville føre til at trinnlyd forplantet seg i bygget. Det var likevel noen selvbyggere som ikke brydde seg om reglene, og som blant annet valgte å fjerne det støydempende teppet de egentlig var pålagt å beholde. Med fliser murt direkte på betong ble det derfor noe trinnlyd fra akkurat denne leiligheten. En annen

forteller at det heller ikke var alle selvbyggerne som var like nøye med å få godkjente håndverkere til å gjøre jobbene som krevde dette, men at det er lurt at dokumentasjonen er i orden når man eventuelt ønsker å selge videre.

Et viktig funn er at ved delvis selvbygging er det et udiskutabelt behov for å få inn større mengder materialer og utstyr. Løsningen for et par av selvbyggerne ble å leie en heisekran, mens andre rigget seg til med ekstra hjelp og tauverk for å få heist materialene opp manuelt fra utsiden.

Alt av materialer til grovbyggverket på innsiden transporterte vi selv. Lånte varebiler og masse tau og sto på, og fikk dette her opp i ... vi hadde tredje etasje, men hver leilighet hadde jo to etasjer, så vi snakker egentlig sånn femte-sjette etasje. Så det var mye fysisk arbeid og slit for å få det til, de materialgreiene opp i boligen.» (Selvbygger 5)

Flere av selvbyggerne forteller at ikke alle boenhetene i Tambourgården ble benyttet slik de opprinnelig var tenkt av utbyggeren, og ifølge en av selvbyggerne gjorde organiseringen som eierseksjonssameie det vanskelig for styret å få gjort noe med de tilfellene hvor eierne ikke fulgte regelverket. Det var flere som kjøpte boliger som spekulasjonsobjekter og utleieenheter. En av boligene ble delt opp i syv hybler, et av næringslokalene ble brukt til møtelokale for en motorsykkellubb, og en annen igjen til prostitusjonsvirksomhet.

Samme selvbygger nevner at det i prosjekter med delvis selvbygging kanskje burde sikres organisatorisk mot at noen kan utnytte situasjonen og bruke boenhetene på en måte som hverken er lovlig eller gagnar fellesskapet. Det er vanskelig å få en eier av en selveierbolig til å endre en fysisk løsning i boligen, det er ikke mange press- eller sanksjonsmuligheter. I Tambourgården var det ifølge denne selvbyggeren mer eller mindre lagt til rette for at kjøperne kunne bygge ulovlig og utnytte boligene til kommersielle formål. Majoriteten av selvbyggerne kjøpte likevel boenheter for å bo der selv, og de hadde ifølge flere av selvbyggerne et godt naboskap.

### **5.2.3 På hvilke måter senker delvis selvbygging inngangsprisen til egen bolig? Lurere å kjøpe inn materialer i fellesskap**

At inngangsprisen var lavere i både CK30 og i Tambourgården sammenlignet med gjennomsnittlig kvadratmeterpris i områdene, var en motivasjonsfaktor for mange av selvbyggerne. Flere av selvbyggerne i CK30 forteller at det lave innskuddet, fordi fellesgjelden var stor og ferdigstillingsgraden grov, var avgjørende for at de kom seg inn på boligmarkedet. I Tambourgården kjøpte man kubikk, ikke kvadrat, det vil si at prisen var basert på det antallet kvadratmeter du kunne få etter at du bygde ut andreetasjen.

Det var jo det at i forhold til hva som var på markedet, så kunne du kjøpe mere areal enn du ellers hadde hatt råd til. Og du fikk mulighet for å lage eller bygge en mye større leilighet enn du ellers fikk for samme pris et annet sted. Så det var helt klart et stort økonomisk fortrinn for mange. Og i denne gården så var det blant annet et brødrepar som bygget selv, og det var en del unge mennesker som kom inn på boligmarkedet for første gang der også. (Selvbygger 4)

Funnene viser at hverken i CK30 eller i Tambourgården organiserte selvbyggerne felles innkjøp som kunne hjulpet med å få rabatterte byggematerialer. De flyttet inn på ulike tidspunkter og bygde litt i eget tempo, og var derfor i ulike faser av byggeprosessen. I disse to prosjektene var det heller ingen organisering fra utbyggers side for å hjelpe til med å koordinere selvbyggernes innkjøp. En av dem påpeker at det å selvbygge én og én kanskje ikke er den mest hensiktsmessige måten å gjøre tingene på, men at innkjøp av materialer og lignende kan gjøres på en mer «fornuftig» måte.

For det første, økonomisk sett så ville det jo vært mye, mye smartere at man hadde en gjennomgang med de som skulle bo der i forhold til innkjøp av materialer og sånne løsninger. Og ikke minst hatt et opplegg i forhold til lift, for eksempel. At det sto en sånn tilgjengelig. Og for å få disse tingene til, så måtte man hatt samtale med de som skulle inn der på et langt tidligere tidspunkt enn det vi gjorde. (Selvbygger 5)

Selvbyggingen gjorde likevel at det ble reduserte inngangskostnader for de første beboerne, og flere sier at de tjente økonomisk på egeninnsatsen. Et av funnene er at flere av selvbyggerne i begge prosjekter forteller at de brukte mye tid og energi på å søke rundt for å finne gode priser på materialer. Flere kjøpte restpartier, brukt kjøkkeninnredning og lignende.

Vi fikk absolutt mye mer for pengene ved å gjøre det selv. Definitivt! Men først og fremst på grunn av at pappa var billig i drift, da. (Selvbygger 6)

Det blir også nevnt at det ikke er så lett å beregne hva som kreves når man skal bygge selv, og ikke minst er det vanskelig å regne seg frem til en totalsum. Dette gjelder både for materialkostnader og kostnaden for å leie inn godkjente håndverkere. Et viktig funn når det kommer til det økonomiske aspektet, er at konseptet med delvis selvbygging muliggjorde at selvbyggerne tok ting litt etter hvert, og ikke minst valgte kvalitet på materialer og produkter etter egen lommebok og ønsker. En av selvbyggerne forteller at da de etter hvert som de bygde så hvor mye ting faktisk kostet, bestemte de seg for å sette badet i andre etasje på vent.

Når det gjelder økonomiske omkostninger ved selvbyggingen, er det flere som nevner at det ble dyrere enn først tenkt, fordi de valgte de beste (og dyreste) løsningene de fant. Dette var både fordi de ønsket en spesiell stil, og fordi de ville ha noe som var holdbart. Det var likevel mulig å bo i boligene slik de var da de ble overtatt – etter å ha gjort et minimum med egeninnsats.

#### **5.2.4 Hvordan holder boligene seg i verdi?**

##### **Få byggefeil, kvalitetsmaterialer og immaterielle verdier**

Selvbyggerne har i stor grad reflektert over pris, kvalitet og levetid på materialene de har valgt. En av selvbyggerne nevner at de tidlig i prosessen fikk eier av nabo-leiligheten på besøk, og at denne fortalte at han hurtigst mulig skulle ferdigstille sin boenhet på den «kommersielt mest salgbare» måten. Prosjektene har vedvarende flotte kvaliteter med den sentrale beliggenheten og takterrasser begge steder.

Varig økonomisk verdi kan også knyttes til antall byggefeil. Funnene viser at det ikke var noen formell kontroll i etterkant av selvbyggingen hverken i CK30, Tambourgården



eller på Tastarustå. En av selvbyggerne påpeker at det heller ikke i tradisjonelt utviklede boliger hvor folk pusser opp og bygger om, er noen som reiser rundt og kontrollerer at byggeforskriftene blir fulgt. Det er opp til hver enkelt å forsikre seg om at man følger gjeldende regelverk. Plan- og bygningsetaten hadde forhåndsgodkjent det byggeriet som selvbyggerne skulle utføre i henhold til visse kriterier. Alle boenhetene i de tre casene hadde, eller kunne fått, ferdigattester før boenhetene ble overdratt.

De fleste av selvbyggerne rapporterer at de ikke merket noen større byggfaglige problemer knyttet til selvbyggingen av boliger. Som en av dem sier, er det i ens egen interesse å få arbeid som krever sertifisering utført på korrekt måte. I CK30 hadde en av selvbyggerne utfordringer med å få lagt gulv på 15 mm på grunn av at dørkarmen ikke var montert høyt nok over gulvet av de profesjonelle håndverkerne. Det gikk akkurat å klemme inn parkett på 15 mm, men de måtte slipe litt på undersiden av selve dørbladet. I samme prosjekt forteller en av de andre selvbyggerne om trinnlyd fra naboen over.

Ja, det kan jo hende at det bare ikke er lagt ordentlig. Eller at det ikke er lagt noen buffer, kanskje. Men hvis man går på hæler eller barbeint, så hører man det. Det er jo betongtak, så den lyden kanskje forsterker seg, hvem vet, men det hører man. (Selvbygger 1)

Også i Tambourgården var det utfordringer med strukturstøy fra et større næringslokale i byggets første etasje. Eieren innredet uten å ta hensyn til korrekt montering av tekniske installasjoner som kjøledisker med mere. Dette ble tatt tak i av styret, som etter lang tid og mye jobb fikk hjelp av helsemyndighetene til å få stengt butikken. En annen av selvbyggerne i Tambourgården forteller at de ganske raskt forsto at den åpne løsningen de hadde valgt, ga en utfordring når det kom til temperaturen i boligen. Siden det ikke var noen klimaskiller som vegger og dører, var det ikke mulig å holde det kjøligere på hemsene der sengen var enn i resten av boligen, noe som ble litt slitsomt i lengden.

Et av funnene når det gjelder varig verdi knyttet til byggefeil, er at ettermonterte ventilatorer ofte er en grunn til at det balanserte ventilasjonssystemet ikke alltid virker som det skal. Dette blir nevnt både av selvbyggere og beboere. En av selvbyggerne påpeker at problemet muligens kan tilskrives at det var mange unge og uerfarne mennesker som flyttet inn i bygget, og at dette kanskje ble forverret fordi leilighetene ikke var nøkkelferdige, men skulle ferdigstilles av beboeren selv. Samtidig påpeker en av de andre at de har opplevd svært mange byggefeil fra useriøse håndverkere etter at de senere har flyttet til en tradisjonelt utviklet bolig.

Flere nevner at det ikke alltid er slik at profesjonelle aktører gjør jobben helt forskriftsmessig. En av selvbyggerne som nylig har flyttet inn i en OBOS-leilighet på Fornebu, sier at det er masse reklamasjoner på boligene der, uten at beboerne føler at de kommer noen vei. Selvbyggeren konkluderer med at man fint kan la beboere gjøre noe egeninnsats uten at det nødvendigvis blir flere byggefeil av det enn ved tradisjonell boligutvikling, men at man må ha med seg gode fagfolk.



Et annet funn er innsikten fra en av selvbyggerne som har en del erfaring fra styrearbeid både i et av disse prosjektene og fra andre bygårder. Vedkommende presiserer at det er en god idé å forsøke å forebygge feil når det kommer til selvbyggingen, og at det kan være hensiktsmessig å ha en form for oppfølging eller kontroll i etterkant. Samtidig påpeker en annen at det tross alt var begrenset med feil og utfordringer som kunne dukke opp i disse prosjektene all den tid det var snakk om faste volumer hvor det som skulle selvbygges kun var gulv, lettvegger og overflater.

Et funn viser at når selvbyggeren skulle selge etter å ha bodd i boligen i flere år, ble ikke investeringen i kvalitetsmaterialer reflektert i salgsprisen. Grunnen kan være at kjøpersegmentet i området prosjektet ligger i ikke er villige til å gi like mye for denne typen kvalitet i en bolig som kjøpere i andre deler av byen. Selvbyggeren vektlegger at den kvaliteten de valgte på materialene langt på vei overgår det som blir tilbudt kjøpere av tradisjonelt utviklede boenheter i dagens marked. De var likevel glade for den standarden de hadde valgt, siden dette var basert på at boligen var hjemmet deres, og ikke et investeringsobjekt.

Nå bor vi i nye leiligheter på Fornebu. Det er en helt annen kvalitet på materialene som du får mulighet til å velge hvis du ikke bygger selv, for å si det sånn. (...) Da er materialvalgene kjempedårlige, valgmulighetene, våre tilvalg og sånn, er også begrenset. Og man kan kun velge én kjøkkenleverandør, og det er ofte veldig dyrt med tilvalg. Så vi fikk mye høyere standard på den leiligheten vi hadde i forhold til materialvalg, enn vi ville gjort hvis vi skulle kjøpt det gjennom noen andre. (Selvbygger 6)

Det er svært mange interessante funn når det gjelder varig verdi av boligen. Flere knytter seg til immaterielle verdier. Samtlige selvbyggere legger vekt på at det er en stor verdi i å få mulighet til å bygge sitt eget hjem, og selvbyggerne i Tambourgården forteller at senere beboere har en helt annen mulighet til å bygge om og endre planløsning enn dersom de velger en tradisjonelt utviklet bolig. En forteller at de først laget én planløsning, men at de voksne barna hadde behov for å flytte hjem igjen. Da var det lett å bygge om boligen igjen slik at de fikk flere soverom. En annen forteller at de etter hvert bygget om en løsning med et delvis kontor til et barnerom da de fikk behov for det. Denne typen fleksibilitet gir en varig verdi i form av at man kan velge å bli boende selv om behovene til boligen endrer seg.

Selvbygging blir beskrevet som noe som gir eierskap til boligen, og som derfor fører til at man trives ekstra godt og blir boende lenge.

Jeg tror det er derfor jeg er her enda. At den der følelsen, i alle fall når man får barn, så har man jo lyst til å bygge rede, på en måte. Bygge selv. Så det tror jeg er grunnen til at jeg fortsatt er her, på en måte. (Selvbygger 2)

Flere nevner at det er svært inspirerende å forme sitt eget hjem, og at det ligger en stor tilfredshet og mestringfølelse i det å bygge og skape noe i eget tempo. Det påpekes også at det ved selvbygging er lettere å holde fast i gjenbruks- og miljøtanken. Muligheten for at boligen understøtter en bærekraftig livsstil er nok et funn på den varige verdien av delvis selvbygging.

### **5.2.5 Har delvis selvbygging en effekt på tilhørighet og fellesskapsfølelse blant beboerne? Noen jobbet sammen, og noen holdt seg for seg selv**

Selvbyggerne er alle enige om at det spesielle med prosjektet gjorde at det var en viss nabolagsfølelse fra starten av.

Ja, det følte jeg. At hele den prosessen der gjorde at man ble litt mer kjent på en annen måte enn man ellers ville ha gjort. Jeg tenker at det er noe positivt med det, at det kan skape en sosial tilhørighet til stedet på en litt annen måte. (Selvbygger 4)

Både selvbyggere og beboere nevner fellesområdene som steder hvor man kan ha tilfeldige møter med naboene, og at den interne Facebook-siden nå fungerer som et slags sosialt lim, med mulighet for å spørre naboer om hjelp, etterlyse eller gi bort ting.

Det var innmari gøy å gå innom de ulike leilighetene mens man holdt på å bygge også, for å se hvilke valg de hadde tatt, og hvilke løsninger de hadde valgt. Også lånte vi jo verktøy av hverandre og hjalp litt til innimellom hvis man trengte flere hender og sånn. Så det ble et veldig hyggelig samhold blant oss som holdt på der. (Selvbygger 8)

Funnene viser at det er delte meninger om selvbyggingen i seg selv bidro til et sterkere fellesskap blant de opprinnelige beboerne. Mens noen opplevde at naboene delte verktøy, ga hverandre en håndsrekning og diskuterte ulike løsninger, sier andre at det var først senere at man ble kjent. I begge prosjekter er selvbyggerne enige om at det nok hadde vært et sterkere naboskap fra starten av hvis de hadde hatt Facebook eller en lignende digital plattform allerede den gangen.

Det er interessant at det er flere i Tambourgården enn i CK30 som rapporterer om en økt fellesskapsfølelse som følge av selvbyggingen. I førstnevnte var det nødvendig med større arbeider dersom man ønsket å bo i en bolig med to etasjer, og som en selvbygger påpeker, ble det en egen forståelse beboerne imellom fordi de visste hva de andre gikk gjennom. I tillegg var det både en utfordring og et samlende punkt for nabolagsfølelsen at organiseringen som sameie åpnet opp for boligspekulanter – det ga en følelse av «oss mot dem».

Jeg har også sittet i styret i et sameie her på Fornebu, og der var det personer som ikke fulgte sameieloven, fulgte ikke noe. Vi sto maktesløse, for det skal innmari mye til for å få lov til å kaste ut en person i Norge, og hvilke sanksjonsmuligheter man har til å kunne gå inn i leiligheten. Der kom vi på en måte ikke noen vei. Vi prøvde med Plan- og bygg i forhold til det med hoteldrift eller hybelhusdrift. Det var det ingen som ville ta tak i. Også sa vi at her er det jo ikke ... boenhetene oppfyller jo ikke krav til vindu og rømning og sånn. Det var veldig vanskelig å få gjort noe med det hvis noen hadde bestemt seg for å utnytte situasjonen. (Selvbygger 6)

En annen av selvbyggerne mener at det ble mye støy fordi det var så mye «inn og ut» og generell uro rundt utleieenhetene, og at man burde ha lagt inn en klausul om at det ikke var tillatt å bruke boligen som utleieenhet på den måten som ble gjort. Funnene viser også at flere selvbyggere mener at det heller ikke er bra for bomiljøet dersom det blir en for homogen demografi i et bomiljø.

Så om det kunne vært flere forskjellige typer, for det er mange sånne små studioleiligheter. Når du ser oversikten, så er det jo bare en liten hule på en måte. Så det kunne ha vært litt mer variert, for da får man kanskje litt forskjellige typer folk, familier. (Selvbygger 1)

### **5.2.6 Hva er de største barrierene for prosjekter med delvis selvbygging? Hverdagen gjør at alt må være ferdig**

En av selvbyggerne reflekterer over hvorfor det ikke finnes flere slike prosjekter med delvis selvbygging, og svarer selv at det kanskje handler om at folk er travle. At det er lite tid i hverdagen til å ta på seg et slikt prosjekt, særlig hvis man har små barn, og at de som leter etter bolig derfor ønsker en bolig hvor det bare er å flytte rett inn. Det handler kanskje også om at mange ikke klarer å se for seg gode løsninger hvis de først blir tildelt et åpent volum? Samtidig er det kanskje mange som ønsker et slikt prosjekt – folk som dem som vil synes det er moro å få bygge selv.

Men jeg tror at innerst inne, så tror jeg at lystene til å lage sitt eget – at det skal bli ditt eget – ligger der, men at den der hverdagen gjør at du vil at alt egentlig bare skal være ferdig. Og hjemme skal ting gå på skinner, på en måte. Der må alt være på plass. (Selvbygger 2)

Dette er også noe et par av byggherrene og entreprenørene har bemerket, og kan være en medvirkende barriere til at det ikke er flere slike prosjekter med delvis selvbygging.

Et annet funn når det gjelder barrierer er at byggherre ikke ønsker å gi fra seg noe av gevinsten ved boligutviklingen. En av selvbyggerne som selv jobber i byggebransjen, forteller at man strengt tatt ikke er avhengig av en utbygger hvis man skal realisere et boligprosjekt. Vedkommende sier samtidig at det kan være en utfordring å finne de riktige deltakerne. Det finnes allerede i dag prosjekter i Norge hvor en gruppe eldre eller personer med særlige behov har gått sammen om å få satt opp tilpassede boliger til seg selv, og vedkommende viser til at det er mulig å gå sammen som et vennelag, en forening, et borettslag eller et sameie.

### **5.2.7 Hvilken effekt har delvis selvbygging for drift og vedlikehold? Bidrar ikke fysisk til drift og vedlikehold**

Et sentralt funn når det kommer til drift og vedlikehold er at hverken selvbyggerne eller beboerne i CK30 eller i Tambourgården har bidratt til drift og vedlikehold i nevneverdig grad. Det er faste, årlige dugnader der man planter og rydder litt, og tidligere har man også gjort mindre malerarbeider. Begge steder forteller flere av selvbyggerne og noen av beboerne at betalingsviljen har vært stor for å sette bort denne typen arbeid.

I styret så er de veldig flinke til å rekke opp hånden: at de heller vil betale for at ting blir ordnet, enn å stille opp. Det er jo mye sånn, pendlere her. Det er jo også så små leiligheter, så jeg tror det er mange som bor én, altså enkelleiligheter. (Selvbygger 2)

Kun én av selvbyggerne nevner at vedkommende gjerne kunne gjort drifts- og vedlikeholdsoppgaver knyttet til fellesarealene, men sier at inntrykket er at de aller fleste andre ønsker å sette slike oppgaver bort til profesjonelle aktører.

### **Oppsummert – selvbyggernes erfaringer**

Selvbyggerne som er intervjuet har kjøpt boligene av kommersielle boligutviklere på det åpne markedet i Oslo. Konseptet med «rå» boenhet gir lavere inngangspris.

Selvbyggingen har gitt boligene økt økonomisk verdi. Selvbyggerne legger også vekt på immaterielle verdier som økt tilhørighet og bedre naboskap. Denne typen selvbygging har ikke bidratt til at de første beboerne er mer engasjert i drift og forvaltning av fellesområder enn beboere i tradisjonelt utviklede boliger.

## 5.3 Beboerperspektivet

### 5.3.1 Hva er erfaringene med delvis selvbygging i boligblokk?

#### Er boligen min delvis selvbygd?

Hverken beboerne i CK30 eller beboerne i Tambourgården kjente til at prosjektene opprinnelig ble markedsført som prosjekter hvor de første beboerne skulle ferdigstille boenheten selv. Flere av boligene ble markedsført som en «moderne» bolig og «designleilighet». Uten å nevne den opprinnelige «RÅ» tanken som lå bak CK30, eller Selvaags visjon om at beboerne skulle designe sin egen bolig. Felles for alle er gleden over boligen og at det er et sted de trives. Alle gir uttrykk for at de er svært fornøyde med å ha valgt nettopp denne boligen.

(...) hadde jeg ikke hatt barn, så hadde jeg aldri flytta fra den leiligheten her! Da hadde jeg blitt her til jeg stryker med! (Beboer 4)

Motivasjonen beboerne hadde for å velge boligene er varierte. For alle beboerne i CK30 er en viktig faktor den sentrale beliggenheten med tilgjengelighet til et kollektivknutepunkt som Jernbanetorget. Dette gjør det lett å pendle ut av Oslo med tog, eller komme seg på jobb andre steder i byen. I CK30 understreker også flere av beboerne at boligene er gode førstegangskjøp. Flere påpeker viktigheten av å eie noe eget. Å betale til seg selv, i stedet for å betale husleie til noen andre, trekkes frem som en motivasjonsfaktor. Et par stykker beskriver en følelse av å være forelsket i bygget, fordi det har en særegenhet og skiller seg ut på en positiv måte. Særlig de store fabrikkvinduene ses på som attraktivt. Til tross for at planløsningen tilsier at leilighetene har begrenset lysinnfall, er det nettopp lyset nesten samtlige av beboerne fremhever som en god kvalitet ved boligen.

Det der vinduspartiet, den gangen. Jeg tror det er det som solgte meg hele veien på at leiligheten var fantastisk. Fordi det var svære, store vinduer (...) Det er lite innsyn da, som gjør at det føles som om jeg ikke bor akkurat der hvor jeg bor. Og det er ganske digg! (Beboer 1)

Et par av beboerne forteller at de gjerne går på visning når en av naboleilighetene skal selges, for å bli inspirert og få tips til hva man kan gjøre. Særlig i Tambourgården er det stor variasjon mellom de ulike boligene.

Andre erfaringer fra beboere er innsikten om at det er rart at tilbudet av nye boliger er såpass ensartet når folk er så forskjellige. Det etterlyses flere prosjekter hvor man i større grad selv kan være med på å bestemme hvilke løsninger man vil ha i boligen. En beboer nevner at man skulle tro det var flere prosjekter med delvis selvbygging, særlig fordi det i Norge har vært en kultur for at man i stor grad bygger, eller er med

på å bygge, hjemmet sitt selv. Beboeren sier samtidig at nordmenn er ekstremt glade i å pusse opp egne boliger, og flere beboere forteller at de selv godt kunne tenkt seg å være en del av et prosjekt med delvis selvbygging. En poengterer at dette selvsagt også handler om livssituasjon, og at det kanskje ikke er så fordelaktig å starte på noe slikt hvis man akkurat har fått barn. To av beboerne bygde om like før de ventet barn, noe som naturlig nok satte et visst press på prosessen. De valgte derfor å leie håndverkere. Delvis for å være sikre på å få et godt resultat, men også for å bli ferdige i tide.

«Og jeg hadde jo bygd om mye selv også, hadde det ikke vært for at vi hadde en deadline med en unge som kom.» (Beboer 2)

«Ja, du sto jo oppe å la den eike ... på rekkverket, etter at vannet hadde gått. Det var ikke mer enn just in time at det ble ferdig, kan du si.» (Beboer 3)

«Nei, jeg sto og la håndløper mens vannet hadde gått.» (Beboer 2)

«Den lysekronen ble levert på Ullevål fordi vi var ikke hjemme. Så, ja ...» (Beboer 3)

### **5.3.2 Hvordan organiseres delvis selvbygging i boligblokk? Eierseksjonssameier gir svært stor frihet til boligeier**

Et spennende funn er at det er én stor forskjell på tilbakemeldingene fra beboerne i CK30 og Tambourgården. Dette går nettopp på organiseringsform. I CK30 hvor boenhetene er organisert som borettslag forteller beboerne at styret har en viss mulighet til å ta grep dersom det er noe som ikke er som det skal. I Tambourgården, som er et eierseksjonssameie er det ifølge beboerne annerledes.

Også merker jo jeg det (...) at i eierseksjonssameier så har styret ekstremt lite maktmidler. Vi kan ikke kreve å få samsvarserklæring for eksempel. Vi kan ikke kreve å komme inn i leilighetene for å se på ting. Så vi kan egentlig ikke finne ut hvor god kvaliteten er på den enkelte leiligheten fordi det er selveier, og dermed har ikke vi rettigheter til å sette hardt mot hardt på noen måte. (Beboer 2)

### **5.3.3 På hvilke måter senker delvis selvbygging inngangsprisen til egen bolig? Se an hvilke behov du har, og kjøp materialer og innredning brukt**

Akkurat som selvbyggerne nevner flere av beboerne at delvis selvbygging kan senke inngangsprisen til egen bolig ved at man tar kostnadene litt etter litt og ser hva man faktisk trenger i stedet for å måtte betale for en ferdig pakkelsning.

(...) jeg har endret på skuffer og skap og kjøkkenøy. Og så hadde jeg ikke råd til å gjøre hele, så jeg gjorde bare halve. (Beboer 1)

Som flere av både byggherrene og selvbyggerne allerede har nevnt, påpeker et par av beboerne at det å få tak i brukte materialer, rimelige restpartier og kjøkken-elementer og møbler gjør at man betaler mindre for materialene enn man gjør for «hyllevarer». Det krever imidlertid at man har tid til å vente og se om de tingene man ønsker seg eller trenger kommer på tilbud, eller legges ut på FINN.no eller via delingsgrupper på sosiale medier.

Et annet funn som nevnes av et par av beboerne, er at det å bygge selv ikke er så lett hvis man har ti tommeltotter og ikke kan det håndverksmessige. Her nevner

en beboer at delingsøkonomi og en løsning hvor man samarbeider med naboen om å få realisert et prosjekt, kunne være en interessant løsning. Beboeren presiserer at dette krever at man stoler på de man samarbeider med. Andre økonomiske betraktninger ved delvis selvbygging er at det er lettere å endre på noe som ikke allerede er ferdiggjort, og at man ikke må betale «dobbel opp» for eksempel for maling. En beboer nevner at det nok også er en forskjell mellom en profesjonell utbygger og en selvbygger når det kommer til materialvalg: at en boenhet hvor beboeren har vært med på å velge materialene selv, består av mer holdbare materialer av god kvalitet, mens en utbygger kanskje velger en minimumsstandard som hurtig slites ut.

Jeg tror at i noen leiligheter så virker det som om det er lagt litt mer penger i det. I min leilighet så er gulvet fremdeles veldig fint ti år etter, eller ennå lenger faktisk. Så ja, hvis du tenker i så måte at en selvbygger kontra et firma skulle ha gjort alt her, da er det sikkert noen som tenkte at dette gulvet skal vare i mange år og har puttet mer penger i det, for da sparer jeg på det i lengden. Så der kan jeg se for meg at jeg har spart inn på selvbyggerkonseptet. (Beboer 5)

Samme beboer påpeker at det ved selvbygging ikke nødvendigvis er sånn at totalprisen blir rimeligere, men at man uansett sannsynligvis vil få dette igjen når man senere skal selge. Dette poenget blir også nevnt både av en av de andre beboerne og av flere av entreprenørene. Disse påpeker at delvis selvbygging totalt sett ikke nødvendigvis gir noen ren økonomisk gevinst, men at man i større grad kan få boligen og planløsningen slik man selv ønsker. Da unngår man tilfeller hvor nyinnflyttede beboere maler og bytter kjøkkenløsning i en helt ny leilighet, kun fordi det som er satt inn som standard ikke passer deres smak. En slik løsning vektlegges som bedre både i et økonomisk og i et miljømessig perspektiv.

Andre beboere mener at selvbygging gir mulighet for å få en økonomisk besparelse fordi man kan velge å lage en forholdvis enkel bolig. Dersom man er god til å se alternativer og smarte løsninger, samtidig som man er i stand til å gjøre noe arbeid selv, vil dette føre til at man både sparer penger og får en boenhet med høyere bruksverdi.

#### **5.3.4 Hvordan holder boligene seg i verdi?**

##### **Stort sett ikke mer enn vanlig bruksslitasje**

Noen av beboerne nevner at de har en bolig som er kvalitetsmessig bedre enn en nøkkelferdig bolig, og som derfor kan sies å ha en høyere varig verdi. Det blir også nevnt at hvis man bygger for seg selv, gjør man kanskje ting mer nøye.

(...) jeg er ikke kompetent til å vurdere om det er bra eller dårlig. Med mindre du ser at det er svidd og at ledningene henger løst da. Men jeg tror jo – vi har jo vært inni ganske mange leiligheter – og det ser jo relativt skikkelig ut. (Beboer 3)

Spesialtilpassede, funksjonelle løsninger som skiller seg litt ut, blir sett på som noe som øker både bruksverdien og den økonomiske verdien på boligen. Både CK30 og Tambourgården er bygg med særpreg, noe samtlige beboere nevner som et stort pluss. Noen av beboerne i Tambourgården har bygd om en del av boligen for å få flere soverom, og har også fjernet en trapp samt bygd et ekstra bad.

Vi har på en måte bygd på i en leilighet uten å flytte på ytterveggene. (Beboer 3)

Her samsvarer beboernes syn med selvbyggernes om at det å ha mulighet til å bygge inn nye rom og funksjoner, og dermed få en mer egnet og praktisk leilighet, har stor verdi.

(...) det er også sånn at hvis du vil ha det kjempeluftig, så kan du jo bare fjerne alt av tak og la bjelkene henge igjen. Og det er det jo folk her som har. (Beboer 2)

Et av funnene er at det både i CK30 og Tambourgården har vært noen byggefeil som skyldes feil utførelse fra entreprenør eller prosjektering, men som ikke kan føres tilbake til den delvise selvbyggingen.

En av beboerne i Tambourgården sier at det til tider har vært stor utskifting av leietakere i de boligene som ble kjøpt opp som spekulasjons- og utleieenheter, og at disse beboerne kanskje ikke føler et like stort ansvar for boenheten som de som bor i egen bolig. En annen beboer påpeker at leiligheten hadde feil og mangler som helt tydelig skyldtes brukerfeil fra tidligere leietaker.

Når vi flyttet inn her, så var det en del småting. Blant annet var det at hun som hadde leid, hun hadde skrudd inn noen gardiner i ramma på vinduet sånn at det gikk ikke an å lukke ordentlig. Det tok det oss noen måneder å oppdage mens vi satt her og frøys ved stuebordet. (Beboer 4)

Noen beboere har også fortalt at ikke alle detaljer ved boligen var plettfriske da de kjøpte den. Både gulv og listverk er nevnt som steder hvor det har vært unøyaktige avslutninger. I det ene prosjektet har det også vært en «verstingleilighet», hvor løsningen ble at styret måtte be forsikringsselskapet om å ikke betale ut penger før det forelå samsvarserklæringer på det arbeidet som var gjort i leiligheten. Denne leiligheten har siden blitt solgt som en av de dyreste noensinne i dette prosjektet. Jevnt over er det likevel slik at beboerne forteller at det ikke har vært mer feil og mangler ved boenheten enn det man kan forvente: «vanlig bruksslitasje», omtalte en beboer det som.

Det var noen sprekker i lakken på den ene vegg, men ellers så ser veggene ganske greie ut. Leiligheten er ganske fin, men den er jo fra 2006 da, så den begynner å bli noen år. (Beboer 4)

Et av funnene er at det ved delvis selvbygging ikke nødvendigvis er noen som følger med på bygget som helhet i garantiperioden, slik at byggefeil som skyldes entreprenør og innleide håndverkere blir avdekket. Det går i tillegg gjerne noe tid før byggefeil viser seg. Det er ikke alltid lett å oppdage feil og mangler på et bygg med mindre man er byggkyndig, og garantitiden på fem år kan være for kort til at byggefeil viser seg. Dette gjelder også nøkkelferdige boliger. Ifølge en av beboerne er det en utfordring i klagesaker i byggebransjen at det er vanskelig å bevise grov uaktsomhet, selv om det er gjort en feil. Flere av beboerne nevner at det er viktig å sørge for at det som gjøres blir gjort på en forsvarlig måte.

I det store og hele melder beboerne at boenhetene er skikkelige.



### **5.3.5 Har delvis selvbygging en effekt på tilhørighet og fellesskapsfølelse blant beboerne? Mye utleie gir gjerne dårligere nabolagsfølelse**

Når det gjelder naboskap, rapporterer beboerne i CK30 at det har vært en del utleie av leiligheter, men at dette ikke er noe som kjennetegner eiendommen. Siden bygården er organisert som borettslag, er det begrenset mulighet for utleie. I Tambourgården, som er organisert som eierseksjonssameie, er det flere leiligheter beboerne selv mener må være kjøpt som investeringsobjekter, og som leies ut. I Tambourgården er det også slik at en boenhet kan være leid ut til flere husholdninger samtidig, i rene hybelprosjekter.

Et av funnene når det gjelder sosial, kollektiv organisering, er at det har vært forsøk på dette både i CK30 og Tambourgården. Som selvbyggerne påpeker også beboerne at Facebook-siden til gården er med på å skape en delingskultur, og er et hyggelig tiltak. Det er likevel ikke alle beboerne som ønsker å involvere seg like mye i eget nabolag.

Men det er jo litt sånn at det er de gamle traverne, altså de som har bodd her litt som møter opp. Det er jo folk her som aldri møter opp. Og selvfølgelig de utleieleilighetene møter jo vanligvis ikke opp. (Beboer 3)

Beboere i begge prosjekter rapporterer at selv om det ikke er noen stor sosialisering naboene imellom, er det likevel en nabolagsfølelse i gården. Gode fellesarealer på taket av gårdene legger til rette for tilfeldige møter. I Tambourgården legges det vekt på at de har beboere i forskjellige livsfaser, både unge og gamle, leietakere og eiere, folk med og uten barn, og folk med ulik kulturell bakgrunn. Det blir presisert at det er en forskjell på de som eier og de som leier når det kommer til det sosiale engasjementet, og at det gjerne er de samme som møter opp på dugnad som ønsker å sosialisere med naboene ellers også.

### **5.3.6 Hvilken effekt har delvis selvbygging for drift og vedlikehold? Tar det over felleskostnadene**

I CK30, hvor både beliggenheten og størrelsen på leilighetene gjør at det er et sted med mange førstegangskjøpere, har de slitt med at fellesområdene ikke er tatt like godt vare på av alle beboerne. Dette har ført til at generalforsamlingen har vedtatt at fellesrommet på taket ikke lenger er tilgjengelig som utleielokale for beboerne. Det blir fremdeles avholdt arrangementer der på for eksempel 17. mai og under Oslo Pride, i regi av borettslaget for at naboene skal bli bedre kjent med hverandre. Også i Tambourgården har de en felles takterrasse og et felleslokale på toppen, men de fleste boenhetene har i tillegg sin egen parsell hvor man kan skjerme seg litt fra naboene.

Funnene viser at hverken beboerne i CK30 eller i Tambourgården bidrar til vedlikehold eller drift av gården utover alminnelige årlige dugnader. Dugnadene ses i hovedsak på som sosiale tilstelninger, og ikke noe som gjøres for å gi beboerne lavere utgifter. På dugnadene tar de seg av mindre oppgaver som å luke litt, fikse i plantekasser, plante og gjøre små male- og rengjøringsoppgaver i fellesområdene.



Beboerne påpeker at det gjerne er lavt oppmøte på dugnadene, og at det er de samme som møter opp hvert år, mens noen aldri dukker opp. Det påpekes at dette kan oppleves som urettferdig, og styrene begge steder har derfor valgt å sette bort arbeidet med drift og vedlikehold. På den måten tvinges alle til å bidra gjennom de månedlige fellesutgiftene. Et annet funn er at beboerne er svært betalingsvillige, og at det ikke er noen som protesterer når styret foreslår å sette mer arbeid til for eksempel vaktmesteren. Å betale mer i husleie mot at andre tar seg av drift og vedlikehold, er ifølge de fleste beboerne en ønsket organisering.

Når styret bestiller og betaler for en tjeneste, sikrer de seg samtidig at oppgaven faktisk blir utført. Dette ses på som et pluss når det gjelder for eksempel brannvern og kontroll og vedlikehold av felles oppvarmingsanlegg som gasspeis, slik de har i Tambourgården. Det kan være vanskelig for den enkelte beboer å forstå hva styrets arbeid går ut på i et borettslag eller sameie. En av beboerne påpeker at det derfor ikke alltid er like enkelt å forstå hva som er den økonomiske verdien av en dugnad. Det er heller ikke noen stor forskjell på om det er de unge eller de eldre som klager på at ting ikke blir gjort på fellesområdene. En annen beboer nevner at det kanskje er annerledes i byen enn på mindre steder. At man i byen ikke plukker opp søppelet og tar seg av nærområdet sitt på samme måte.

Så der er det liksom sånn: «Det er ikke vårt ansvar»-holdning i stor grad. Det blir jo sånn i byen. Og størrelsen på borettslaget eller sameiet, vi er jo akkurat så store at det er et fungerende demokrati, men samtidig akkurat for store til at folk føler et veldig nært eierskap til ting. (Beboer 2)

Det blir også nevnt at dette kan overføres til borettslag eller sameier – hvis det blir for mange beboere, føler ikke den enkelte beboer et like stort ansvar for fellesskapet som de kanskje gjør når det er snakk om mindre grupper.

### **Oppsummert – beboernes erfaringer**

Beboernes erfaringer med delvis selvbygde boliger er at de holder seg i verdi. Boligene fremstår ikke som «hjemmelagde» og skiller seg ikke fra tradisjonelt utviklede boliger. Flere av beboerne mener at disse boligene er kvalitetsmessig bedre enn tradisjonelt utviklede boliger. Beboerne vektlegger at delvis selvbygde boliger er fleksible og lette å tilpasse eller bygge om.

## **5.4 Entreprenørperspektivet**

### **5.4.1 Hva er erfaringene med delvis selvbygging i boligblokk?**

#### **Fagfolk må bygge skallet og ferdigstille fellesarealer**

Det er stor forskjell på de større entreprenørene og den mindre entreprenøren når det kommer til erfaringer med delvis selvbygging. En av de større entreprenørene kjenner godt til selvbyggerordningen i Stavanger, og skryter av denne. Der har de ulike selvbyggerne ifølge ham hjulpet hverandre. Kun den minste av entreprenørene har jobbet med selvbygging. Dette har vært i arbeid med eneboliger og rekkehus, prosjekter hvor byggherren – som ofte er identisk med beboer av huset –

selv ferdigstiller interiøret. To av de større entreprenørene har riktignok vært borti at de har levert boliger hvor de etter avtale ikke har ferdigstilt absolutt alt.

Jeg har vel når jeg får tenkt meg om – i forbindelse med tilvalg i leiligheter – vært med på at det har vært avtalt at vi satt igjen noen gjenstående arbeider. Men det går på at gipsveggen ikke ble malt fordi leilighetskjøperen selv ønsker å legge tapet. Det er på det nivået der. (Entreprenør 2)

En av entreprenørene påpeker at mulighetsrommet er så stort – det er alltid noen som ønsker eller ikke ønsker det ene eller det andre. De produserer imidlertid store volum, og bygger derfor ferdig alt. Så får beboerne heller gjøre om på ting etterpå, dersom de ønsker det. Funnene viser at samtlige entreprenører sier at det ikke er noe i veien for delvis selvbygging i leilighetsbygg, men flere av dem påpeker at det må være i forbindelse med at fagfolk bygger skallet og tar seg av alt det tekniske samt arbeider hvor det er krav til sertifiserte håndverkere.

Prosjektet blir litt mindre, men det er jo det eneste. Jeg ser ikke noe stort problem med å gjøre det. (...) Man kan levere et råbygg, hvor man avgrenser kontrakten. Og beregner jo hva man bruker av tid og penger på å bygge det man faktisk skal bygge, og så avslutter man etter det. Så lenge grensesnittet er klart. Vanligvis er grensesnittet å ha en ferdig leilighet. Hvis grensesnittet er at det skal leveres med ferdige yttervegger og ingen innervegger, så er det for så vidt helt greit, det. Så lenge man klarer å tilfredsstille alle kravene, og de grensesnittene er løsbare, så er det ikke noe problem. (Entreprenør 3)

Et annet funn er at for å få ferdigattest, må det være teoretisk mulig å bo i boenheten når selvbyggeren overtar. Entreprenøren må tilfredsstille en rekke formelle krav til størrelse på rom, lysinnslipp med mer, men det er ikke noe i veien for å avtale en annen leveranse enn den standard nøkkelferdige boligen. En av entreprenørene stiller imidlertid spørsmål ved om selvbyggerne vil klare å følge reglene.

Dersom man vurderer å bruke eksisterende bygg, krever dette gjerne dispensasjoner fra krav i byggteknisk forskrift. Her kan vernehensyn komme i konflikt med krav i forskriften. Kommunen kan gi dispensasjoner for å sikre en hensiktsmessig bruk av bygningen, så det er derfor viktig å ha en god dialog med kommunen for å avklare hvilket handlingsrom som finnes for det enkelte prosjekt. En entreprenør nevner at en aktør kanskje kan få en avtale med kommunen om at man har lyst til å lage et konsept, og deretter få rammebetingelser fra kommunen som tilsier at prosjektet kan la seg realisere. Et annet funn er at det er viktig med et godt samarbeid mellom arkitekt og entreprenør samt at det er best å ha en enkel type byggeri uten for mange vanskelige detaljer – ikke noe «signaturbygg». Flere av entreprenørene nevner også at for å få ned prisen på et prosjekt, er det lurt å ta inn entreprenøren svært tidlig i planleggingen.

#### **5.4.2 Hvordan organiseres delvis selvbygging i boligblokk? Grensesnittet mellom håndverkere og selvbyggere viktig**

Flere av entreprenørene mener at det ikke er vanskelig å organisere selvbygging. Ifølge samtlige entreprenører er det aller viktigste å få definert grensesnittet mellom

håndverkerne og selvbyggere – og at bygningen ikke lenger er definert som byggeplass når selvbyggerne slipper til. Det er blant annet så mange HMS-regler å ta hensyn til på en byggeplass at det ikke vil være mulig å ha selvbyggerne inne før de profesjonelle håndverkerne er ferdige. En nevner at jobben med å få fraktet inn alle materialene, og deretter få ut alt byggeavfallet krever noe planlegging.

Vi har jo heiser på utsiden av bygget, for kunne få inn og ut avfall, det er mye som må fjernes. Så sitter man jo igjen og må ha veldig mye inn i et ferdig bygg. (...) Man lager en byggeplass i lang tid privat, det er ikke ferdig når folk flytter inn. Og når den første er ferdig etter et halvt år og den neste bruker ett og et halvt år, så har man et år med bygging og boring, selv om én er ferdig. Materialer, og inn og ut, det vil jo kunne bli litt strevsomt. (Entreprenør 3)

En annen nevner at unge i dag ikke er like flinke til å bygge som før, rett og slett fordi de ikke har lært det, og at det derfor kanskje burde være sånn i et prosjekt med delvis selvbygging at man kan velge å få en høyere grad av ferdigstilling alt etter ønsker og behov.

Tre av de fire entreprenørene oppgir at byggemetodene deres fint kan tilpasses prosjekter med delvis selvbygging: man avtaler bare at jobben avsluttes tidligere. Den minste entreprenøren jobber mye med tre, og forteller at dette etter hans mening er et materiale som det er lettere for selvbyggere å jobbe med enn å begynne å klippe i metallplater. En tilføyer at han ikke helt ser for seg hvordan man løser innregulering av de tekniske anleggene som sentralvarmeanlegg og ventilasjon hvis man ikke vet hvordan rominndelingen blir. En av de større entreprenørene påpeker at dersom man som beboer oppnår å samle en gjeng som blir enige om et prosjekt med delvis selvbygging, setter de selv premissene for hvilke boenheter de får.

#### **5.4.3 På hvilke måter senker delvis selvbygging inngangsprisen til egen bolig? Det er ikke byggekostnaden som drar prisen opp**

Et par av entreprenørene nevner – som også flere av byggherrene og selvbyggerne sier – at delvis selvbygging gir beboeren mulighet til å fordelene kostnadene for en bolig litt utover i tid. Dette betyr også at man bor lengre på en byggeplass. Hvis man kan lage et konsept selv og er praktisk anlagt, er det mulig å tjene penger på delvis selvbygging.

Det er klart, hvis du tar det på fritida di, gratis. Og synes det er kjekt å holde på med det, så vil jo det bli veldig billig for deg. Så det handler litt om hvordan du tenker deg at dette skal gjøres. (Entreprenør 4)

En av entreprenørene forteller at byggekostnaden kan være noe dyrere dersom man ønsker å ha mulighet for å en ekstra etasje, fordi man blant annet må tenke på bæring i ytterkonstruksjoner. Han påpeker samtidig at det vil være en investering for framtida. En av de andre mener at det ikke er dyrere å bygge på denne måten, så lenge det i utgangspunktet er planlagt at hver boenhet er en tom boks med bæring i ytterveggene. En tredje påpeker at det tvert imot blir rimeligere å bygge boenheter med grov ferdigstillingsgrad.

(...) det er billigere å bygge en tom boks! Så for min del så vil det jo bli billigere, det er jo helt åpenbart. Hvis du bare stopper meg og sier at nå skal jeg ikke ha mer enn – badet skal være ferdig, kjøkken skal være ferdig, og alt brannteknisk, brannalarm og alt det der skal være ferdig – og resten skal jeg gjøre selv. For du betaler jo ikke meg for ting jeg ikke gjør. Men jeg tror ikke du får det billigere til slutt, det er det jeg prøver å si. Jeg har ikke tro på at summen av alt blir en lavere pris. (Entreprenør 4)

En av de større entreprenørene påpeker at dersom de som planlegger å selvbygge ender opp med å engasjere håndverkere til å ferdigstille boligen etter at de har overtatt den, vil det bli dyrere enn om entreprenøren bare bygde en nøkkelferdig boenhet. Dersom selvbyggerne faktisk bygger selv, vil dette «helt klart» bli billigere enn om man kjøper en nøkkelferdig leilighet. Som også flere av byggherrene nevner, tilføyer vedkommende at de som profesjonelle aktører får svært gode priser på alt fra kjøkken- og baderomsinnredning til maling og andre byggevarer. Han er ikke sikker på om en enslig selvbygger vil få like gode priser.

Alle entreprenørene er samstemte i at dersom en selvbygger selv leter opp og bygger med gjenbruks- og ombruksmaterialer, vil sannsynligvis bruken av slike materialer bidra til å få ned kostnaden på en boenhet. Tre av fire entreprenører sier at det vil være en krevende øvelse for profesjonelle håndverkerne og entreprenørene å skulle bruke gjenbruks- eller ombruksmaterialer. Materialene må letes opp i store nok kvanta, systematiseres og rengjøres, og de må ha riktig dokumentasjon eller sertifiseres på en eller annen måte. Funnene viser at det koster penger å finne og klargjøre slike materialer før de kan bygges inn i et nytt prosjekt. Følgene dersom det skulle vise seg at noen av gjenbruksmaterialene likevel ikke holder mål, er store. Da må kanskje entreprenøren bytte for eksempel gulv i flere hundre leiligheter. Det er viktig for entreprenørene at de er trygge på at de materialene de bruker er gode nok, og at selv om de som entreprenører har fem års garantitid, må det de bygger virke og vare lengre enn det.

En av entreprenørene påpeker en annen hindring for at de profesjonelle kan bruke gjenbruksmaterialer: Det tar gjerne lengre tid å bygge dersom det er brukte materialer som trenger tilpasning, og som kanskje ikke har de egenskapene håndverkerne er vant til å jobbe med. Det å få innleide fagfolk til å reparere detaljer innvendig med gjenbruks- eller ombruksmaterialer er derfor sjelden billigere enn å bruke nye materialer.

I de store byene våre er det mange som vil bo, og prisene er høye. Ifølge flere av entreprenørene skyldes ikke dette at boligene er dyre å bygge, men at utbygger setter prisen på boligen etter beliggenheten. Den prisen byggherren betaler entreprenøren per boenhet henger derfor ikke sammen med den prisen byggherren selger den samme boenheten for, men med prisen for tomten. En av entreprenørene påpeker at dersom en boenhet med grov ferdigstillingsgrad kanskje koster 100 000,- mindre å bygge enn en nøkkelferdig boenhet, er det ikke sikkert dette vil gi en lavere inngangspris for beboeren. Kanskje velger utbyggeren likevel å selge boligen til en pris tilnærmelsesvis lik en nøkkelferdig bolig. Han sier derfor at et av grepene for å få en rimeligere inngangspris på en bolig må være å finne en utbygger som er villig til å gå ned i salgspris.

Jeg tror profitten her ligger i at man må finne en utbygger som vil gi den reduksjonen i salget. Fordi man kjøper en leilighet, og da betaler man jo egentlig for hvor den ligger, og da er prisen satt ut fra det, og ikke hva det koster å bygge den. (...) Hvis det koster 100 000,- mindre å bygge, så er spørsmålet om det kommer kjøperen til gode eller om det bare går rett i lomma på utbygger. (Entreprenør 3)

#### **5.4.4 Hvordan holder boligene seg i verdi?**

##### **Variasjon er en verdi i seg selv**

En verdi ved delvis selvbygging som nevnes av en av entreprenørene, er at det som bygges i det ordinære boligmarkedet er lite variert, og at man kanskje ønsker delvis selvbygging for i større grad å gi beboeren mulighet til å velge løsninger selv. På denne måten kan beboeren få et større eierskap til egen bolig. Muligheten til selv å velge hvilken kvalitet man ønsker på de ulike delene, har også en varig verdi.

Du kan jo alltid velge noe dyrere og bedre, og du trenger jo ikke legge parkett, du kan jo velge noe annet som passer bedre til ditt bruk, da. (Entreprenør 3)

#### **5.4.5 Hva motiverer byggherre og entreprenører til å velge selvbyggerprosjekter? Kan andre faktorer enn kun pris telle ved konkurranser?**

Et av funnene er at entreprenører er en konservativ yrkesgruppe som ønsker å minimere risikoen for at noe kan gå galt i prosjektene. En av entreprenørene sier først at det egentlig ikke er noe som trekker i hverken den ene eller andre retningen når det gjelder entreprenørens motivasjon for å bidra til prosjekter med delvis selvbygging. Entreprenøren bygger det kunden vil ha og det kunden bestiller. Men man må holde seg innenfor de kravene som gjelder. Funnene viser likevel at det er visse faktorer som kan bidra til at entreprenører kan ønske å bidra til prosjekter med delvis selvbygging.

En sier at et ønske om godt samarbeid kan være en motivasjon. En annen legger vekt på at bedriften gjerne vil være med på prosjekter som kan vise at de er framoverlente og dynamiske, og at de gjerne vil vise at de kan levere som alle andre. Et par av entreprenørene legger vekt på at et prosjekt hvor de kan få vist at de som fagfolk kan være nytenkende, vil være motiverende. En annen legger også vekt på at det i et prosjekt med delvis selvbygging ikke må være dårligere muligheter for dem som entreprenør til å tjene sin andel. Dette kan for eksempel sikres ved at det er et godt utviklet prosjekt hvor det ikke blir en masse endringsmeldinger, og som dermed muliggjør en viss gevinst for dem ved bygging. En av de større entreprenørene sier at en ny innfallsvinkel hvor det tydelig er noe annet enn prisen som teller, vil føre til at de blir interessert i en anbudskonkurranse de ellers ikke kunne deltatt i. En form for samarbeidskontrakt vil i tillegg gi entreprenøren mulighet til delvis å legge sine egne føringer, og vil kunne gi dem plass for tilpasning og kreativitet.

Jeg vil si at det vil være naturlig å få frem de andre parameterne enn kun pris. Vi er borti et veldig stort register av forskjellige konkurranseparametere, men det vi opplever er at det er prisen som teller mest uansett hva som blir sagt. Så det er klart at en type konkurranseplattform som er tydelig og klart definert og andre parametere enn pris, det vil kunne være en bedre innfallsvinkel for noe nytt. Da skjønner du at her er det kanskje annen «know-how» og tilsvarende enn pris som vi kan vinne frem på. (Entreprenør 2)

Når det kommer til økonomien for entreprenør i prosjekter med grov ferdigstillingsgrad, forteller et par av entreprenørene at selv om et prosjekt med delvis selvbygging kanskje ikke hadde vært så annerledes enn ethvert annet byggeprosjekt, er det sånn at entreprenørene får et utbytte av den totale omsetningen i et prosjekt. Et prosjekt med delvis selvbygging vil etter all sannsynlighet bli rimeligere enn et tradisjonelt utviklet prosjekt. Dette vil også bety at entreprenøren har lavere inntjening. Samtidig påpekes det at muligheten for at inntjeningen blir lavere, ikke nødvendigvis vil føre til at et prosjekt blir mindre attraktivt.

Vi er jo entreprenører, vi vet du, så vi vil prøve allslags hvis vi bare ser muligheten til å tjene noen penger på det. Hvis risikoen er håndterbar og prosjektet er av en type som gjør at vi har kompetanse til å gjøre det, så har vi ikke noe imot å prøve det. (Entreprenør 4)

#### **5.4.6 Hva er de største barrierene for prosjekter med delvis selvbygging? En konservativ bransje**

Funnene viser at en av barrierene som sperrer for at det bygges flere selvbyggerprosjekter, kan være at mange entreprenører i utgangspunktet er tilbakeholdne når det kommer til alternative prosjekter.

Ja, altså jeg tenker at for det første, så er vi jo en konservativ bransje. Alle mennesker er vel en grad av konservative. Jeg tenker at i [vårt firma] sine øyne, så er det viktig å få avklart risikoen: Hvilken annerledes risiko må dette opp i hvis vi skal ha en delvis selvbygging i forhold til å bygge helt selv. Det går både på beslutningsprosesser, det går på godkjenningprosesser, det går på garanti etterpå, hvem har ansvaret for den vegg du bygde selv, men festet på vårt gulv? Så det blir sånne grensesnittstanker som vi må gjøre oss og veie og ha et forhold til. (Entreprenør 4)

Både bygherrer og entreprenører ønsker å minimere risikoen ved ethvert prosjekt til et minimum. Samtlige entreprenører nevner at det i denne forbindelse er viktig å få avklart grensesnittet mellom det entreprenørene leverer og har ansvaret for, og det selvbyggeren ordner selv. En av de større entreprenørene mener at det å lage fleksible løsninger, krever mer av dem som prosjekterer enn å bygge nøkkelferdige boenheter.

Jeg synes det er en vanskelig tankegang, rett og slett. Det er på en måte krav til oppvarming, krav til alt som må gjøres av fagfolk. At man lager løsninger som er fleksible, er vanskeligere å prosjektere og lage i utgangspunktet. (Entreprenør 3)

Funnene viser også at samtlige entreprenører mener at det ikke er mulig å ha selvbyggere på en byggeplass, og at dette tankesettet i seg selv kan være en barriere for et prosjekt med delvis selvbygging. To av entreprenørene understreker at alt av strøm, vann og varme uansett må gjøres av sertifiserte håndverkere. De tre store entreprenørene er grunnleggende skeptiske til tanken om at beboerne selv delvis bygger sin egen boenhet, og ser mange problemer og utfordringer ved et slikt konsept. De klarer ikke helt å se hvordan man kommer seg rundt kravene til alt som er søknadspliktig ved boligbygging.



Det blir også nevnt at for å tilfredsstille krav til universell utforming, vil en boenhet uten parkett eller annet gulv på plass ha for høye dørterskler. Her mener en entreprenør at det vil bli en utfordring å få ferdigattest. Et annet funn når det kommer til barrierer for selvbygging er at det i stor grad også handler om å betale for at andre holder i risikoen når man betaler håndverkere og konsulenter for en jobb. Dette er med på å gjøre boligene mye dyrere enn den rene kostnaden for varer og timer brukt på prosjektet.

Du kan være så trygg du vil, men plutselig snør det i juli, eller så dør han som du hadde tenkt å bruke, eller så finner de et digert, svært fjell nedi tomte di som de ikke visste om, eller der er asbest ... det er alltid et eller annet som ikke er akkurat sånn som du tenkte uansett hvordan du tenker. Så det må noen ta ansvar for. (Entreprenør 4)

Som en av byggherrene påpeker, nevner også en av entreprenørene at en utbygger ikke nødvendigvis har noe insentiv for å bygge alternative boligprosjekter med delvis selvbygging. Dette er en stor barriere. Et spennende funn er at flere av entreprenørene mener at det ikke er noe i veien for at en gruppe potensielle selvbyggere kan ta rollen som utbygger selv. Idéen om selvbyggeren som utbygger blir også nevnt av flere fra samtlige av de andre aktørgruppene. En av entreprenørene forteller i tillegg at de noen ganger bruker samspillskontrakter når de tar på seg oppdrag, og mener dette absolutt kan brukes for en gruppe selvbyggere som ønsker å finne ut av hva et prosjekt kan komme til å koste. Hvis de som entreprenør inngår en avtale om å bygge med en ikke-profesjonell aktør, er det viktig for dem at de har troen på prosjektet, og er trygg på at byggherren(e) klarer å lande det på tross av uforutsette hendelser. En av de større entreprenørene påpeker at det kanskje handler om hvordan et prosjekt med delvis selvbygging kommuniseres til entreprenørene.

(...) å få oss til å skjønne at dette her kanskje ikke er så tungvint som det kan virke som i utgangspunktet, så kan ikke jeg skjønne annet enn – hvis de andre forutsetningene er til stede – at det behøver å gjøre dette så mye mindre attraktivt, det tror jeg ikke. (Entreprenør 2)

En av entreprenørene nevner at prosjekter med delvis selvbygging kanskje ikke kan utgjøre noe stort volum i dagens boligmarked, rett og slett fordi han tror at det er få mennesker i Norge som klarer å sette opp vegger og legge gulv. Han påpeker også at en barriere ved større prosjekter er at det er en risiko koblet til tidspunktet hvor det er solgt nok enheter til at prosjektet blir igangsatt. Denne risikoen kan være med på å holde potensielle beboere unna et prosjekt. Når man i tillegg i en tidlig fase ikke helt vet hvordan prosjektet kommer til å se ut, kan det bli vanskeligere å selge. Han nevner at det gjerne er entreprenøren selv, utbygger eller lignende som er med og kjøper opp noen av boenhetene for å få kommet i gang med et prosjekt. I tillegg forteller han man i mange prosjekter er avhengig av investorer som har tro på prosjektet, dersom man skal få solgt boenhetene for den prisen som er satt og få prosjektet i gang.

### **Oppsummert – entreprenørenes erfaringer**

Entreprenørene er i noen grad konservative og har stort fokus på HMS på byggeplass. Grensesnittet, både praktisk og juridisk, må avklares før selvbyggeren overtar

boenheten. Entreprenørene ser ikke noe i veien for å levere boenheter med grov ferdigstillingsgrad, og poengterer at det ikke er byggekostnaden som drar boligprisene opp. Entreprenørene ser positivt på variasjon i boligtilbudet – og ønsker andre faktorer enn kun pris velkomne i anbudskonkurranser.

## **Kort oppsummering av kapitlet**

Kapitlet har gitt en oversikt over de fire hovedaktørene i et prosjekt med delvis selvbygging, og hvilke erfaringer disse har med denne typen boligprosjekter.

I neste kapittel presenteres hovedfunnene i undersøkelsene.

## 6 Hovedfunn

Dette kapittelet gir en oppsummering av hovedfunnene. Matrisen under gir en oversikt over de ulike aktørgruppene. Tre av aktørgruppene er case-spesifikke, mens entreprenørene er tatt med for å gi faglige innspill om temaet på et mer overordnet nivå. Presentasjonen tar utgangspunkt i funn som i hovedsak er relatert til CK30, Tambourgården og Tastarustå. Bebyggelsen på Tastarustå er ikke boligblokker. Men størrelsen på boligprosjektet, samt kombinasjonen av egeninnsats i gruppe og i egen boenhet, gjør at det er sammenlignbart. Eksperimentboligene på Svartlamon er i en annen kategori, da dette er leieboliger bygget på festet tomt. Disse vil bli kommentert i den senere diskusjonen.

Delvis selvbygging i boligblokk – hovedfunn				
Spørsmål	Byggherre	Selvbygger	Beboer	Entreprenør
Hva er erfaringene?	Uoversiktlig, forsto ikke omfanget, krever koordinering, ingen kontrollmulighet for et styre etter overdragelse av boenheter i et eierseksjonssameie	Mye jobb, men verdt det, må regne med støy og byggestøv, tidkrevende, ikke for alle, ikke så lett å vurdere arbeidsmessig og økonomisk omfang	Boligene fremstår som konvensjonelt utviklede boliger, Tambourgården har spesielle løsninger, hvorfor er det ikke flere slike prosjekter?	Ingen stor forskjell fra ordinære boliger: entreprenøren leverer det som blir bestilt, fagfolk må bygge skallet, kan kreve disp. fra lovverk, samarbeid viktig, lurt med entreprenør inn tidlig i prosjektet
Hvordan organiseres det?	Boenhetene har grov ferdigstillingsgrad, ferdigattest foreligger, selvbyggere må følges opp både i forkant av og underveis i prosessen, borettslag er en eierform som gir mulighet for bedre oppfølging/kontroll	Fikk hjelp av familie og venner, noen fikk hjelp av naboer, ulik grad av selvbygging, logistikutfordringer med inntransport av større mengder materialer, borettslagsmodell gir styret en viss kontroll	Stor forskjell på hva styret kan kontrollere – og hvilke friheter eier kan ta seg – i selveier vs. borettslagsandel	Byggemetoder kan tilpasses prosjektet, treverk lett å jobbe med for selvbyggere, viktig å definere grensesnittet mellom håndverker og selvbygger, må lages løsning for inn- og uttransport av materialer/byggeavfall
På hvilke måter senkes inngangs- prisen?	Egen arbeidskraft rimeligere enn å betale andre, enklere for beboere å bruke gjenbruksmaterialer	Egen arbeidskraft billigere enn å betale andre, kan ta utgifter litt etter hvert, burde samordne innkjøp av materialer, kan bruke tid på å lete etter rimelige/gratis materialer/innredning, vanskelig å beregne totalkostnad	Kan velge holdbare kvalitetsmaterialer, kan ta kostnadene litt etter litt, ingen endringer av ferdige løsninger, betaler ikke dobbelt opp for f.eks. maling, større mulighet for å bruke gjenbruksmaterialer, mulighet for delingsøkonomi v/ byggegrupper, ikke sikkert totalprisen blir lavere	Egen arbeidskraft billigere enn å betale andre, kostnader kan fordeles utover i tid, selvbygger har større mulighet enn profesjonelle til å bruke gjenbruksmaterialer, salgspris henger ikke sammen med byggekostnad, men bestemmes av utbygger, utbygger må være villig til å gå ned i pris, ikke sikkert totalprisen blir mindre

Tabell 6: Delvis selvbygging i boligblokk – hovedfunn (fortsetter på neste side)

### Delvis selvbygging i boligblokk – hovedfunn

Spørsmål	Byggherre	Selvbygger	Beboer	Entreprenør
Hvordan holder boligene seg i verdi?	Selvbygging gir både økonomisk verdi og særegne boliger, prosjektene får positiv oppmerksomhet fordi de er annerledes	Få byggefeil, boligene solgt som tradisjonelle boenheter, gjerne brukt holdbare kvalitetsmaterialer, understøtter bærekraftig livsstil, ingen kontroll i etterkant av selvbyggingen, mange immaterielle verdier i å bygge eget hjem	Boligene fremstår ikke som «selvbygde», vanlig bruksslitasje, kvalitetsmaterialer varer lengre, plassbygde løsninger bra også for bruksverdien, immaterielle verdier	Mulighet for å bygge om selv og velge egen planløsning er en varig verdi, det ordinære boligmarkedet er lite variert
Hva er effekten på tilhørighet og fellesskapsfølelse?	Naboskapet blir godt, bra for eventuell integreringsprosess	Fellesskapsfølelse pga. felles situasjon, noen jobbet sammen, noen lånte verktøy av hverandre, en for homogen demografi kan være negativt for miljøet	Noen beboere ønsker å sosialisere, men ikke alle er interessert i naboene, Facebook-sidene fungerer som sosialt lim, gode fellesarealer gir mulighet for å bli kjent	Ingen synspunkter
Hva motiverer byggherre og entreprenører?	Enklere jobb med overtagelses-, reklamasjons- og garantiarbeid, mulighet for å tjene penger, mulighet for å få «løst» et utfordrende bygg	Ingen synspunkter	Ingen synspunkter	Mulighet for å vise at firmaet er framoverlent og nytenkende, mulighet for samarbeid, et godt utviklet prosjekt, positivt hvis andre faktorer enn kun pris teller ved utlysning
Hva er de største barrierene?	Kundene liker de boligene som tilbys i det ordinære markedet, lang prosess med PBE, ønsker ikke å tilrettelegge for svart arbeid, krever politisk vilje for disp. fra lovverk	Folk er travle og trenger nøkkelferdig bolig, byggherre ønsker ikke å gi fra seg noe av gevinsten ved boligutviklingen	Ingen synspunkter	En konservativ bransje, ønsker å minimere risiko og ha kontroll på hele byggeprosessen, uvant/vanskelig tankegang å vurdere grensesnitt, å prosjektere for fleksibilitet mer krevende enn konvensjonelle prosjekter, utbygger har ikke noe insentiv for å redusere egen inntjeningsmulighet, utfordrende å kommunisere idéen til entreprenøren
Hvilken effekt har dette for drift og vedlikehold?	Ikke annerledes enn ved en ordinær borettslagsmodell, tror ikke fellesområder prioriteres nevneverdig, beboere kan drifte selv hvis de ønsker det	Ingen nevneverdig effekt, stor betalingsvilje for å sette bort denne typen arbeid	Dugnad fungerer i hovedsak som årlige sosiale tilstelninger, drift/vedlikehold settes bort til profesjonelle, ikke alltid lett for beboere å se økonomisk verdi av en dugnad	Ingen synspunkter

Tabell 6: Delvis selvbygging i boligblokk – hovedfunn (fortsatt fra forrige side)

## 6.1 Analyse på tvers

En kort oppsummering av hvilke erfaringer aktørene på tvers av aktørgruppene har av delvis selvbygging i boligblokker, er at det er en prosess som krever en viss koordinering og tilrettelegging. Prosessen er tidkrevende, og man må regne med både byggestøy, byggestøv og byggematerialer. Etter ferdigstilling skiller ikke boligene seg fra konvensjonelt utviklede boliger, med mindre prosjektet legger opp til det, slik tilfellet er i Tambourgården.

Når det gjelder organiseringen av delvis selvbygging, er det viktig å avklare grensesnittet mellom håndverkerne og selvbyggerne. Boenhetene kan ha grov ferdigstillingsgrad, men må ha ferdigattest før selvbyggerne overtar. Fellesområdene må være ferdige på en slik måte at de ikke lenger kan defineres som byggeplass. Det er viktig å legge til rette for selvbyggingen blant annet ved å lage en logistikkplan for inn- og uttransport av materialer og byggeavfall. Selvbyggerne burde ideelt sett ha oppfølging både i forkant av og underveis i byggeprosessen. Ikke alle er like fingernemme, og det er fint å ha mulighet for ulik grad av selvbygging. Et meget viktig funn er at det har stor betydning om boenhetene er organisert som eierseksjonssameie eller borettslag. Sistnevnte gir ifølge flere aktørgrupper mulighet for en viss kontroll med det som bygges i etterkant av at selvbyggerne har overtatt boenheten. Eier av en selveierseksjon står sterkt juridisk i å nekte andre å komme inn i boenheten, og har i følge informantene anledning til å utvikle og bruke boenheten på måter som ikke gagnar fellesskapet og som kan være til sjenanse for resten av sameiet. Det er likevel slik at heller ikke i en borettslagsandel har styret ubegrenset adgang til den enkelte boenhet. Dette gjelder også for nøkkelferdige boliger – her kan eieren av en seksjon eller andel endre planløsning, bygge om og pusse opp uten at noen kontrollerer dette i etterkant.

Ifølge funnene i denne undersøkelsen har ikke delvis selvbygging noen merkbar effekt på hvordan drift og vedlikehold utføres. Byggene driftes og vedlikeholdes i stor grad av innleid, profesjonell arbeidskraft. Både selvbyggere og beboere opplyser om at det er stor betalingsvilje for å sette bort denne typen arbeid. Andre grunner som oppgis er bekvemmelighetshensyn, og at det ikke blir prioritert, til tross for at beboerne som gruppe både har mulighet og forutsetninger til å ta vare på byggene.

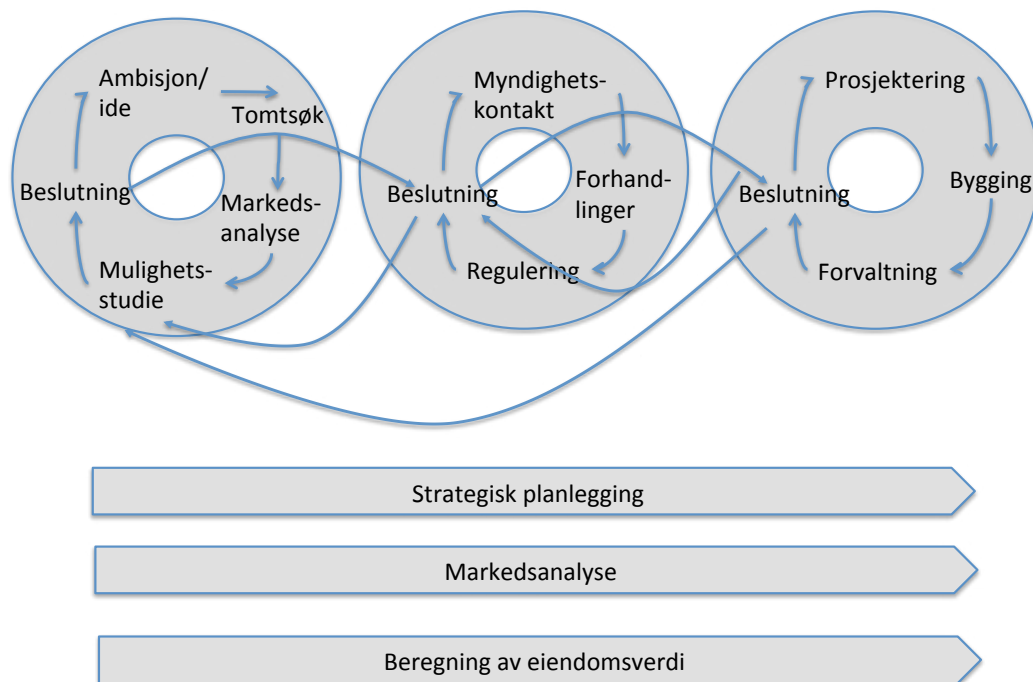
De siste spørsmålene blir gjennomgått i de påfølgende underkapitlene.

## 6.2 Hva motiverer kommersielle utbyggere til å gå inn i selvbyggerprosjekter?

Funnene viser at flere av de profesjonelle aktørene er preget av et ønske om å ha kontroll på hele byggeprosessen, og vil minimere risikoen i det enkelte prosjekt. Flere av entreprenørene påpeker at bransjen er konservativ og at det er en vanskelig og uvant tankegang å skulle vurdere grensesnittet mellom håndverkere og selvbyggere i et prosjekt med alternative løsninger. Eiendomsutvikling av boligblokker

er lagt opp til at man produserer et ferdig produkt, og å prosjektere for fleksibilitet, er ifølge et par av entreprenørene mer krevende enn å skulle jobbe med konvensjonelle prosjekter.

For å undersøke bakgrunnen for de kommersielle utbyggernes motivasjon for å utvikle prosjekter med delvis selvbygging, tas det utgangspunkt i prosessen ved konvensjonell eiendomsutvikling som vist hos Leikvam og Olsson (2014). Prosessen med å utvikle en eiendom deles gjerne inn i følgende faser:



Figur 4: Iterativ fasemodell med tilbakekoblingsløyper (Leikvam og Olsson, 2014, s. 26)

Leikvam og Olssons modell synliggjør hvordan eiendomsutvikling er en prosess full av gjentakelser, hvor stadige analyser sørger for et optimalt resultat gitt rammevilkårene og utviklerens intensjoner og mål.

De fire casene har ulik bakgrunn, og byggherre har hatt ulike ambisjoner for utviklingen av de enkelte eiendommene. Det kanskje mest interessante i denne sammenhengen er CK30, hvor byggherre hadde i oppdrag å løse en utfordrende eiendom hvor bygningsfysikken førte til at den ikke passet godt til hverken kontor eller konvensjonelle boliger. Her ble idéen med delvis selvbygging en løsning som møtte politikernes ambisjoner om flere rimelige leiligheter for førstegangsetablerere sentralt i byen. Både i dette prosjektet og i utviklingen av Tambourgården valgte byggherre å ta kontakt med lokale politikere for å få politisk godkjenning for sine utradisjonelle løsninger.

Har en eiendomsutvikler alltid et ønske om profittoptimalisering? Definisjonen hos Leikvam og Olsson knytter eiendomsutvikling som begrep til økning i verdi: «Å transformere et stykke areal fra én tilstand til en annen, slik at arealet gis en verdiøkning i seg selv, eller i form av økt løpende avkastning» (Leikvam og Olsson, 2014, s. 16).



Å skape om et stykke areal ved å delta i planlegging og/eller bygging av ditt eget hjem kan så absolutt ses på som at arealet får en verdiøkning for den enkelte beboer. Funnene viser imidlertid at kun idealistisk motiverte byggherrer velger en grad av selvbygging i prosjektene sine med mindre de tjener økonomisk på det. Utbyggere har ikke noe insentiv for å redusere egen inntjening. Dette blir av flere av aktørene pekt på som en av de viktigste barrierene for prosjekter med delvis selvbygging.

Motivasjonen for byggherren for Tastarustå har gjennom flere tiår vært et bolig-politisk oppdrag fra byens politikere om å tilby boliger med redusert salgspris sett i forhold til resten av boligmarkedet. Et av verktøyene for å kunne tilby dette, har vært egeninnsatsen fra beboerne i form av delvis selvbygging av blant annet grunnmuren på boligene. Selvbyggerne har altså vært en del at det tredje hjulet i modellen vist over. Et krav til økt fortetting ved bygging av boligblokker fører til at selvbyggere ikke lenger kan delta i konstruksjonen av bærende konstruksjoner, og hensyn til HMS på byggeplass gjør at selvbyggerne først kan overta etter at bygningskroppen er ferdig. På den annen side kan politiske føringer om mer bygging i sentrale strøk gi utvidet handlingsrom for utbyggerne ved at det åpner opp for å utnytte flere typer eksisterende bygg.

En annen barriere, som er med på å påvirke motivasjonen hos utbygger, er hvilket ønske det finnes i markedet for denne typen alternative boligløsninger. En markeds-analyse både i forkant av og underveis i prosessen ligger – som vist i modellen over – til grunn for alle kommersielle prosjekter. Flere av aktørene nevner at det er rart at det ikke finnes flere prosjekter med delvis selvbygging, samtidig som andre nevner at mange beboere lever travle liv og har behov for en nøkkelferdig bolig.

Funnene viser at det for entreprenørene vil være en motivasjon med et prosjekt hvor andre faktorer enn kun pris teller ved utlysning, samt at det er snakk om et godt utviklet prosjekt. Å få mulighet til å vise at firmaet er framoverlent og nytenkende, og at et prosjekt legger til rette for samarbeid med andre aktører, er også en motiva-sjon for entreprenørene. Gjelder dette kanskje også for en byggherre? Utfordringen er at entreprenørene leverer det som blir bestilt, og derfor ikke berøres nevneverdig av denne typen alternativ boligløsning, mens en byggherre med en standard tomt vil si fra seg noe av profitten dersom boenhetene er delvis selvbygde. I følge fun-nene her vil en kommersiell byggherre kunne være motivert for å velge alternative løsninger hvis det er snakk om et større transformasjonsprosjekt eller en tomt som vanskelig lar seg utvikle på tradisjonelt vis.

### **6.3 Hva kreves av selvbyggerne selv – hva har de igjen for det?**

Det er et tydelig funn at salgsprisen på en boenhet blir lavere hvis man har an-ledning til å gjøre noe av arbeidet selv i stedet for å betale andre for å gjøre det. Delvis selvbygging bidrar dermed til å redusere inngangsprisen i boligblokker i byom-råder. Det er likevel ikke sikkert at totalprisen blir lavere, siden mange entreprenører

har gode rabattavtaler blant annet for innkjøp av byggematerialer og innredning. Resultatene viser at beboerne i prosjekter med delvis selvbygging har mulighet til å ta kostnadene over tid, og ikke minst vurdere hvilke funksjoner de har bruk for i boenheten. Flere av aktørgruppene nevner at privatpersoner har andre insentiver og muligheter til å bruke gjenbruksmaterialer, noe som kan redusere totalprisen. Dette krever at selvbyggeren bruker tid på å lete frem og anskaffe denne typen materialer. En viktig erfaring er at det å samordne innkjøp av byggematerialer og innredning kan være lurt dersom man ønsker kvantumsrabatter. En like viktig erfaring er at det er vanskelig å beregne totalkostnaden for en boenhet utviklet ved bruk av delvis selvbygging, og at denne avhenger av blant annet selvbyggerens egne behov og ønsker om holdbare kvalitetsmaterialer og ulike løsninger.

Flere av selvbyggerne har fått hjelp av venner og familie, eller de har leid inn profesjonelle håndverkere. På tvers av aktørgruppene blir det påpekt at felles arbeidsøkter og dugnader der folk hjelper hverandre, bidrar positivt til å skape en følelse av fellesskap. Flere av selvbyggerne forteller at de lånte verktøy av hverandre og så på hverandres løsninger for å få inspirasjon. Ikke alle er like opptatt av å være en del av et slikt fellesskap, men ønsker å være mer uavhengige. Gode fellesarealer gir imidlertid mulighet for spontane møter og sosialisering.

Inngangsprisen i de to prosjektene i Oslo var betraktelig lavere enn sammenlignbare boliger. Tallene viser at kvadratmeterprisen for selvbyggerleilighetene lå under gjennomsnittsprisen i området, men ikke grunnen til dette. De viser også at verdien på boenhetene i selvbyggerprosjektene allerede ved første salg nærmet seg resten av markedet. Det er ikke mulig å slå fast om prisøkningen skyldes gentrifisering på et mikronivå eller andre faktorer. Men det regnes for sannsynlig at den egeninnsatsen selvbyggerne har lagt ned har bidratt til en viss økning i verdien på boligen, selv om denne ikke kan fastslås nøyaktig. Det er heller ikke undersøkt hvor stor kostnad den enkelte selvbygger har hatt til materialer og nødvendig hjelp fra håndverkere og andre fagfolk. Dette vil variere fra person til person, og er avhengig av faktorer som økonomisk handlingsrom, personlige preferanser og smak samt betalingsvillighet. At de første beboerne i CK30 og Tambourgården har tjent økonomisk på selvbyggingen, er likevel tydelige funn etter intervjuer med både selvbyggerne og byggherrene. Også de som har deltatt i selvbyggerordningen i Stavanger har tjent på selvbyggingen. Her har beboerne fått boliger til 15–20 prosent lavere pris enn det ordinære boligmarkedet i (Barlindhaug *et al.*, 2014). Det er viktig å presisere at dette er utbygging i kommunal regi, som utføres til selvkost.

Resultatene viser at de delvis selvbygde boenhetene ikke bare får en økt økonomisk verdi. Immaterielle verdier som økt tilhørighet og mulighet for å selv bestemme planløsning i eget hjem, blir trukket frem som vel så viktige. Det er en interessant forskjell på de to prosjektene i CK30 og Tambourgården ved at sistnevnte er organisert som eierseksjonssameie. Dette tillater kjøp av boenheter som spekulasjons- eller investeringsobjekter, noe som av flere aktører blir trukket frem som negativt både med tanke på bomiljøet og den tillatte bruken av boenheten.

Et annet funn når det kommer til naboskap, og som også nevnes av flere av selvbyggere og beboere i CK30 og Tambourgården, er at det ikke alltid er bra med store prosjekter med en homogen beboermasse. Det at mange unge, nyutdannede folk flytter sammen, gir for eksempel ikke alltid et godt bomiljø. Et godt bomiljø består av en blandet og sammensatt demografi med plass til alle.

Det som hadde vært det gunstigste, er at det hadde vært mixed housing, det vil si unge og eldre sammen. Kanskje sammen med bofellesskap, med folk som trenger litt hjelp. Som får det gode bomiljøet. Jeg er like mye på jakt etter det. (Byggherre 2)

## **6.4 Har selvbygging noen konsekvens for neste gangs kjøpere?**

Resultatene peker på at boligene i de tre casene CK30, Tambourgården og Tastarustå ikke fremstår som «selvbygde». Senere beboere forteller i hovedsak om vanlig bruksslitasje, selv om noen nevner at de har stusset på at det i deres boenhet ikke er spesielt nøyaktige avslutninger på listverk og lignende. Flere aktørgrupper har nevnt at det i det ordinære boligmarkedet er lite variasjon i tilbudet, og at det er interessant med alternative løsninger.

Undersøkelsene av salgspris som er gjort av de to kommersielle prosjektene, CK30 og Tambourgården, viser at boenhetene som er delvis bygget av selvbyggere har fulgt priskurven til sammenlignbare boliger i nærområdet. Tallene fra prosjektene er basert på salg av relativt få enheter, og dette kan være noe av grunnen til at gjennomsnittet for den enkelte eiendom svinger litt mer enn prisene i markedet for øvrig. Både selvbyggere og beboere forteller at det kun unntaksvis har vært byggefeil eller mangler ved boenhetene. Dette peker mot at delvis selvbygde boliger holder seg i verdi på lik linje med tradisjonelt utviklede boliger. Flere av intervjuobjektene forteller at de opplever at delvis selvbygging faktisk har ført til en økt verdi, siden det gjerne er brukt kvalitetsmaterialer og plassbygde og spennende løsninger. Tambourgården og CK30 ligger i områder der denne økte boligkvaliteten ikke reflekteres i prisen. Et par av beboerne nevner at dette kanskje skyldes at de som velger å bosette seg i området ikke har økonomi eller ønske om å betale mer enn det som er vanlig i bydelen. Det er verdt å nevne at det for mange har høy verdi å få lov til å være med på å bygge sin egen bolig. En verdi som ikke handler om penger, men om trivsel og tilhørighet. Funnene viser at dette kan føre til at selvbyggerne blir boende over lengre tid enn dersom de hadde kjøpt en nøkkelferdig bolig. Flere av informantene har også fortalt at de har bygget om boenheten etter hvert som behovene deres til bolig endret seg. Å bytte bolig er i mange tilfeller en kostbar prosess. På denne måten kan man si at økt trivsel kan føre til lavere boutgifter over tid. Dette er også interessant i et samfunnsmessig perspektiv.

## **Kort oppsummering av kapitlet**

Kapitlet har gitt en samlet oversikt over de fire aktørgruppene, og en kort analyse av funnene på tvers av aktører. Også kommersielle utbyggere har motivasjon for å gå inn i prosjekter med delvis selvbygging. Kapitlet synliggjør hva selvbyggerne kan få igjen for egeninnsatsen, samt hvilken verdi dette kan gi senere beboere i prosjekter med delvis selvbygging.

I neste kapittel diskuteres funnene opp mot syv ulike temaer/spørsmålsstillinger.

## 7 Diskusjon

Drøfting av både suksesskriterier og problemer ved allerede etablerte selvbyggerprosjekter er viktig for å dra nytte av de erfaringene som allerede er gjort på feltet. Dette kapittelet ser på funnene i relasjon til syv temaer. Først diskuteres det om delvis selvbygging kan sies å gi gode boliger, og hvilke barrierer som finnes for å bruke dette for å redusere førstegangs-salgsprisen. Deretter ses det nærmere på hvilke deler av utviklingsprosessen som påvirkes, og om dette faktisk senker kostnadene. Funnene ses i lys av faglitteraturen vedrørende spørsmålet om selvbygging kun er for de med god økonomi, og det diskuteres kort om denne typen boligløsning er avhengig av endringer i lovverket. Deretter ses det på hvordan egeninnsatsen kan organiseres slik at det tilfører verdi til beboeren, før kapittelet avsluttes med en liten betraktning om delvis selvbygging og bærekraft.

### 7.1 Selvbygging = bra boliger?

Selvbygging gir ulike konnotasjoner for forskjellige mennesker. Å investere egen arbeidskraft i så stor grad som et omfattende selvbyggingsprosjekt gjerne er, kan være en utfordring for både økonomi, tidsbruk, familieliv og eget pågangsmot (Hanche-Olsen, 1956; Benson og Hamiduddin, 2017). Samtidig ser vi at selvbygging, selv i mindre omfang som i de to casene fra Oslo, gir et annet eierskap til egen bolig. En følelse av stolthet og tilhørighet som fører til at beboerne blir boende, til tross for at bokvaliteten i form av lysinnfall og planløsning ikke nødvendigvis er optimal. Dette er også tema i en artikkel av Benson (2017) som ser på hvordan selvbygging fungerer som redskap i produksjonen av *hjem*, og ikke selvbygging som redskap i produksjonen av *bolig*.

Det kan også hevdes at det å ha et alternativ til den etablerte og rådende boligproduksjonen, er et mål i seg selv. Å ha profittmaksimering som utgangspunkt og la markedskreftene styre utvalget av boliger er en tilnærming til boligproduksjon som trenger motsvar. Her kan selvbygging være et alternativ som ikke bare gir den enkelte beboer en rimeligere inngangsbillett til boligmarkedet, men som også kan bidra til å skape bedre nabolag:

All forms of self-building are, to a greater or lesser degree, expressions of political as well as economic or social agency. Individuals and groups invest their time, money and social capital to achieve outcomes for themselves or their communities that the state or the market are unable or unwilling to provide. (Hill, 2017, s. 247)

Bygg21 har utarbeidet en veileder med ti kvalitetsprinsipper for bærekraftige bygg og områder. Her defineres bærekraftig kvalitet som «evnen til å tilfredsstille brukeren og samfunnet» samtidig som det tas hensyn til en trippel bunnlinje med fokus både på økonomisk, sosial og miljømessig utvikling (Bygg21, 2019). Det er allerede nevnt

flere faktorer blant funnene som taler for at selvbygde boliger er kvalitetsmessig gode boliger. Selvbyggere har i tillegg mulighet til å velge å bruke sine økonomiske ressurser på de delene av boenheten som de selv ønsker, for eksempel å prioritere å legge gulv med høy kvalitet, og å nedprioritere noe annet. På den annen side fortalte en av informantene at det var noen forskjeller på boenhetene alt etter som hvor dyktige selvbyggerne, eller deres innleide håndverkere, hadde vært. Stort sett var arbeidet riktig utført, selv om én leilighet ble nevnt som en boenhet hvor det stadig var problemer. Dette var en leilighet som ble brukt mye til utleie. Informanten pekte på at noen av problemene kunne skyldes bruken og boformen – ikke alle leietakere er like gode beboere, og noen forårsaker mer slitasje på en bolig enn andre. Flere forskere (Volny, 1992; Bossuyt, Salet og Majoor, 2018) støtter imidlertid opp om påstanden at fordi selvbyggere bygger for seg selv, vil boligene få en annen og bedre kvalitet enn et nøkkelferdig «produkt» rettet mot et boligmarked.

Dersom første beboer i en boenhet med grov ferdigstillingsgrad ønsker å videreselge boligen som et stort volum uten at overflatene behandles utover det de profesjonelle håndverkerne gjorde før overtagelse, er det ikke noe i veien for dette. Boenheten har ferdigattest og kan selges på lik linje med tradisjonelt utviklede boenheter som markedsføres med at de har «vedlikeholdsbehov», «behov for oppussing» eller som flere av boenhetene i Tambourgården og CK30 opprinnelig ble markedsført med: en «rå» og «unik mulighet».

Beboere framsnakker gjerne det stedet de bor i. Trives de faktisk så godt som det de gir tilbakemeldinger om? En mulighet for å underbygge påstanden kan være å systematisere turnover/gjensalg av leilighetene i den enkelte case. Dersom det er lav turnover, tyder det på trivsel. I det som kan leses ut fra tallmaterialet som er innhentet i forbindelse med salg, bekreftes funnene fra intervjuene om at beboerne stort sett trives i både CK30 og Tambourgården. Det er også interessant om økt verdi i form av for eksempel større tilhørighet kan gjøres målbart, og i hvilken grad en eventuell økt bokvalitet kan tallfestes (Hammer, 2018).

For å sikre at delvis selvbygde boenheter blir gode boliger er det mange faktorer som må tas hensyn til. Erfaringene fra et prosjekt med å utvikle en klimanøytral bydel på Brøset i Trondheim viser blant annet at det er viktig å sørge for at deltakernes forventninger ikke overgår det som er realistisk eller avtalt for et prosjekt (Hatleskog, 2014). En annen av erfaringene fra Brøset er at når det gjelder bærekraftige boliger, er det behov for at beboerne selv er med og utformer den livsstilen de ønsker å ha. Det har blant annet vist seg utfordrende å selge inn en idé om boenheter med et forhåndsdefinert tak på klimagassutslipp (Aspestrand, 2013). Denne innsikten er overførbar til prosjekter med delvis selvbygging. Det må for eksempel ikke underkommuniseres hvilken arbeidsmengde som ligger i en boenhet med delvis selvbygging, og det er viktig at kommende beboerne har ressurser til å ferdigstille boenhetene sine. Dette bekreftes både av informantene i undersøkelsene her, og hos Benson (2017).

In both cases, the imagined home with its offer of stability and security had been really compromised by the build. For Les, the house had become a source of anxiety



and worry at a time when he had other concerns to attend to; rather than fulfilling his ambitions for retirement, he had laboured night and day to build the house. For Steve and Elsa, setting up the family home had been intended to allow some continuity and stability in their daughters' lives. But as their build unravelled, it became clear that part of the stability and security that the house offered was linked to their finances. (Benson, 2017, s. 153)

Selvbygging er ikke nødvendigvis noe som passer for alle. Man må ha vilje og evne til å gjennomføre et slikt prosjekt. Selv om ikke alle beboerne på Svartlamon eller Tastarustå visste hvordan de skulle slå i en spiker, var de i stand til å lære seg dette med noe veiledning. I flere av intervjuene og samtalene i forbindelse med studien har profesjonelle aktører tatt opp at håndverksfagene er «glemt», og at dette er en samfunnsmessig dreining over tid. Funnene her viser at det ikke er tilfellet. Graden av oppussing og gjør-det-selv prosjekter er stor, og erfaringer fra både casene i denne studien og fra blant annet Byggbrigaden og Egnahemsfabriken i Sverige, viser at beboere under visse forutsetninger fint kan bygge mye selv (Berg, 2019).

## **7.2 Hvilke barrierer sperrer for å bruke delvis selvbygging for reduksjon av salgspris**

Selv om det å bygge sin egen bolig har vært, og i noen grad fremdeles er, vanlig i Norge, er delvis selvbygging i boligblokker noe det ikke finnes så mange eksempler på her til lands i nyere tid. Grødem (2014) skriver om innovasjon i boligsosiale prosjekter – dette er overførbart også til prosjekter med delvis selvbygging som er initiert av en ideell eller kommersiell utbygger. Nytenkning og innovasjon kan ifølge Grødem (2014) hemmes av flere faktorer, blant annet kravet byråkratiet har til at for eksempel utviklingsprosesser skal være forutsigbare, etablerte arbeidsmåter, og kvalitetskrav som er nedfelt i lover og forskrifter. Oppfatningen om at byråkratiet i seg selv kan være en barriere for alternative og nyskapende prosjekter, støttes av flere fagfolk (Asplan Viak, 2018a) samt av undersøkelsene som er gjort her.

I samtaler og intervjuer med profesjonelle aktører som ingeniører, entreprenører og boligutviklere, har det kommet frem en viss skepsis til å gjøre ting på en annen måte enn det som er vanlig og allerede utprøvd. Bevegrunnene for denne skepsisen kan være ymse, men det er en utbredt enighet om at eiendomsbransjen er en sektor hvor aktørene i så stor grad som mulig forsøker å minimere risiko i alle ledd. En av strategiene for å oppnå reduksjon av negativ risiko kan være å bruke innarbeidede metoder for å oppnå ønsket resultat, som vist hos Leikvam og Olsson (2014). Ønsket om å redusere risiko kan føre til at man bruker velkjente arbeidsmetoder, og kan derfor sies å være en av barrierene for prosjekter med delvis selvbygging.

Et byggeprosjekt er en aktivitet med mange variabler, et utall interessenter og svært mange lover, regler, forskrifter og offentlige instanser man må forholde seg til. En prosjektleder hos en entreprenør som utelukkende har jobbet for å utvikle boenheter i blokkbebyggelse på den tradisjonelle måten, kan ifølge informantene

ha vanskelig for å se mulige veier rundt gjeldende regler i lover og regelverk. Funn i faglitteraturen støtter dette.

Byggföretagen ville som vanligt inte dela upp projekten i delentreprenader, som självbyggarna kan överta. I nyproduktionen är byggföretagen vana att styra och ställa utan hänsyn til de boendes önsknigar, som de tror bara krånglar till bygget. Vilket just självbyggeri vid ombyggnad har visat är fel och mer ett uttryck för att byggföretagen inte kan samarbeta på bygget. (Volny, 1992, s. 91)

Det samme gjelder (svært forståelige) praktisk orienterte motforestillinger mot delvis selvbygging, som at ventilasjonsanlegget er lukket frem til overtagelse av boenhetene for å hindre at byggestøv kommer inn i kanalene. Som vist i tidligere kapitler er slike praktiske utfordringer ikke vanskelige å løse, bare man har viljen til det og husker å legge til rette for dette allerede i tidligfasen. Det er ingen indiksjoner i funnene som er gjort om at byggtekniske krav er til hinder for å bygge prosjekter med grov ferdigstillingsgrad. Det er heller ingen funn som peker mot at selvbyggere ikke klarer å følge byggeforskriften eller Plan- og bygningsloven, eller at boenheter som er delvis selvbygde har færre eller flere byggefeil enn konvensjonelt utviklede boenheter. For prosjekter i den nye Etablererordningen i Stavanger er det utarbeidet et sett føringer ved ferdigstilling av boligen, som er enkle å forstå og følge. Disse prosjektene inneholder delvis selvbygging av interiøret, på lik linje med den tidligere selvbyggerordningen.

<b>Forholdsregler under oppussing</b>
Ta hensyn til felles arealer. Da spesielt med tanke på trapperom i blokker.
Før malingsarbeider: demontere alle brytere og stikk-kontakter og annet utstyr.
Alle ventilasjonsåpninger tas av og plomberes inntil boligene er ferdig oppusset.
Brannvarslere dekkes til. Erstattes av noen billige som benyttes under oppussing.
Komfyrvakt fjernes forsiktig fra vegg og monteres etter oppussing.
Aqua-stopp tas vare på og legges under oppvaskmaskin etter montering.

Tabell 7: Forholdsregler under oppussing (e-post fra Stavanger Boligbygg KF, 19. des. 2019)

Andre barrierer er at regulerings- og byggesaksbehandling av prosjekter med alternative løsninger gjerne tar lengre tid enn «standard» boligprosjekter. Erfaringen er at lovverket åpner for at saksbehandlerne kan gi dispensasjoner, men i samtlige av casene i denne undersøkelsen har den utløsende faktoren vært politisk vilje til å påvirke beslutningene som tas. Et interessant funn er at en av barrierene for alternative boligløsninger kan være at kommunale etater «sparker bein» under et prosjekt med sine krav eller innsigelser, som gjør at prosessen fra tidligfase til ferdig bygg tar lengre tid enn nødvendig (Asplan Viak, 2018a; Prosjektutvikler og arkitekt hos Stavanger Utvikling, 12.12.2019, telefonintervju). Den største risikoen ved

konverteringen av CK30 var reguleringsrisikoen som skyldes kommunen selv, ifølge en tidligere masteroppgave:

Det som er interessant i dette prosjektet er at det er selve mangelen på å oppfylle krav om bokvalitet som utgjør selve reguleringsrisikoen. Plan- og bygningsetaten som aktør er derfor den part som utgjorde den høye risikofaktoren for dette prosjektet. (Skåttun, 2017, s. 51)

Et annet funn er at kommunene gjerne ønsker å være nytenkende, men det er behov for økt fokus på hvordan organiseringen i den enkelte kommune er til hinder for nytenking, pilotprosjekter og alternative løsninger.

Kommunene vil gjerne samarbeide med private aktører, ha økt medvirkning og samskapning. Vi ser at hvordan kommunen er organisert ofte er en hemsko. Kommunen er ikke organisert for utstrakt samarbeid internt og slett ikke med eksterne, men preges av silo- og sektortenkning. Organisasjonsstrukturen og prosessene er kort sagt noe utdatert og ikke rigget for det. (Prosjektutvikler og arkitekt hos Stavanger Utvikling, 12.12.2019, telefonintervju)

At tidkrevende og uforutsigbar offentlig saksbehandling er noe som bidrar til å fordyre og forsinke prosjekter, bekreftes også i den internasjonale litteraturen på området. Her et utdrag fra et møte mellom nederlandske reguleringsmyndigheter og britiske bransjefolk, som gjengitt hos Stevens (2017):

I will always remember a couple of the questions that were asked by our delegates. The first was from one of the UK's largest housebuilders, who wanted to know how long it took to secure planning permission for a typical self-build home in Almere. The chief planner from Almere admitted that, in the early stages, it took several weeks, but they quickly recognised that this was holding up the building programme, so they found a way of streamlining the process. (...) 'So how long does it now take?' asked the UK housebuilder. Almere's chief planner said that on average it took between two and three days. There was an audible thud as the jaws of the British delegates hit the floor. The other question was from a smaller UK contractor. He wanted to know how the council checked that the construction work was done to the right standards. Almere's alderman, Adri Duivesteijn, was a little surprised by this question. He explained to the delegates that in the Netherlands councils trust people to build to the standards set out in their building regulations. 'We think that people will not want to electrocute their children, and that they will want the toilets to work properly,' he said. (Stevens, 2017, s. 241)

### **7.3 Reduksjon av prisen for å komme inn på boligmarkedet**

Barlindhaug *et al.* (2014) påpeker at det å tilby boliger under markedspris, betyr at noen må ta kostnaden for prisreduksjonen: grunneierne, boligutbyggerne, kommunene eller staten. Som diskutert tidligere, har kommersielle utbyggere begrenset med motivasjon for å gå i gang med slike prosjekter. I motsetning til mye av faglitteraturen på feltet viser funnene her at det likevel kan være interessant for en kommersiell utbygger å tilby prosjekter med delvis selvbygging. Motivasjonen kan

som vist være et ønske om å utvikle en utfordrende eiendom, øke antall salgbare kvadratmeter eller ferdigstille et prosjekt på så kort tid som mulig, og at det blir mindre jobb i forbindelse med reklamasjons- og garantiarbeid.

I et samfunnsmessig perspektiv er det interessant å undersøke om det er mulig å få realisert boliger med delvis selvbygging via en ideell byggherre som for eksempel Tøyen Boligbyggelag. Som modellen over kommersiell eiendomsutvikling viser, vil en løsning der beboerne selv er med fra tidligfasen blant annet innebære at markedsrisikoen og behovet for markedsføring faller bort (Leikvam og Olsson, 2014). Dette bidrar til å få ned utviklingskostnadene for boliger i slike prosjekter. I tillegg vil det med en ideell byggherre ikke være krav til profitt til utbygger (Bossuyt, Salet og Majoor, 2018). I tilfellet med Tastarustå og eksperimentboligene på Svartlamon er store deler av kostnadsbesparelsen nettopp knyttet til at profitten som tradisjonelt går til utviklerleddet, er kuttet.

En kontoreiendom eller et industribygg, særlig hvis det er nedslitt, vil i mange tilfeller ha en vesentlig lavere verdi enn en ferdig boligeiendom. Konvertering fra kontor eller industri til bolig vil i seg selv gi en vesentlig verdiøkning på en eiendom. Bruk av delvis selvbygging kan kanskje åpne for valg av alternative eiendommer? Gjenbruk av eksisterende bygningsmasse som med CK30 er noe som støttes av det norske fagmiljøet innenfor bygg og klima (Wiik, M. Kjendseth *et al.*, 2020).

I et konverteringsprosjekt som CK30 er grunnarbeider og infrastruktur allerede på plass. Usikkerheten ved denne delen av byggeprosjektet er eliminert, men erstattet av en annen usikkerhet: er det eksisterende bygget i den tilstanden man forventer at det er i? Graden av ombyggingsrisiko kontra risikoen med grunnarbeider/infrastruktur/bygging av klimaskallet på bygget er case-spesifikk og må vurderes fra prosjekt til prosjekt. Det som er felles for alle eksisterende bygg, er at bygget står der med klimaskallet stort sett intakt, og at det derfor ikke er like stor risiko forbundet med for eksempel uforutsette vær- eller grunnforhold som forsinker arbeidene.

Er delvis selvbygging en rimeligere inngangsbillett, selv om totalkostnaden kanskje blir større til slutt? Flere av informantene har pekt på at totalkostnaden faktisk kan bli rimeligere ved at den enkelte beboer selv velger hvor de vil putte pengene sine. Man kan for eksempel velge å installere et gammelt, brukt kjøkken, men bruke litt mer penger på gulvene.

Det är alltid svårt att exakt räkna fram självbyggeriets ekonomiska fördelar. Det beror på byggtid, lägenhetsstorlek, självbyggnadsgrad, montagemöjligheter etc. Men alla vet att det lönar sig. Den verkliga vinsten ligger i att man fått kunskap och mindre respekt för experter som försöker att tala om för en att självbyggeri är självplågeri. (Volny, 1992, s. 91)

Informantene og faglitteraturen (Volny, 1992; Bossuyt, Salet og Majoor, 2018) er samstemte om at selvbygging gjør at beboerne får rimeligere boliger som følge av egeninnsats. Selv om gulvet ikke er lagt ved overtagelse, kan krav til blant annet universell utforming enkelt løses ved for eksempel å montere midlertidige terskel-eliminatorer som mindre ramper over dørterskler. Kostnadsreduksjonen er knyttet til det arbeidet selvbyggerne gjør i stedet for å betale håndverkere for å utføre arbeidet.

Disse funnene taler for at alternative boligløsninger med delvis selvbygging er en god, plausibel og gjennomførbar måte å få ned inngangsprisen for førstegangs kjøper. Delvis selvbygging passer ikke for alle, men kan være et godt tilbud for de med interesse for det.

## **7.4 Selvbygging kun for de med «økonomiske muskler»?**

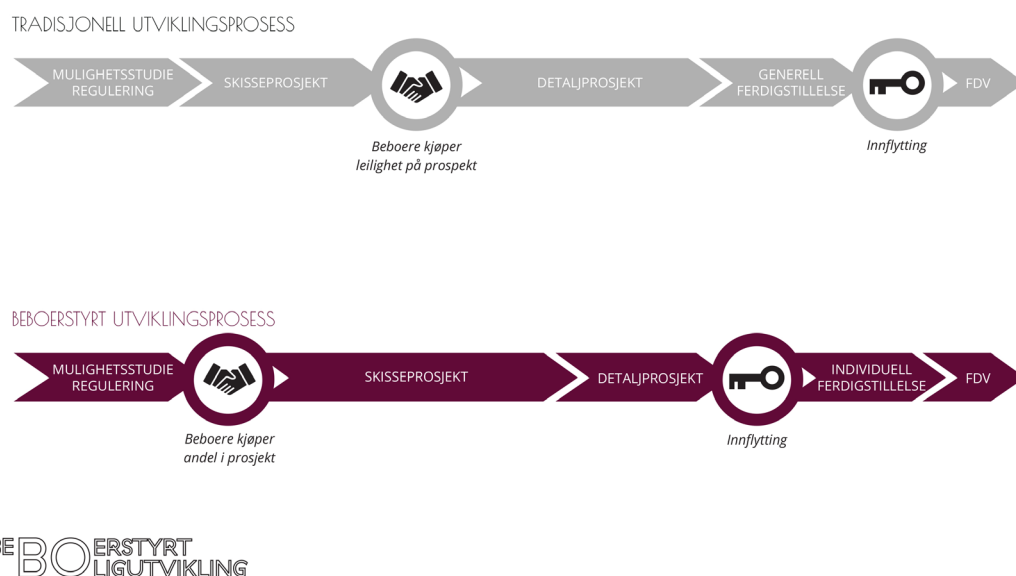
Selvbygging ses av flere på som en mulighet til å skaffe boliger som er tilgjengelige også for de med minst økonomisk handlingsrom (Benson, 2014). Ifølge Hamiduddin og Gallent (2016) stemmer ikke nødvendigvis dette, fordi man trenger en viss inntekt for å få finansiert også denne typen boliger. De tyske byggegruppene som Hamiduddin og Gallent undersøkte, var i større grad et tilbud til middelklassefamilier enn til de med minst økonomisk handlingsrom.

Boligbygging krever at man er villig til å ta en viss økonomisk risiko. Dette er det ikke alle som kan eller er villige til å gjøre. I et debattinnlegg på konferansen Oslo Urban Arena 2019 sa daværende direktør for interessepolitikk og jus i NBBL: «Boligbygging er for dem med mye kapital, som elsker risiko.» (NBBL, 2019). På den andre siden viser kunnskapsgrunnlaget i denne studien at det er flere eksempler i Norge på at man har dannet en beboergruppe og fått realisert et eget prosjekt. Deltakende observasjon av prosjektgruppen hos TBBL har vist at dette er tidkrevende arbeid. Hvis en gruppe beboere selv står som byggherre, innebærer det likevel ikke at de fremtidige beboerne må sitte med et personlig ansvar for den økonomiske risikoen i prosjektet. Ved beboerdrevet boligutvikling vil det være juridisk hensiktsmessig å bytte selskapsform underveis (Realdania By & Byg, 2019). En interesseforening for potensielle beboere, som TBBL, kan opprette et AS som er selskapsformen under hele byggefasen. Som funnene har vist, vil man ved bygging av boligblokker måtte kontrahere en profesjonell aktør/entreprenør for å få bygget realisert i en slik stand at man kan få ferdigattester på boenhetene. Man kan velge eierform ved å danne alt fra en andelsforening, et eierseksjonssameie, en underavdeling av et boligbyggelag som kan stå for utleie av boligene, eller en annen form for ønsket eierskap. Funnene viser at det er forskjell på hvilken eierform som velges. Når det gjelder økonomisk verdi, vil boligblokker som er organisert som borettslag være 2,5 prosent rimeligere enn en tilsvarende bolig organisert som sameie, da boretten til en bolig i et borettslag er unntatt dokumentavgift (Dokumentavgiftsloven, 1975).

I Norge setter Boliglånsforskriften en ramme som krever at kjøper har 15 prosent egenkapital av boligens totalpris for å kunne få lån (Boliglånsforskriften, 2019). Ved utvikling av boliger med grov ferdigstillingsgrad vil verdien hurtig kunne stige fra overtagelse til nøkkelferdig bolig, som følge av beboerens egeninnsats. I den forbindelse er det et interessant spørsmål om finansieringsinstitusjonene kan gi lån med egen arbeidskraft regnet inn som egenkapital. Det finnes eksempler på at banker har godtatt egeninnsats i stedet for egenkapital (Husbanken, 2011; Benson og Hamiduddin, 2017). På Tastarustå var egeninnsatsen lagt inn med en fastsatt sum i prosjektkalkylen.

I Veileder for lån fra Husbanken står det at «Eventuell egeninnsats finansieres ikke» (Husbanken, 2020, s. 5). Dette betyr ikke at det ikke er mulig å bruke egeninnsats som egenkapital. Hvis man ønsker lån fra Husbanken, søker og får godkjenning for ansvarsrett, er det mulig å selv bygge sin egen enebolig. En privatperson som på denne måten er sin egen byggherre og som selv konstruerer bygningskroppen, vil kunne få lån. Husbanken støtter imidlertid ikke egeninnsats som maling av innervegg eller legging av gulv. Selvbygging og egeninnsats er altså ikke det samme, ifølge Husbankens definisjon. Opparbeidelse av egenkapital ved hjelp av egeninnsats, slik byggherrer av eneboliger har mulighet til, vil i et prosjekt med en boenhet i en boligblokk kunne bestå av den eiendomsutviklerjobben som en byggegruppe i form av en ideell aktør utfører.

## TRADISJONELL PROSESS VS BEBOERSTYRT PROSESS



Figur 5: DARK Arkitekter (2019) «Beboerstyrt boligutvikling»

DARK Arkitekter jobbet vinteren 2020 med hvordan beboerstyrt medvirkning kan brukes i en slik utradisjonell boligutviklingsprosess:

Boligutvikling der prioriteringer rundt utforming og innhold tas av den gruppen mennesker som skal bo der. Prosjektet tegnes og utformes av arkitekt på vanlig måte, beboergruppen har rolle som byggherre. (DARK Arkitekter, 2019)

De siste ti årene er det en økt interesse for beboerstyrt boligutvikling også internasjonalt (Mullins og Moore, 2018). En modell hvor arkitekten fungerer som byggherre i tett samarbeid med de kommende beboerne, kan ifølge Dan Hill hos svenske Vinnova bidra til å redusere utviklingskostnadene drastisk, samtidig som kvaliteten ved bygget er god (Hill, 2019). Som vist i modellen hos Leikvam og Olsson (2014) er eiendomsutvikling en tidkrevende prosess. Det krever i tillegg en viss fagkunnskap. En beboerstyrt boligutvikling avhenger derfor ifølge Czischke (2018), av samarbeid



mellom beboere og ulike profesjonelle aktører. Dette var tilfellet ved utviklingen av Eksperimentboligene på Svartlamon. Både funnene her og faglitteraturen (Mullins og Moore, 2018) peker imidlertid på at en av de store utfordringene med mer beboerstyrte utviklingsprosjekter, er tilgangen til finansiering. I en rapport av danske Realdania By & Byg (2019) fremheves det at det er lettere for en beboergruppe å få tilgang til finansiering dersom de organiserer seg i en stiftelse, et boligbyggelag eller en annen selskapsstruktur.

I Oslo kommune ser det etter hvert ut til å bli mulighet for selvbygging blant annet på Mortensrud. I Planprogram for Mortensrud (Oslo kommune, 2018) har Oslo kommune regulert inn et selvbyggerfelt der det er meningen at beboerne selv skal være byggherre.

Med dette overtar beboerne utviklerrollen i prosjektet – ikke nødvendigvis ved å bygge boligene selv, men ved å benytte arkitekter og utbyggere som hjelper dem med boligens utforming og utearealer. (Plan- og bygningsetaten, 2018, s. 46)

## **7.5 Lover, regler og behovet for dispensasjoner**

Dagens markedsstyrte boligproduksjon underbygger et syn på bolig som investeringsobjekt mer enn bolig som hjem. Funnene indikerer at delvis selvbygging kan bidra til å snu et slikt syn, og at en bolig beboeren selv har bidratt fysisk til, i større grad ses på som «hjem» enn «investering». Benson og Hamiduddin presiserer at selvbygging utfordrer det rådende synet på hjem og bolig:

Social values and investments are not a by-product of self-build, but an integral feature. Self-build then is about imagining (and hopefully realising) alternative ways of living – whether in community, sustainably, affordably – that have the potential to trouble understandings of how housing (and development) happens and the values it reproduces. Our use of the term 'alternative' is significant here, representing the challenge that self-build presents to the normative understandings of home and housing. To reiterate, this is not simply a question of form or style, but about fundamentally questioning the social life and structures of housing. Within the wider frame of housing research, it calls us to ask once again what people want from housing. (Benson og Hamiduddin, 2017, s. 269)

Byggevareforordningen (2011) skiller ikke på om bruk, kjøp eller salg av en byggevare foretas av en privat eller profesjonell aktør. Selvbyggere har den samme muligheten som profesjonelle håndverkere til å få tilgang til å bruke gjenbruks- og ombruksmaterialer. Forskrift om dokumentasjon av byggevarer (DOK) (2013) gjelder uansett om du er privatperson eller profesjonell håndverker. Disse kravene gjelder alle som pusser opp, bygger om eller på annen måte tilfører byggevarer til et byggverk, også når det er din egen bolig. Byggevarer som enten er brukt tidligere, eller som kanskje er restpartier fra private eller profesjonelle byggeplasser, er gjerne rimeligere enn tilsvarende hylleware i ny tilstand. En av utfordringene er at dagens regelverk er likt for nye og brukte materialer. En person eller et firma som selger brukte furuplanker uten å ha den nødvendige dokumentasjon i henhold til DOK,

bryter egentlig loven, men i praksis er det ikke slik at kravene til dokumentasjon blir fulgt opp. Her bekrefter funnene i undersøkelsene det som står i litteraturen om at regelverket står i veien for en økt bruk av gjenbruks- og ombruksmaterialer. En økt bruk av denne typen materialer kan bidra til at delvis selvbygde boliger totalt sett blir rimeligere enn tradisjonelt utviklede boliger.

De behov som ellers måtte oppstå for lokale tilpasninger i regelverket, kan løses gjennom kommunens mulighet for å gi dispensasjoner der dette er hensiktsmessig. Ifølge veiledningen til Byggteknisk forskrift er det anledning til å søke kommunen om dispensasjon fra for eksempel ulike ytelseskrav. Ønsket om dispensasjon må begrunnes, og det må «legges vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet (...) Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering» (Direktoratet for byggkvalitet, 2017). Det er viktig å merke seg at formuleringene i lovtekster er ment å være åpne for tolkning, slik at embetsverket har mulighet til å gjøre faglige vurderinger ved anvendelsen av lovverket. Når det står i Pbl § 19–2 at dispensasjon fra regelverket kun kan gis dersom «hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra» eller formålet med loven ikke blir «vesentlig tilsidesatt», er det opp til forvaltningsorganet, altså byggesaksbehandleren, å vurdere dette i hvert enkelt tilfelle. Den rettslige standarden «vesentlig» kan tolkes ulikt avhengig av konteksten. De sosiale normene som er gjeldende i samfunnet på det tidspunktet tolkningen skjer vil også påvirke tolkningen.

## 7.6 Hvordan organisere egeninnsats slik at det tilfører verdi til beboeren?

I flere av casene ble det pekt på at det var en utfordring å håndtere mange selvbyggere på samme sted til samme tid. Pågående byggeprosjekter inne i et bygg kan føre til slitasje på fellesarealer og heiser. Noen av prosjektene var til en viss grad tilrettelagt for den kommende selvbyggingen, som i Tambourgården hvor det ble installert en overdimensjonert heis som skulle tåle og romme byggematerialer. Andre steder, som i Christian Krohgs gate 30, ble det påpekt at det kanskje kom en del unødvendig byggestøv i ventilasjonsanlegget. Funnene viser at det er fullt mulig å organisere delvis selvbygging på en måte som sikrer både bygg og beboere på en god måte. Funnene viser også at det å organisere egeninnsatsen ved hjelp av følgende grep, kan tilføre økt verdi til beboeren, uavhengig av om det er en kommersiell, kommunal eller ideell byggherre:

- a) **God informasjon:** slik at man har tålmodighet fra alle involverte. Delvis selvbygging kan være en omfattende og tidkrevende prosess.
- b) **Selvbyggeren kan selv:** ønske å lære seg, eller ha tilgang til venner/familie som kan hjelpe til med å utføre det arbeidet som kreves for å videreutvikle egen bolig.
- c) **Lettfattelig informasjon:** hvilke krav og regler gjelder for boenheten, og hvor kan selvbyggeren finne mer informasjon ved behov?
- d) **Organisere innkjøp:** slik at selvbyggerne får kvantumsrabatt.

- e) **Tilrettelegge og lage rutiner:** inn- og uttransportering av byggematerialer og avfall blir lettere med organisering.
- f) **En fagkyndig:** en byggherre – som er tilgjengelig for veiledning og hjelp før og underveis i byggeprosessen. Dette vil gi en smidigere prosess.
- g) **En viss profesjonalitet** ved beboerstyrt boligutvikling. Enten ved at beboergruppen innehar kompetanse i eiendomsutvikling, eller ved at man kjøper denne kompetansen fra profesjonell prosjektleder (kan være arkitekten/entreprenøren).
- h) **Holdningsarbeid:** unngå bruk av svart arbeidskraft.
- i) **Mulighet for ulikt omfang:** grad av selvbygging kan variere fra prosjekt til prosjekt og innad i et prosjekt.
- j) **Borettslag som eierform:** hindrer til en viss grad at boligene kjøpes opp som investerings- eller spekulasjonsobjekter.

Observasjonsstudiene gjort av TBBL har vært interessante for å se hvordan det er mulig å få til boligutvikling nedenfra og opp, ved at beboergrupper deltar i utviklingen av boligene sine. Funn fra alle fire casene synliggjør at verdiskapningen øker hvis man har en byggeleder, prosjektleder eller lignende som holder i prosjektet og fungerer som faglig ressurs for selvbyggere, uansett grad av selvbygging. I prosjekter hvor beboergruppen selv tar rollen som byggherre, vil det fra tidligfase av være et særlig behov for en fagressurs som kan fungere som en «oversetter» mellom entreprenør, ulike typer rådgivende konsulenter og selvbyggerne. Eksperimentboligene på Svartlamon er et eksempel på at det kanskje er arkitekten som er best egnet til å inneha en slik rolle. I de kommersielle prosjektene CK30 og Tambourgården forteller aktørene at det også der kunne gitt økt verdi hvis en rådgiver eller prosjektleder holdt i prosjektene til alle boenheter var helt ferdige.

Som nevnt tidligere kan selvbygging også gi andre verdier enn de rent økonomiske, blant annet gode nabolag: «Genom det gemensamma arbetet med ombyggnaden har också ett socialt nätverk etablerats i husen, vilket inte kan värderas i pengar.» (Volny, 1992, s. 74)

## 7.7 Bærekraft og selvbygging

Selvbygging bidrar til bærekraftige boliger i flere dimensjoner. Både økt tilhørighet og redusert inngangspris øker den sosiale bærekraften, mens bruk av mer bestandige materialer bidrar til økt miljømessig bærekraft. Som studien viser kan delvis selvbygging brukes som et virkemiddel til å utnytte en eksisterende, rigid bygningsmasse det ellers ikke er så lett å finne en god anvendelse for. På denne måten kan delvis selvbygging sies å bidra til å få ned klimagassutslippene i eiendomssektoren.

Det å selv få bestemme boenhetens utforming er noe mange av informantene oppga som en av hovedgrunnene både til at de valgte selvbygging, og til at de ble boende i lang tid. Eiendomsutviklere prosjekterer og bygger boliger etter hva de tror markedet vil ha, men som Brand påpeker i boka *How buildings learn* (Brand, 1997), vil behovet til brukerne av et bygg endre seg over tid. Siden det nærmest er umulig å forutse hvilke behov som kan dukke opp i løpet av en bygnings livstid, postulerer Brand

følgende: «All buildings are predictions. All predictions are wrong.» (Brand, 1997, s. 178). Det er derfor nærliggende å anta at det finnes etterspørsel etter fleksible bygg der beboerne selv har mulighet til å bestemme planløsningen og endre denne etter hvert som behovene deres endrer seg. Dette bekreftes av funnene som er gjort i forbindelse med denne studien: Både byggherrer og selvbyggere forteller at boenhetene med grov ferdigstillingsgrad var meget populære. Også flere av beboerne setter pris på at boligene har fleksibilitet og er mulige å tilpasse til egne behov, noe som fører til at man har mulighet til å bli boende lengre.

En av beboerne forteller at det er lettere å bygge om en bolig når man har bygget noe i samme bolig fra før. Flere forskere (Fry, 2011; Hatleskog, 2014) peker på at det er viktig å legge til rette for bærekraftige boliger, men at dette må gjøres med utgangspunkt i beboerne, og ikke kun ved å implementere nye teknologiske løsninger. Kunnskap om egen bolig bevisstgjør beboeren og muliggjør i større grad et levetidsperspektiv på boligen. Det er den samme tankegangen som ligger til grunn for eksperimentboligene på Svartlamon i Trondheim: «Hvis man kan bygge noe selv, kan man også endre det man har bygget, og det gjør de framtidige beboerne til deltakere heller enn forbrukere.» (Nøysom Arkitekter, 2016, s. 24)

En beboer som bygger for egen regning til eget bruk, vil etter all sannsynlighet ha andre insentiver som veier sterkere for enn mot bruk av gjenbruks- og ombruksmaterialer. Funnene viser også at vedkommende vil akseptere mindre feil og mangler nettopp fordi byggevaren er selvvalgt, og man vet hvor stort beløp man sparte på å velge denne byggevaren. I tillegg kommer en stadig økende bevissthet om klimaregnskap og viktigheten av gjenbruk. Samtlige beboere og selvbyggere som ble intervjuet uttrykte at de var positive til denne typen materialer, og de fleste oppga både økonomi og hensyn til miljøet som motivasjon. Det må imidlertid nevnes at en økt bruk av gjenbruks- og ombruksmaterialer i noen grad avhenger av at kommunene bruker anledningen de har til å gi dispensasjoner fra krav i byggteknisk forskrift (Asplan Viak, 2018b).

## **Kort oppsummering av kapitlet**

De erfaringene som er gjort med delvis selvbygging i boligblokker og flerfamilieboliger som rekkehus, peker mot at delvis selvbygging kan bidra til å gi kvalitetsmessig bra boliger. Ved undersøkelsene som er utført her er det registrert ulike barrierer for å bruke delvis selvbygging for reduksjon av salgspris. Det er som vist flere faktorer som taler for at det er potensial for forbedringer i den offentlige saksbehandlingen av prosjekter med denne typen alternative boligløsninger. Det er heller ikke gitt at reduksjon av salgsprisen fører til at flere boliger blir tilgjengelige for de med middels eller lav inntekt i sentrumsnære områder hvor prisnivået er høyt. Kapitlet presenterer ti grep for å organisere egeninnsats slik at det kan bidra til å gi beboeren økt verdi. Resultatene peker mot at delvis selvbygging i tillegg kan bidra til mer bærekraftige boenheter både økonomisk, sosialt og miljømessig.

I de to neste kapitlene presenteres konklusjon, refleksjoner og forslag til videre forskning.

## 8 Konklusjon

Denne studien har en boligsosial grunntanke som utgangspunkt. Målet har vært å se på hvilke erfaringer som er gjort i prosjekter med delvis selvbygging i boligblokker i Norge. Studien undersøker også hvilken mulighet dette gir for å senke inngangsprisen på en boenhet innenfor de organisatoriske og lovmessige rammene som finnes når denne studien skrives. Selvbygging er en byggemetode som i noen tilfeller krever mye av beboeren, og som derfor ikke vil være egnet for hvem som helst. Den største delen av boligkjøperne vil nok fremdeles ønske å kjøpe nøkkelferdige boliger hvor de kan flytte rett inn. Samtidig viser studien at det er mulig å tilby grader av delvis selvbygging i et ordinært, kommersielt marked.

Erfaringene med delvis selvbygging for å redusere inngangsprisen til boligblokker i byområder viser at dette kan la seg gjøre både innenfor en kommersiell ramme, av en kommunal aktør, med en ideell utbygger, og med utgangspunkt i en beboergruppe. Som den iterative fasemodellen til Leikvam og Olsson (2014) viser, er eiendomsutvikling en tidkrevende prosess som krever kunnskap for å minimere negativ risiko og sikre et vellykket resultat. Dersom prosessen er basert på medvirkning og delvis er beboerstyrt, krever dette en viss profesjonalitet av beboergruppen.

Høye tomtepriser i sentrale områder samt tilgang til finansiering er imidlertid en barriere for ideelle aktører og beboerdrevne prosjekter. Andre barrierer for delvis selvbygging – som gjelder for både kommersielle, kommunale og ideelle aktører – er hvordan det offentlige byråkratiet håndterer forsøk på innovasjon og alternative løsninger. Funnene i denne studien peker mot at dette medfører lengre saksbehandlingstid, dyrere prosjekter og i noen tilfeller avslag. En annen barriere er at byggebransjen til en viss grad er en konservativ bransje som har fokus på å minimere risiko i ethvert prosjekt. Dette kan føre til en skepsis til alternative boligløsninger, mens velkjente arbeidsmetoder og valg representerer trygghet og forutsigbarhet.

Organisering av egeninnsats i form av medvirkning og selvbygging, slik at det tilfører verdi til beboeren, krever noe planlegging i forkant av overtakelse for å kunne kalles virkelig vellykket. Prosessen kan med fordel fasiliteres av en form for fagressurs eller byggelos. Funnene viser at delvis selvbygging bidrar til å redusere inngangsprisen, men måten boenhetene og selvbyggingen organiseres på samt selvbyggernes egne valg av materialer og løsninger, påvirker totalprisen. Delvis selvbygging gir også positive effekter og immaterielle verdier utover lavere salgspris. Blant annet har denne boligløsningen vist seg å fungere godt for integreringsprosessen der selvbyggeren har bakgrunn fra et annet land. Andre verdier, som økt medvirkning, kontroll over egen bolig som fører til at beboere trives bedre i hjemmene sine, og bedre naboskap, er andre funn.

De fire undersøkte casene gir alle sitt bidrag til hvorfor delvis selvbygging er en interessant boligløsning som i høyeste grad er gjennomførbar innenfor det gjeldende

regelverket i Norge. Men det krever en viss grad av innsats og vilje til å se for seg alternative løsninger, både fra selvbyggere og fagfolk. I tillegg synliggjør særlig Eksperimentboligene på Svartlamon og boenhetene i CK30 at reguleringsmyndighetene må være positive til en dialog om hvilke formelle krav det er mulig å gi dispensasjoner fra, for å få til et så godt prosjekt som mulig. CK30 står i tillegg som et interessant eksempel på hvordan alternativ gjenbruk av eksisterende bygg ved hjelp av noe egeninnsats kan gi boliger beboerne både har råd til og trives i.

Fra Tastarustå og Stavanger har byggherre erfaring med rundt 2500 boliger bygget i skiftende politisk klima fra tidlig 1950-tall, hvor delvis selvbygging er brukt for å senke prisen på inngangsbilletten i boligmarkedet. Det er tre faktorer som gjør disse boligene rimeligere enn boliger i markedet forøvrig: et stort antall like boliger på små tomter, kommunen er kontraktspart, og etablereren bidrar med en viss grad av egeninnsats. Med Eksperimentboligene på Svartlamon har ivrige og dyktige selvbyggere vist hvordan det ved bruk av gjenbruksmaterialer og egeninnsats er mulig å få en meget lav byggekostnad. Selvbygging i denne utstrekning er dog ikke mulig i boligblokker.

Tambourgården og CK30 viser at det også i et rent kommersielt marked både er interesse og mulighet for boenheter som tilbyr beboerne svært stor grad av medvirkning i utformingen av eget hjem. Særlig interessant er kanskje dette i forbindelse med eksisterende bygg eller eiendommer hvor det ikke er mulig å få til en kostnadseffektiv tradisjonell utvikling av boliger. Det totale kostnadsbildet for denne typen alternative boligløsninger blir mindre for utbyggeren, og eventuell profitt som gjerne beregnes som en prosentdel av totalkostnaden, vil derfor også bli mindre i slike prosjekter. Men som funnene i studien viser, vil det å bygge leiligheter med grov ferdigstillingsgrad gi kortere byggetid, mindre etterarbeid å ta ansvar for, og en lettere reklamasjonsprosess. Dersom samtlige beboere er på plass før byggestart, vil det redusere markedsrisikoen. Et slikt prosjekt kan gi boligutviklere mulighet til å nå en annen kundegruppe enn de ellers gjør. I denne sammenheng er studien her relevant fordi den synliggjør mulighetene for å bruke delvis selvbygging i tett samarbeid med kommersielle utbyggere.

For selvbyggeren vil en boenhet med grov ferdigstillingsgrad ha en rimeligere inngangspris enn en nøkkelferdig bolig. Immaterielle verdier som muligheten til selv å velge utforming av boenheten, er en annen viktig motivasjonsfaktor. Det samme gjelder en større tilhørighet til boligen som «hjem», ikke investeringsobjekt. Muligheten til å opparbeide seg egenkapital ved bruk av egeninnsats er også en motivasjon for å velge denne typen bolig, og kanskje særlig for de gruppene som er vanskeligstilte på boligmarkedet i pressområder. Denne gruppen omfatter ulike typer nøkkelpersonell samt mange andre yrkesgrupper.

Studien gir ikke svar på om den totale kostnaden for beboeren for denne type boenheter blir rimeligere, dyrere eller lik som boenheter framskaffet ved tradisjonell eiendomsutvikling for boligmarkedet.



## 9 Refleksjoner og videre forskning

Når det gjelder intervjuene som er utført, må det presiseres at avstand i tid kan ha påvirket resultatene. Det har gått over ti år siden selvbyggerne i CK30 og Tambourgården flyttet inn, og mange har byttet bolig etter dette. Når man får en situasjon litt på avstand, er det ikke alltid man husker alle detaljer. Det er derfor mulig at svarene hadde blitt noe annerledes hvis spørsmålene hadde blitt stilt like etter at boenhetene var ferdige. At delvis selvbygging kan være en krevende øvelse, ble antydnet av flere av informantene. Funnene var likevel overveiende positive når det gjelder byggeprosessen.

Det finnes svært mye informasjon om regler og retningslinjer for hvordan boenheter i Norge skal konstrueres for å være innenfor kravene i regelverket. Det er likevel ikke all denne informasjonen som er like lett tilgjengelig. Spørsmålet er om det kunne vært hensiktsmessig med en tjeneste for kunnskapsdeling på området, slik de for eksempel har i Storbritannia med National Custom & Self Build Association (NaCS-BA, 2020). Dette er særlig interessant for beboerdrevne prosjekter med delvis selvbygging, men kan også være til hjelp i rene kommersielle prosjekter. Flere aktører peker i tillegg på at utviklingsprosjekter med alternative løsninger tar ekstra lang tid å få gjennom byråkratiet, og at lang byggesaksbehandling allerede er noe som fordyrer boligutviklingen. Det kunne vært interessant å se om dette faktisk er tilfelle, og hva som eventuelt må til for å gjøre denne typen prosjekter mer attraktive for kommersielle utbyggere.

Videre forskning på emnet kan også se nærmere på hvilke muligheter en byggherre uten vesentlig egenkapital har til å skaffe et konverteringsprosjekt eller en tomt. Dette er en barriere som sperrer for at idealistisk motiverte byggherrer kan realisere prosjekter med beboerstyrt boligutvikling. Den kanskje største barrieren for et nystartet boligbyggelag, en stiftelse eller en beboergruppe, er imidlertid muligheten for å finansiere et byggelån. I et samfunnsmessig perspektiv er det derfor interessant å undersøke om en form for offentlig garantiordning som muliggjør tilgang til byggelån uten å være ren offentlig subsidiering, kan være til hjelp.

Høsten 2019 vedtok den svenske regjeringen å bidra til den beboerstyrte boligutviklingen i Sverige ved å gi startstøtte på opptil SEK 400 000 til byggfelleskaper, og i 2020 har denne støtteordningen 3 millioner svenske kroner til utdeling (Boverket, 2020). I løpet av 2020 kommer det en ny statlig boligmelding i Norge. Kanskje vil den gi noen føringer som kan bidra til at vi får flere alternative boligløsninger og offentlige finansieringsmuligheter og/eller garantiordninger gjennom for eksempel Husbanken?

Funnene i denne studien kan kanskje inspirere til å utfordre byråkratiet og lovverket når det gjelder å prøve ut alternative løsninger? Kanskje kan dette også overføres til prøveprosjekter med noe lengre midlertidig bruk? Mange tomme næringsbygg eller

kommunale bygg som ikke oppfyller kravene til opprinnelig bruk, kan konverteres til andre formål, som boliger. Det kunne vært spennende med ulike pilotprosjekter for å se om og hvordan det fungerer med boliger på eiendommer som ligger i transformasjonsområder. Her er det anledning for den enkelte kommune til å bidra til innovasjon og nytenkning innenfor boligsektoren.

# Referanser

- Arrigiotia, M. F. og Scanlon, K. (2017) Of flux or finality? On the process and dynamics of a co-housing group in formation, i Benson, M. og Hamiduddin, I. (red.) *Self-Build Homes*. London: UCL Press, s. 115–138.
- Aspestrand, I. (2013) *Klimanøytral bydel på Brøset, fra visjon til realitet*. Masteroppgave, Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet.
- Asplan Viak. (2018a) *Kommunen som aktiv boligpolitisk aktør*. Oslo: Kommunesektorens organisasjon. Tilgjengelig fra: [https://www.ks.no/contentassets/ce79cbe8d1f14487a8bda2efc60c034b/kommunen\\_som\\_aktiv\\_boligpolitisk\\_aktor\\_sluttrapport.pdf](https://www.ks.no/contentassets/ce79cbe8d1f14487a8bda2efc60c034b/kommunen_som_aktiv_boligpolitisk_aktor_sluttrapport.pdf) (Hentet: 04.01.2020).
- Asplan Viak. (2018b) *Utredning av barrierer og muligheter for ombruk av byggematerialer og tekniske installasjoner i bygg*. Sandvika: NHP-nettverket. Tilgjengelig fra: <https://d21dbafykfdck9.cloudfront.net/1540804862/nhp-rapport-v4.pdf> (Hentet: 26.02.2020).
- Astrup, K. C. (2015) Kan boligmarkedet temmes? Boligsosial politikk i et markedsbasert system, *Plan*, 47(6), s. 22–25. Tilgjengelig fra: [https://www.idunn.no/plan/2015/06/kan\\_boligmarkedet\\_temmes\\_boligsosial\\_politikk\\_i\\_et\\_markeds](https://www.idunn.no/plan/2015/06/kan_boligmarkedet_temmes_boligsosial_politikk_i_et_markeds) (Hentet: 23.05.2020).
- Barlindhaug, R. et al. (2014) *Boligbygging i storbyene – virkemidler og handlingsrom*. (NIBR-rapport 2014:8). Oslo: NIBR. Tilgjengelig fra: [https://www.veiviseren.no/-/media/Vedlegg/Forskning/Bo-og-n%C3%A6rmilj%C3%B8-i-nye-utbygging-somr%C3%A5der/Boligbygging-i-storbyene\\_virkemidler-og-handlingsrom-2014.ashx](https://www.veiviseren.no/-/media/Vedlegg/Forskning/Bo-og-n%C3%A6rmilj%C3%B8-i-nye-utbygging-somr%C3%A5der/Boligbygging-i-storbyene_virkemidler-og-handlingsrom-2014.ashx) (Hentet: 02.12.2019).
- Barlindhaug, R. (2015) Tilbudssiden i boligmarkedet ; utfordringer og handlingsrom, *Plan*, 47(6), s. 4–9. Tilgjengelig fra: [https://www.idunn.no/plan/2015/06/tilbudssiden\\_i\\_boligmarkedet\\_utfordringer\\_og\\_handlingsrom](https://www.idunn.no/plan/2015/06/tilbudssiden_i_boligmarkedet_utfordringer_og_handlingsrom) (Hentet: 01.02.2020).
- Benson, M. (2014) *Creating a nation of selfbuilders. (An interim report from the project Selfbuilding: the production and consumption of new homes from the perspective of households)*. London: Goldsmiths. Tilgjengelig fra: <https://selfbuild-project.files.wordpress.com/2015/09/full-creating-a-nation-of-selfbuilders.pdf> (Hentet: 24.05.2020).
- Benson, M. (2017) Self-building as a practice of homemaking: the affective spaces of unfinished homes, i Benson, M. og Hamiduddin, I. (red.) *Self-Build Homes*. London: UCL Press, s. 141–156.
- Benson, M. og Hamiduddin, I. (red.) (2017) *Self-Build Homes*. London: UCL Press.

- Berg, E. (2019) *Panelsamtal – Ett modernt självbyggeri i praktiken, Socialt byggande och modernt självbyggeri*. Tilgjengelig fra: <https://vimeo.com/362229632> (Hentet: 15.05.2020).
- Berg, J. og Thornton, O. (2019) *Hur kan «Open-building theory» bidra till en mer socialt- och ekonomiskt hållbar bostadsmaknad?, Socialt byggande och modernt självbyggeri*. Tilgjengelig fra: <https://vimeo.com/362158022> (Hentet: 18.05.2020).
- Bogen, H. og Grønningsæter, A. (2016) *En ideell forskjell? Om ideelle aktører i spesialisthelsetjenesten* (FAFO-rapport 30). Oslo: Fafo. Tilgjengelig fra: <https://fafo.no/images/pub/2016/20592.pdf> (Hentet: 14.05.2020).
- Boliglånsforskriften (2019) *Forskrift om krav til nye utlån med pant i bolig*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2019-11-15-1517?q=boligl%C3%A5nsforskriften> (Hentet: 11.03.2020).
- Bossuyt, D., Salet, W. og Majoor, S. (2018) Commissioning as the cornerstone of self-build. Assessing the constraints and opportunities of self-build housing in the Netherlands, *Land use policy*, 77, s. 524–533. Tilgjengelig fra: <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.06.003> (Hentet: 08.11.2019).
- Boverket (2020) *Byggemenskaper*. Tilgjengelig fra: <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/byggemenskaper/> (Hentet: 30.03.2020).
- Brand, S. (1997) *How buildings learn: what happens after they're built*. Rev. ed. utg. London: Phoenix Illustrated.
- Bratseth, K. (2019) *Bolig, bolig, bolig*. Oslo: Oslo kommune. Tilgjengelig fra: [http://www.mynewsdesk.com/material/document/86838/download?resource\\_type=resource\\_document](http://www.mynewsdesk.com/material/document/86838/download?resource_type=resource_document) (Hentet: 03.05.2019).
- Burettslagslova (2003) *Lov om burettslag*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39?q=borettslagsloven> (Hentet: 18.05.2019 2019).
- Bygg21. (2019) *10 kvalitetsprinsipper for bærekraftige bygg og områder*. Oslo: Kommunal og moderniseringsdepartementet. Tilgjengelig fra: [https://www.bygg21.no/globalassets/rapport-pdf/33019\\_delrapport-3a\\_digitalt.compressed.pdf](https://www.bygg21.no/globalassets/rapport-pdf/33019_delrapport-3a_digitalt.compressed.pdf) (Hentet: 01.04.2020).
- Byggesaksforskriften (2010) *Forskrift om byggesak*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2010-03-26-488> (Hentet: 10.04.2020).
- Byggevareforordningen (2011) *Regulation (EU) No 305/2011*. Tilgjengelig fra: <https://dibk.no/byggeregler/dok/i.vedlegg/2/> (Hentet: 27.04.2020).
- Byggteknisk forskrift (TEK17) (2017) *Forskrift om tekniske krav til byggverk*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-19-840?q=TEK17> (Hentet: 13.11.2019).
- Byrådet Oslo kommune (2022) *Forslag til endret reguleringsplan for politisk behandling*. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015109142&fileid=5779082> (Hentet: 13.02.2020).

Byrådet Oslo kommune (2003) *Jens Bjelkes gate 71, reguleringsplan. Boliger. Bydel Gamle Oslo*. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015109142&fileid=5779081> (Hentet: 13.02.2020).

Bystyret Oslo kommune (2020) *Nye veier til egen bolig*. Tilgjengelig fra: [https://tjenester.oslo.kommune.no/ekstern/einnsyn-fillager/filtjeneste/fil?virksomhet=976819853&filnavn=bystyret%2F2020\\_02%2F1346909\\_1\\_1.pdf](https://tjenester.oslo.kommune.no/ekstern/einnsyn-fillager/filtjeneste/fil?virksomhet=976819853&filnavn=bystyret%2F2020_02%2F1346909_1_1.pdf) (Hentet: 18.03.2020).

Bærug, S. (2017) *Verdsetting av fast eiendom: en innføring*. Oslo: Universitetsforl.

Båtbukt, F. (2016) *Selvbygger i by: selvbygging som verktøy for boligbygging og byutvikling*. Masteroppgave, Arkitektur og designhøgskolen i Oslo.

COM. (2019) REPORT FROM THE COMMISSION TO THE EUROPEAN PARLIAMENT, THE COUNCIL, THE EUROPEAN ECONOMIC AND SOCIAL COMMITTEE AND THE COMMITTEE OF THE REGIONS on the implementation of the Circular Economy Action Plan. (COM/2019/190 final). Brussel: European Commission. Tilgjengelig fra: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?qid=1551871195772&uri=CELEX:52019DC0190> (Hentet: 23.05.2019).

Czischke, D. (2018) Collaborative housing and housing providers: towards an analytical framework of multi-stakeholder collaboration in housing co-production, *International Journal of Housing Policy*, 18(1), s. 55–81. doi: 10.1080/19491247.2017.1331593

DARK Arkitekter (2019) Presentasjon: Beboerstyrt boligutvikling, i *Oslo Bolig- og Byplanforening*, 15.10.2019.

De nasjonale forskningsetiske komiteene. (2015) *Forskningsetiske retningslinjer Naturvitenskap og teknologi*. Oslo: NENT. Tilgjengelig fra: <https://www.etikkom.no/forskningsetiske-retningslinjer/naturvitenskap-og-teknologi/> (Hentet: 15.05.2019).

Direktoratet for byggkvalitet (2017) *Veiledning om tekniske krav til byggverk*. Tilgjengelig fra: <https://dibk.no/byggereglene/byggteknisk-forskrift-tek17/> (Hentet: 01.12.2019).

Dokumentavgiftsloven (1975) *Lov om dokumentavgift*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1975-12-12-59?q=dokumentavgiftslov> (Hentet: 03.04.2020).

Eiendom Norge (2020) Boligbobla *Tredje boligsektor spesial*. Tilgjengelig fra: <https://soundcloud.com/boligbobla/tredje-boligsektor-spesial> (Hentet: 06.03.2020).

Eiendomsverdi AS (2019) *Eiendomsverdi*. Tilgjengelig fra: <https://eiendomsverdi.no/> (Hentet: 31.12.2019).

Eiendomsverdi AS (2020) *Den norske Sykepleierindeksen*. Tilgjengelig fra: [https://eiendomsverdi.no/app/Handlers/MarketUpdateFile.ashx?filename=Fakta\\_januar\\_2020.pdf](https://eiendomsverdi.no/app/Handlers/MarketUpdateFile.ashx?filename=Fakta_januar_2020.pdf) (Hentet: 16.03.2020).

- Enova (2019) *Jakter byggeprosjekter som er tilpasset lavutslippssamfunnet*. Tilgjengelig fra: <https://www.enova.no/bedrift/bygg-og-eiendom/tema/jakter-byggeprosjekter-som-er-tilpasset-lavutslippssamfunnet/> (Hentet: 22.11.2019).
- Eriksen Skajaa Arkitekter. (2017) *Ormsundveien økogrend*. Tilgjengelig fra: [https://issuu.com/eriksenskajaa/docs/ormsundveien\\_\\_\\_kogrend](https://issuu.com/eriksenskajaa/docs/ormsundveien___kogrend) (Hentet: 18.05.2019).
- Fellows, R. og Liu, A. (2009) *Research methods for construction*. 3rd ed. utg. United States: Wiley-Blackwell.
- Finanstilsynet. (2019) *Boliglånsundersøkelsen 2019*. (Dokumentnummer 15/2019). Oslo: Finanstilsynet. Tilgjengelig fra: <https://www.finanstilsynet.no/contentassets/9f05412c74954a7b8c334ce4d061c23b/boliglansundersokelsen-2019.pdf> (Hentet: 17.03.2020).
- Finnish Architecture Navigator (2016) *Tila Loft Housing*. Tilgjengelig fra: <https://navi.finnisharchitecture.fi/tila-loft-housing/> (Hentet: 20.05.2020).
- Flyvbjerg, B. (2004) Five misunderstandings about case-study research, i Seale, C. (red.) *Qualitative Research Practice*. London: Sage, s. 420–434.
- Folkvord, M. S. og Olguin, B. C. (2018) *Bygården: historier om drømmer, virkelighet og norsk boligpolitikk*. Oslo: Manifest.
- Forskrift om dokumentasjon av byggevarer (DOK) (2013) *Forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2013-12-17-1579?q=dokumentasjon%20om%20byggevarer> (Hentet: 02.04.2020).
- Forskrift om tilskudd til utleieboliger fra Husbanken (2017) *Forskrift om tilskudd til utleieboliger fra Husbanken*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-12-18-2235> (Hentet: 18.05.2019 2019).
- Fry, T. (2011) Getting over Architecture: Thinking, Surmounting and Redirecting, i Doucet, I. og Janssens, N. (red.) *Urban and Landscape Perspectives, Transdisciplinary Knowledge Production in Architecture and Urbanism: Towards Hybrid Modes of Inquiry*. Dordrecht: Springer Netherlands, s. 15–32.
- Grødem, A. S. (2014) *Innovasjon og styring i boligsosialt arbeid*. Oslo: Institutt for samfunnsforskning. Tilgjengelig fra: <http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/Komp/Innovasjon%20og%20styring%20i%20boligsosialt%20arbeid.pdf> (Hentet: 05.02.2020).
- Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom. (2016) *Eiendomssektorens veikart mot 2050*. Oslo: Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom. Tilgjengelig fra: <https://www.norskeiendom.org/wp-content/uploads/2016/09/Eiendomssektorens-veikart-mot-2050.pdf> (Hentet: 05.05.2019).
- Habraken, N. J. (1972) *Supports: an alternative to mass housing*. London: Architectural Press.



- Habraken, N. J. og Teicher, J. (1998) *The structure of the ordinary: form and control in the built environment*. Cambridge, Mass: MIT Press.
- Halvorsen, K. (2008) *Å forske på samfunnet: en innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. 5. utg. Oslo: Cappelen akademisk forl.
- Hamiduddin, I. og Gallent, N. (2016) Self-build communities: the rationale and experiences of group-build (Baugruppen) housing development in Germany, *Housing Studies*, 31(4), s. 365–383. doi: 10.1080/02673037.2015.1091920
- Hamiduddin, I. (2017) Community building: self-build and the neighbourhood commons, i Benson, M. og Hamiduddin, I. (red.) *Self-Build Homes*. London: UCL Press, s. 17–37.
- Hammer, M. E. S. (2018) *Kreativitet i tallenes vold: Svartlamon mellom barken og veden*. Masteroppgave. Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet.
- Hanche-Olsen, O. (1956) *Selvbygger*. Bærum: O. Hanche-Olsen.
- Hansen, I. L. S., Grødem, A. S. og Bakkeli, V. (2013) *Boligosiale utfordringer og sosial innovasjon*. (2013:49) Oslo: Fafo. Tilgjengelig fra: <https://fafo.no/images/pub/2013/20339.pdf> (Hentet: 30.05.2020).
- Hanssen, G. S. og Aarsæther, N. (red.) (2018a) *Plan- og bygningsloven 2008: fungerer loven etter intensjonene?* Oslo: Universitetsforl.
- Hanssen, G. S. og Aarsæther, N. (red.) (2018b) *Plan- og bygningsloven 2008: en lov for vår tid?* Oslo: Universitetsforl.
- Hartvigsen, G. (1998) *Forskerhåndboken*. Kristiansand: Høyskoleforlaget.
- Hatleskog, E. (2013) Cooperatives, Control or Compromise? The Changing Role of Participation in Norwegian Housing. *Footprint* 7(13), s. 99–114. doi: 10.7480/footprint.7.2.772
- Hatleskog, E. (2014) *The first space at Brøset: a practical investigation into participation, sustainability and design processes*. Doktorgradsavhandling. Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet.
- Heffernan, E. og de Wilde, P. (2017) Something wonderful in my back yard: the social impetus for group self-building, i Benson, M. og Hamiduddin, I. (red.) *Self-Build Homes*. London: UCL Press, s. 174–191.
- Hill, D. (2019) *De sociala bygggrörelserna – en strategi för idag och imorgon, Socialt byggande och modernt självbyggeri*. Tilgjengelig fra: <https://vimeo.com/363774964> (Hentet: 18.05.2020).
- Hill, S. (2017) Taking self-build out of its 'small and special box': citizens as agents for the political and the social of self-build, i Benson, M. og Hamiduddin, I. (red.) *Self-Build Homes*. London: UCL Press, s. 247–266.
- Holme, I. M. og Solvang, B. K. (1996) *Metodevalg og metodebruk*. 3. utg. Oslo: TANO.

- Husbanken. (1991) *Boliger med nogo attåt – nye bofelleskap i et historisk perspektiv*. (HB-3032). Oslo: Husbanken. Tilgjengelig fra: <http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/1367/7f5.pdf> (Hentet: 11.03.2020).
- Husbanken (2011) *Veileder til Husbankens grunnlån*. Tilgjengelig fra: [http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/HB/01/HB7B14\\_2011.pdf](http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/HB/01/HB7B14_2011.pdf) (Hentet: 28.04.2020).
- Husbanken (2020) *Veileder for lån fra Husbanken*. Tilgjengelig fra: <https://nedlasting.husbanken.no/Filer/7b18.pdf> (Hentet: 29.04.2020).
- IPCC. (2018) *Summary for Policymakers. In: Global Warming of 1.5°C. An IPCC Special Report on the impacts of global warming of 1.5°C above pre-industrial levels and related global greenhouse gas emission pathways, in the context of strengthening the global response to the threat of climate change, sustainable development, and efforts to eradicate poverty*. Genève: World Meteorological Organization. Tilgjengelig fra: <https://www.ipcc.ch/sr15/> (Hentet: 02.06.2019).
- Jacobsen, D. I. (2015) *Hvordan gjennomføre undersøkelser? Innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. 3. utg. Oslo: Cappelen Damm akademisk.
- Johansen, R. (2019) *Oslos nye boligpolitikk*. OsloMet, pressekonferanse 20. mai 2019: Byrådet i Oslo kommune.
- KAB. (2016) *AlmenBolig+*. *Historien om nytænkning af det almene boligbyggeri*. København: KAB. Tilgjengelig fra: [https://www.kab-bolig.dk/Files/Files/KAB-BOLIG-DK-dokumenter/Om%20KAB/Produktblade/AlmenBoligplus\\_bog.pdf](https://www.kab-bolig.dk/Files/Files/KAB-BOLIG-DK-dokumenter/Om%20KAB/Produktblade/AlmenBoligplus_bog.pdf) (Hentet: 03.10.2019).
- Konkurransetilsynet. (2015) *Konkurransen i boligutviklermarkedet*. Bergen: Konkurransetilsynet. Tilgjengelig fra: [https://konkurransetilsynet.no/wp-content/uploads/2018/08/rapport\\_-\\_konkurransen\\_i\\_boligutviklermarkedet.pdf](https://konkurransetilsynet.no/wp-content/uploads/2018/08/rapport_-_konkurransen_i_boligutviklermarkedet.pdf) (Hentet: 05.05.2020).
- Kvithyld, T. A. (2020) Ikke helt solgt, *OBOS-bladet*. 04.03.2020, s. 12–13.
- Larsen, E. R. og Sommervoll, D. E. (2004) Hva bestemmer boligprisene?, *Samfunnsspeilet*, 18(2), s. 10–17. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/artikler-og-publikasjoner/hva-bestemmer-boligprisene> (Hentet: 16.05.2019).
- Leikvam, G. og Olsson, N. (2014) *Eiendomsutvikling*. Bergen: Fagbokforl.
- Lingsom, H. K. (2015) Rimelige boliger i pressområder – Bløff eller virkelighet?, *Plan*, 47(06), s. 37–40. Tilgjengelig fra: [https://www.idunn.no/plan/2015/06/rimelige\\_boliger\\_i\\_pressomraader\\_bloeff\\_eller\\_virkelighet](https://www.idunn.no/plan/2015/06/rimelige_boliger_i_pressomraader_bloeff_eller_virkelighet) (Hentet: 04.11.2019).
- Lloyd, M., Peel, D. og Janssen-Jansen, L. (2015) Self-build in the UK and Netherlands: mainstreaming self-development to address housing shortages?, *Urban, planning and transport research*, 3(1), s. 19–31. doi: 10.1080/21650020.2014.987403

- Lorentzen, H. og Dugstad, L. (2011) *Den norske dugnaden: historie, kultur og fellesskap*. Kristiansand: Høyskoleforl.
- Lund, A. (2018) Den norske sykepleierindeksen, *Tidsskrift for boligforskning*, 1(1) s. 67–73. doi: 10.18261/issn.2535-5988-2018-01-05
- Martens, J. D. og Svendsen, S. E. (2015) Debatt: Ny boligpolitikk i Oslo?, *Plan*, 47(6), s. 62–65. Tilgjengelig fra: [https://www.idunn.no/plan/2015/06/debatt\\_ny\\_boligpolitikk\\_i\\_oslo](https://www.idunn.no/plan/2015/06/debatt_ny_boligpolitikk_i_oslo) (Hentet: 21.05.2020).
- Moroni, S., Rauws, W. og Cozzolino, S. (2019) Forms of self-organization: Urban complexity and planning implications, *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*, 47(2), s. 220–234. doi: 10.1177/2399808319857721
- Mullins, D. og Moore, T. (2018) Self-organised and civil society participation in housing provision, *International Journal of Housing Policy: Special issue: Self-organised and Civil Society Participation in Housing Provision*. Guest editors: David Mullins and Tom Moore, 18(1), s. 1–14. doi: 10.1080/19491247.2018.1422320
- NaCSBA (2020) *National Custom & Self Build Association*. Tilgjengelig fra: <https://nacsba.org.uk/> (Hentet: 01.02.2020).
- NBBL (2016) *Nabolaget: omtankeboliger i Porsgrunn*. Tilgjengelig fra: <https://www.nbbl.no/for-boligbyggelag/aktuelt-for-boligbyggelag/14-11-2016-nabolaget-omtankeboliger-i-porsgrunn/> (Hentet: 18.03.2020).
- NBBL (2019) *Beboerstyrt boligutvikling – noe for boligbyggelagene?* Tilgjengelig fra: <https://www.nbbl.no/for-boligbyggelag/aktuelt-for-boligbyggelag/16-09-2019-beboerstyrt-boligutvikling-noe-for-boligbyggelagene/> (Hentet: 01.12.2019).
- NBBL (2020) *Evig singel? Det hadde vært fint å komme inn på boligmarkedet uten en kjæreste*. Tilgjengelig fra: <https://www.nbbl.no/om-oss/interessepolitikk/leie-til-eie/> (Hentet: 18.03.2020).
- Nordahl, B. (2018) Boligbygging og boligpolitikk: Plan- og bygningslovens trange handlingsrom, i Hansen, G. S. og Aarsæther, N. (red.) *Plan- og bygningsloven 2008: en lov for vår tid?* Oslo: Universitetsforl., s. 243–259.
- NOU 2011:15 (2011) *Rom for alle: en sosial boligpolitikk for framtiden*. Oslo: Departementenes servicesenter, Informasjonsforvaltning.
- NRK (2019) *Debatten: De unge og boligmarkedet*. Tilgjengelig fra: <https://tv.nrk.no/serie/debatten/201909/NNFA51091219/avspiller>. (Hentet: 13.09.2019).
- Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet (2020) *BOPILLOT – kommunen som pådriver for alternative boligløsninger*. Tilgjengelig fra: <https://www.ntnu.no/ad/forskning/bopilot> (Hentet: 18.03.2020).
- Næss, M. H. og Nørsterud, S. S. (2017) *Mot en tredje boligsektor*, Masteroppgave. Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet.

Nøysom Arkitekter (2016) *Selvbyggerboliger, Svartlamon, Trondheim, ArkitekturN*, 98(3), s. 22–35. Tilgjengelig fra: <https://arkitektur-n.no/prosjekter/svartlamon> (Hentet: 12.11.2019).

OBOS. (2020a) *Årsrapport 2019*. Oslo: OBOS. Tilgjengelig fra: [https://res.cloudinary.com/obosit-prd-ch-clry/image/upload/v1587545624/Investor\\_Relations\\_%28IR%29/%C3%85rsrapport\\_2019/Obos2019\\_web.pdf](https://res.cloudinary.com/obosit-prd-ch-clry/image/upload/v1587545624/Investor_Relations_%28IR%29/%C3%85rsrapport_2019/Obos2019_web.pdf) (Hentet: 12.05.2020).

OBOS (2020b) *OBOS Deleie*. Tilgjengelig fra: <https://www.obos.no/privat/ny-bolig-deleie> (Hentet: 18.03.2020).

OpenBuilding.co (2020) *Open Building – building for the future*. Tilgjengelig fra: <https://www.openbuilding.co/> (Hentet: 11.05.2020).

Oslo kommune (1986) *S-2846 Reguleringsbestemmelser*. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2014057072&fileid=4497751> (Hentet: 30.09.2019).

Oslo kommune (1996) *S-3525, Reguleringsbestemmelser*. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/main.asp?text=s%2D3525&S=1&saks-type=300> (Hentet: 04.10.2019).

Oslo kommune (2004a) *200411518 – Byggesak. Christian Krohgs gate 30 – Bruksendring og ombygging til boliger og serveringssted*. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=200411518> (Hentet: 01.10.2019).

Oslo kommune (2004b) *200412360 – Byggesak. Jens Bjelkes gate 71 – Oppføring av boligbygg med kontor og forretning i 1.etasje*. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=200412360> (Hentet: 03.10.2019).

Oslo kommune (2005) *S-4026 Reguleringsplan*. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019131580&fileid=8697986> (Hentet: 28.09.2019).

Oslo kommune (2018) *Planprogram for Mortensrud*. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019031268&fileid=8367036> (Hentet: 04.04.2020).

Oslo kommune og Husbanken. (2019) *Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk*. Oslo: Oslo kommune. Tilgjengelig fra: [https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13325532-1558347273/Innhold/Politikk\\_og\\_administrasjon/Byutvikling/Kunnskapsgrunnlag\\_for\\_en\\_kommunal\\_boligpolitikk.pdf?fbclid=IwAR0-cnOyyJ0WIqh-KAtrNIY98VY0Hj0sWyWpxHnWwWFVL3Wt358GHVJI0oWg](https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13325532-1558347273/Innhold/Politikk_og_administrasjon/Byutvikling/Kunnskapsgrunnlag_for_en_kommunal_boligpolitikk.pdf?fbclid=IwAR0-cnOyyJ0WIqh-KAtrNIY98VY0Hj0sWyWpxHnWwWFVL3Wt358GHVJI0oWg) (Hentet: 20.05.2019).

Plan- og bygningsloven (2008) *Lov om planlegging og byggesaksbehandling*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71?q=plan%20og%20byggningsloven> (Hentet: 05.11.2019).

Prosser, S. et al. (2017) *Pilotbydel for gode boligsosiale løsninger*. Oslo: Programkontoret for områdeløftene på Tøyen og Grønland, Bydel Gamle Oslo. Tilgjengelig fra: [https://www.veiviseren.no/-/media/Vedlegg/Arbeidsprosess/Omr%C3%A5desatsing-i-etablerte-boomr%C3%A5der/Fase-1-og-fase-5/pilotbydel\\_for\\_gode\\_boligsosiale\\_loesninger\\_Toyen.ashx?la=nb-NO](https://www.veiviseren.no/-/media/Vedlegg/Arbeidsprosess/Omr%C3%A5desatsing-i-etablerte-boomr%C3%A5der/Fase-1-og-fase-5/pilotbydel_for_gode_boligsosiale_loesninger_Toyen.ashx?la=nb-NO) (Hentet: 09.04.2019).

RAW Property (2020) *RAW Rosendal*. Tilgjengelig fra: <https://rawproperty.se/projects/raw-rosendal/> (Hentet: 20.05.2020).

Realdania By & Byg. (2019) *Byggefællesskaber – Beboerdrevet boligbyggeri i byudvikling*. Tilgjengelig fra: [https://issuu.com/realdaniaby/docs/byggefaelleskaber\\_-\\_realdania\\_by\\_o?fbclid=IwAR0NtZHKU5asP5Tr1guOYjhoIruq0YIMiEkav8mf-3hw8B\\_LH5pOeFMhxR1w](https://issuu.com/realdaniaby/docs/byggefaelleskaber_-_realdania_by_o?fbclid=IwAR0NtZHKU5asP5Tr1guOYjhoIruq0YIMiEkav8mf-3hw8B_LH5pOeFMhxR1w) (Hentet: 10.05.2020).

Refstie, H. (2019) Ulikhet og uformalitet i bysamfunn – erfaringer fra det globale sør, i Henriksen, I. M. og Tjora, A. H. (red.) *Bysamfunn*. Oslo: Universitetsforlaget, s. 123–132.

Roth, O. (1995) *Menneskerettighetene*. Oslo: Humanist.

Ruud, M. E. (2015) Hva menes med begrepet boligbehov?, *Plan*, 47(6), s. 10–15. Tilgjengelig fra: [https://www.idunn.no/plan/2015/06/hva\\_menes\\_med\\_begrepet\\_boligbehov](https://www.idunn.no/plan/2015/06/hva_menes_med_begrepet_boligbehov) (Hentet: 29.10.2019).

Raaen, H. N. (1985) *Kommunalt organisert selvbygging: en presentasjon av Trondheimsmodellen*. Oslo: NTNFs komité for bygg- og anleggsteknisk forskning.

Saunders, M. N. K., Lewis, P. og Thornhill, A. (2016) *Research methods for business students*. 7. utg. Harlow: Pearson.

Scheller, D. og Thörn, H. (2018) Governing 'Sustainable Urban Development' Through Self-Build Groups and Co-Housing: The Cases of Hamburg and Gothenburg, *International Journal of Urban and Regional Research*, 42(5), s. 914–933. doi: 10.1111/1468-2427.12652

SINTEF (2020a) *330.009 Boliger og boligbygninger. Definisjoner*. Tilgjengelig fra: [https://www.byggforsk.no/dokument/94/boliger\\_og\\_boligbygninger\\_definisjoner](https://www.byggforsk.no/dokument/94/boliger_og_boligbygninger_definisjoner) (Hentet: 25.05.2020).

SINTEF (2020b) *Norge bør satse på rehabilitering framfor nybygg*. Tilgjengelig fra: [https://www.sintef.no/siste-nytt/norge-bor-satse-pa-rehabilitering-framfor-nybygg/?fbclid=IwAR1c89mLXDuSAZJdbGw2WAal\\_RvpzyUKZMekiRaEodgKw9UfFKGsk9G-Povs](https://www.sintef.no/siste-nytt/norge-bor-satse-pa-rehabilitering-framfor-nybygg/?fbclid=IwAR1c89mLXDuSAZJdbGw2WAal_RvpzyUKZMekiRaEodgKw9UfFKGsk9G-Povs) (Hentet: 30.04.2020).

Skåttun, E. (2017) *Risiko ved konvertering av vernede eiendommer til boligformål*, Masteroppgave. Norges miljø-og biovitenskapelige universitet.

Solheim + Jacobsen arkitekter AS (2004) *Saksnummer 200411518 – Søknad om tillatelse til tiltak – rammetillatelse*. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2009035815&fileid=2161069> (Hentet: 20.02.2020).

Solheim + Jacobsen arkitekter AS (2005) *Saksnummer 200411518 – Søknad om tillatelse til tiltak – revidert beskrivelse*. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2009035815&fileid=2161069> (Hentet: 20.02.2020).

St. meld nr. 17 (2012–2013) (2013) *Byggje – bu – leve*. Oslo: Kommunal- og regionaldepartementet.

Standard Norge (2018) *NS 3720. Metode for klimagassberegninger for bygninger*. Tilgjengelig fra: <https://www.standard.no/no/Nettbutikk/produktkatalogen/Produkt-presentasjon/?ProductID=992162> (Hentet: 30.04.2020).

Statistisk sentralbyrå (2020) *11418: Yrkesfordelt månedslønn, etter sektor, kjønn og arbeidstid 2015–2019*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/statbank/table/11418/> (Hentet: 16.05.2020).

Stavanger kommune (2005) *Reguleringsbestemmelser for plan 1731*. Tilgjengelig fra: <http://no.mercell.com/m/file/getfile.ashx?id=38739544> (Hentet 03.12.2019).

Stavanger kommune (2011) *Reguleringsbestemmelser for plan 2382P*. Tilgjengelig fra: <http://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1103/2382P/Dokumenter/2382P%20bestemmelser.pdf> (Hentet: 03.12.2019).

Stevens, T. (2017) Turning the theory into reality, i Benson, M. og Hamiduddin, I. (red.) *Self-Build Homes*. London: UCL Press, s. 227–246.

Stortinget (2020) *Ny handlingsplan for sirkulær økonomi*. Tilgjengelig fra: <https://www.stortinget.no/no/Hva-skjer-pa-Stortinget/EU-EOS-informasjon/EU-EOS-nytt/2020/eueos-nytt---18.-mars-2020/ny-handlingsplan-for-sirkular-okonomi/> (Hentet: 16.05.2020).

Sørvoll, J. (2014) *The politics of cooperative housing in Norway and Sweden 1960–1990 (1945–2013): the Swedish deregulation of 1968 and the Norwegian liberalization of the 1980s*, Doktorgradsavhandling. Universitetet i Oslo.

Sørvoll, J. og Bengtsson, B. (2018) The Pyrrhic victory of civil society housing? Co-operative housing in Sweden and Norway, *International Journal of Housing Policy*, 18(1), s. 124–142. doi: 10.1080/14616718.2016.1162078

Tinglysingsloven (1935) *Lov om tinglysing*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1935-06-07-2?q=tinglysingsloven> (Hentet: 29.05.2020).

Tjora, A. H. (2017) *Kvalitative forskningsmetoder i praksis*. 3. utg. Oslo: Gyldendal akademisk.

Trondheim Kommune (2006) *R 219b, Bestemmelser om endret reguleringsplan for Svartlamoen*. Tilgjengelig fra: <http://kart5.nois.no/trondheimbraarkiv/getfile.aspx?id=20183810> (Hentet: 04.12.2019).



Umblis, J., von Simson, K. og Mohn, F. A. (2019) *Boligens betydning for annen velferd: en gjennomgang av nasjonal og internasjonal forskning*. (2019:1). Oslo: Institutt for samfunnsforskning. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/3b97235141f7403494c9d7ee35e565e4/institutt-for-samfunnsforskning--boligens-betydning-for-annen-velferd---rapport-1-2019.pdf> (Hentet: 05.05.2020).

United Nations association of Norway (2015) *FNs bærekraftsmål*. Tilgjengelig fra: <https://www.fn.no/Om-FN/FNs-baerekraftsmaal> (Hentet: 03.05.2019).

Volny, O. (1992) *Befria boendet: självbyggeri i Berlin ger billigare och sundare bostäder*. Stockholm: Byggforskningsrådet.

Wiik, M. Kjendseth et al. (2020) *KLIMAGASSKRAV TIL MATERIALBRUK I BYGNINGER*. (ZEN REPORT 24/2020). Trondheim: ZEN Research Centre. Tilgjengelig fra: [https://fmezen.no/wp-content/uploads/2020/05/ZEN-Report-no-24\\_Klimagasskrav-til-materialbruk-i-bygninger.pdf](https://fmezen.no/wp-content/uploads/2020/05/ZEN-Report-no-24_Klimagasskrav-til-materialbruk-i-bygninger.pdf) (Hentet: 10.06.2020).

Yin, R. K. (1994) *Case study research: design and methods*. 2. utg. Thousand Oaks, California: Sage.

# Vedlegg

Vedlegg 1: Intervjuguide byggherre

Vedlegg 2: Intervjuguide selvbygger

Vedlegg 3: Intervjuguide beboer

Vedlegg 4: Intervjuguide entreprenør

Vedlegg 5: Informasjonsskriv GDPR masteroppgave

Vedlegg 6: Original salgsannonse CK30 (FINN.no, 2006)

Vedlegg 7: Original salgsannonse Tambourgården (FINN.no, 2006)

## **Intervjuguide byggherre**

Selvbygging er i dette tilfelle prosjekter med flere boenheter hvor beboerne har deltatt med egeninnsats i planlegging av boligene og/eller (delvis) byggingen av dem. Dette gjelder også prosjekter hvor beboeren har overtatt et «skall», og selv stått for innredning.

### **SELVBYGGING**

1. Fortell om selvbyggerprosjektet dere jobbet på på begynnelsen av 2000-tallet.
2. Hva var motivasjonen bak prosjektet?
3. Var det noen overraskelser underveis?
4. Hva var mulighetene for medvirkning og selvbygging i dette prosjektet?
5. Hva var barrierene for medvirkning og selvbygging i prosjektet?
6. Hvilke muligheter finnes idag for selvbygging i leilighetsbygg?
- 7. Hva er de største barrierene for at det bygges flere selvbyggerprosjekter?**
8. Har dere utviklet flere selvbyggerprosjekter? Hvorfor? Hvorfor ikke?
9. Hvilke avveininger må man gjøre ved bygging hvis det skal være helt eller delvis selvbygging? Med selvbygging menes her arbeider innvendig i boligen som beboerne kan gjøre selv.

### **MEDVIRKNING**

10. Har dere prosjekter hvor fremtidige beboere deltar i planleggingen av boligen(e)?
11. Hvilke oppgaver kan du se for deg at fremtidige beboere kan ha i en slik planleggingsprosessen?
12. Hvor mye kan beboere selv vedlikeholde og drifte når bygget står ferdig?

### **MOTIVASJON**

13. Hva kan motivasjonen(e) for å bidra til delvis selvbygging være for en utbygger?
14. Hva kan motivasjonen(e) for å bygge hele eller deler av boligen selv være for beboere?
15. Passer selvbyggingsprosjekter med byggemetodene deres?

## **ØKONOMISKE BETRAKTNINGER**

16. Ligger det mye fortjeneste for utbygger i å gjøre innvendige arbeider?
17. Hvordan er det å organisere selvbygging, eller delvis selvbygging?
18. Er det andre hindringer for selvbygging?
19. Kjenner du til entreprisemodellen BVP «best value procurement»?
20. Kan dette være en løsning for å gjøre selvbyggerprosjekter mer attraktivt for entreprenører/eiendomsutviklere? (Felles gevinstrealisering mellom entreprenørene og grunneier for å få en felles nytte av et prosjekt. Kanskje en entreprenør ønsker å jobbe med en arkitekt(gruppe) for å få lære mer om hva den spesielle arkitekten er god på?)

## **BÆREKRAFT OG OMBRUK**

21. Hvilke muligheter har selvbyggere til å bruke gjenbruksmaterialer eller ombruk?
22. Hvilke muligheter har profesjonelle håndverkere/utbyggere til å bruke gjenbruksmaterialer eller ombruk?
23. Vil du si at gjenbruksmaterialer og ombruksmaterialer kan bidra til å få ned kostnaden på en boenhet, eventuelt på hvilken måte?
24. Andre synspunkter, eller noe du vil tilføye?

## **Intervjuguide selvbygger**

### **SELVBYGGING**

1. Hva var motivasjonen(e) for å bli selvbygger?
2. Hvilke avveininger gjorde du ved bygging (planløsning, størrelsen på boligen, hvilke materialer som er brukt, gjenbruk av materialer)?
3. Hvilke byggtekniske rammer hadde selvbyggerne i deres prosjekt?
4. Tillater planløsningen i boligen endringer eller utvidelser i ettertid?
5. Hva har beboerne bidratt med i byggefasen? (husk å få med alt som er gjort: kjøkken, vegger/flater, lister, gulv, oppgang, fellesrom, inngang, bakgård, takterrasse etc.
6. Kan du beskrive selve prosessen med selvbygging: hva gjorde du? Hvordan? Samarbeid dere imellom (med andre beboere) etc.
7. Hvilke gevinster vil du si at selvbygging gir?
8. Har det vært noen omkostninger ved medvirkningen/selvbyggingen sosialt?
9. Har det vært noen omkostninger ved medvirkningen/selvbyggingen byggfaglig?

### **MEDVIRKNING**

10. Var det noen medvirkningsprosess i forkant av bygging av boligene?
11. Deltok du eller noen av de andre selvbyggerne i gården i planleggingen av boligen(e)?
12. Var det noen organisering av beboerne i forkant av selve selvbyggingen?
13. Hvilke oppgaver kan du se for deg at fremtidige beboere kan ha i planleggingsprosessen?

### **NABOSKAP**

14. Har boligene tilgang til fellesarealer som fellesrom, eller andre felles fasiliteter?
15. Fikk du lavere kostnad eller rabatt fordi du var en del av en gruppe selvbyggere?
16. Er du en del av et nabolag?

17. Førte selvbyggingen til sterkere naboskap/fellesskap blant de opprinnelige beboerne?

18. Hvordan er naboskapet/fellesskapet i bygården i dag?

### **ØKONOMISKE BETRAKTNINGER**

19. Var selvbygging nødvendig for å komme inn på boligmarkedet?

20. Hvordan har selvbyggingen ført til reduserte kjøpskostnader for beboeren?

21. Hvordan har selvbyggingen ført til reduserte boutgifter for beboeren?

22. På hvilken måte bidrar beboerne til vedlikehold drift av gården?

23. Hvilke økonomiske omkostninger har det eventuelt vært ved medvirkningen/selvbyggingen?

24. Er det andre virkninger ved medvirkning/selvbygging som bør nevnes?



## **Intervjuguide beboer**

### **BOLIGEN**

1. Hva var motivasjonen(e) for å velge boligen du bor i?
2. Hvordan vil du beskrive boligen?

### **SELVBYGGING OG MEDVIRKNING**

3. Har det vært feil eller mangler ved din eller andre beboeres leiligheter?
4. Har du endret noe i boligen når du overtok fra forrige eier?
5. Har du mulighet til å endre funksjon på hele/deler av boligen?
6. Vet du at bygården opprinnelig ble markedsført som et selvbyggerprosjekt?
7. Hvilke gevinster vil du si at selvbygging gir?

### **ØKONOMISKE BETRAKTNINGER**

8. Bidrar beboerne til vedlikehold eller drift av gården?
9. Hvilke gevinster vil du si at selvbygging gir når det kommer til bolig?
10. Har det at leiligheten er delvis selvbygd ført til reduserte boutgifter for deg som beboer?

### **NABOSKAP**

11. Vet du om det er mange leiligheter som er utleieleiligheter i gården?
12. Har boligene tilgang til fellesarealer som fellesrom, eller andre felles fasiliteter?
13. Er det noen kollektiv organisering i blant beboerne i gården?
14. Vil du si at du er en del av et nabolag?
15. Er det andre virkninger ved medvirkning/selvbygging som bør nevnes?

## **Intervjuguide entreprenør**

Selvbygging er i dette tilfelle prosjekter med flere boenheter hvor beboerne har deltatt med egeninnsats i planlegging av boligene og/eller (delvis) byggingen av dem. Dette gjelder også prosjekter hvor beboeren har overtatt et «skall», og selv stått for innredning.

### **SELVBYGGING**

1. Har du hørt om, eller selv jobbet med noen selvbyggerprosjekter? (Evt. hvilke?)
2. Hvilke muligheter finnes idag for selvbygging i leilighetsbygg?
- 3. Hva er de største barrierene for at det bygges flere selvbyggerprosjekter?**
4. Kunne dere tenkt dere å prøve selvbygging?
5. Hvilke avveininger må man gjøre ved bygging hvis det skal være helt eller delvis selvbygging? Med selvbygging menes her arbeider innvendig i boligen som beboerne kan gjøre selv.
6. Vil selvbygging være noe som entreprenørfirmaet kunne tenkes å inkludere som forretningsidé i produksjonen deres?

### **MEDVIRKNING**

7. Har dere prosjekter hvor fremtidige beboere deltar i planleggingen av boligen(e)?
8. Hvilke oppgaver kan du se for deg at fremtidige beboere kan ha i en slik planleggingsprosessen?
9. Hvor mye kan beboere selv vedlikeholde og drifte når bygget står ferdig?

### **MOTIVASJON**

10. Hva kan motivasjonen(e) for å bidra til delvis selvbygging være for entreprenøren?
11. Hva kan motivasjonen(e) for å bygge hele eller deler av boligen selv være for beboere?
12. Passer selvbyggingsprosjekter med byggemetodene deres?
13. Ligger det mye fortjeneste for entreprenøren i å gjøre innvendige arbeider?
14. Er det praktisk tungt å organisere selvbygging?

15. Er det andre hindringer for selvbygging?

### **ØKONOMISKE BETRAKTNINGER**

16. Er det dyrere enn «vanlige leiligheter» å bygge på en slik måte at planløsningen i boligen åpner for endringer eller utvidelser i ettertid?

17. Hvordan vil økonomien i et slikt prosjekt være for dere?

18. Kjenner du til entreprisemodellen BVP «best value procurement»?

19. Kan dette være en løsning for å gjøre selvbyggerprosjekter mer attraktivt for entreprenører/eiendomsutviklere? (Felles gevinstrealisering mellom entreprenørene og grunneier for å få en felles nytte av et prosjekt. Kanskje en entreprenør ønsker å jobbe med en arkitekt(gruppe) for å få lære mer om hva den spesielle arkitekten er god på?)

20. Må det være en ekstern driver/prosjektleder på plass for å få et prosjekt opp å stå og for å holde fremdriften?

### **BÆREKRAFT OG OMBRUK**

21. Hvilke muligheter har selvbyggere til å bruke gjenbruksmaterialer eller ombruk?

22. Hvilke muligheter har profesjonelle håndverkere/entreprenører til å bruke gjenbruksmaterialer eller ombruk?

23. Vil du si at gjenbruksmaterialer og ombruksmaterialer kan bidra til å få ned kostnaden på en boenhet, eventuelt på hvilken måte?

24. Andre synspunkter, eller noe du vil tilføye?

## Vil du delta i forskningsprosjektet

### *”Alternative boligløsninger – medvirkning og selvbygging”?*

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt hvor formålet er å undersøke selvbygging som en alternativ boligløsning til dagens etablerte boligmarked. I dette skrivet gir vi deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

#### **Formål**

Målet med masteroppgaven «Alternative boligløsninger – medvirkning og selvbygging» er å undersøke om og hvordan selvbygging er et grep som kan tas i bruk for å redusere kostnaden på boliger, enten det dreier seg om nybygg eller konverteringsprosjekter. Med utgangspunkt i norske selvbyggerprosjekter undersøker oppgaven hvordan medvirkning og selvbygging kan gi beboere mulighet for selv å velge en bærekraftig bosituasjon, i et økonomisk, miljømessig og sosialt perspektiv. Samtidig granskes mulighetene beboere har for å ta ansvar for drift og vedlikehold av boligene. Masteroppgaven tar primært utgangspunkt i definisjonen av bolig som hjem, men vil også forsøke å si noe om prisutviklingen på boliger med selvbygging.

Selvbygging av småhusbebyggelse, gjerne i form av typehus, har vært svært vanlig i Norge tidligere. Flere steder har dette skjedd i grupper, slik at et borettslag har samarbeidet om for eksempel å velge entreprenør for grunnarbeider, innkjøp med mere. I flere andre europeiske storbyer har det over tid vært vanlig med selvbygging også i større boligprosjekter som leilighetsbygg.

Målet med oppgaven er å kunne si noe om hva som skal til for at selvbygging skal kunne bidra til å redusere byggekostnader. Oppgaven undersøker hvilken erfaringsoverføring allerede gjennomførte prosjekter har vedrørende økonomi og organisering av framtidige selvbyggerprosjekter.

Den overordnede bakgrunnen for oppgaven er at sentrumsområdene våre må være tilgjengelige for alle – ikke bare dem med størst finansielt handlingsrom. Det må være plass til mennesker med ulik bakgrunn, interesser og livssituasjon også i sentrale deler av de store byene våre.

#### **Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?**

Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet, NTNU.

Masteroppgaven er i tillegg tilknyttet innovasjonsprosjektet BOPILLOT som er et samarbeidsprosjekt mellom blant annet Trondheim kommune, Bergen kommune, NTNU og SINTEF.

#### **Hvorfor får du spørsmål om å delta?**

Informantene i oppgaven er valgt ut fordi de er eller har vært selvbyggere, eller bor i boenheter bygget av selvbyggere i et av case-prosjektene i oppgaven, eller fordi de har jobbet som aktør i et av case-prosjektene. Andre informanter er valgt ut på bakgrunn av yrkeserfaring og arbeidssted.

#### **Hva innebærer det for deg å delta?**

Informasjonen innhentes via et intervju på opptil én times varighet. Det blir gjort lydopptak av intervjuet og dette blir transkribert i ettertid.

#### **Det er frivillig å delta**

Det er frivillig å delta i prosjektet. Alle opplysninger om deg er anonymisert. Hvis du velger å delta, kan du når som helst trekke samtykke tilbake uten å oppgi noen grunn. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg.

### **Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger**

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

- Masterstudent har tilgang til både lydfiler og transkripsjon. Veileder har tilgang kun til transkripsjonen av intervjuet.
- Navn og kontaktopplysninger blir ikke loggført. Navnet blir byttet ut med en kode som lagres på en egen navneliste adskilt fra øvrige data.
- Deltakerne vil ikke kunne gjenkjennes i publikasjonen.

### **Hva skjer med opplysningene dine når vi avslutter forskningsprosjektet?**

Prosjektet skal etter planen avsluttes 19.juni 2020. Personopplysninger og lydopptak slettes i etterkant.

### **Dine rettigheter**

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

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

### **Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?**

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

På oppdrag fra NTNU har NSD – Norsk senter for forskningsdata AS vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

### **Hvor kan jeg finne ut mer?**

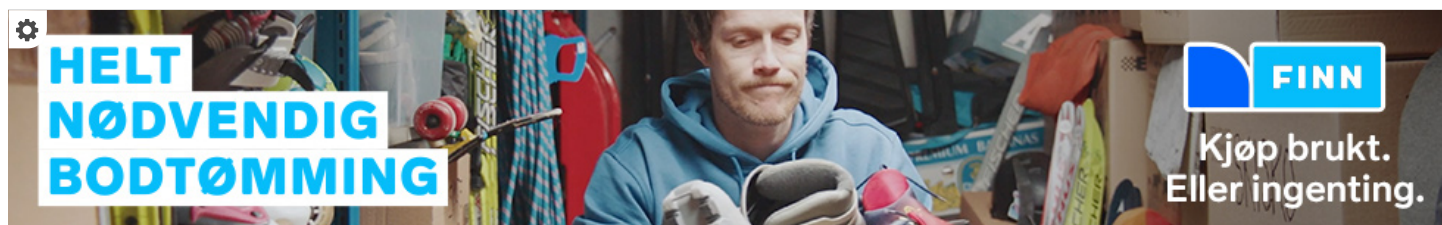
Hvis du har spørsmål til studien, eller ønsker å benytte deg av dine rettigheter, ta kontakt med:

- NTNU, fakultet for arkitektur og design ved Geir K. Hansen, [geir.hansen@ntnu.no](mailto:geir.hansen@ntnu.no).
- Vårt personvernombud: Thomas Helgesen, [thomas.helgesen@ntnu.no](mailto:thomas.helgesen@ntnu.no).
- NSD – Norsk senter for forskningsdata AS, på epost ([personverntjenester@nsd.no](mailto:personverntjenester@nsd.no)) eller telefon: 55 58 21 17.

Med vennlig hilsen

Geir K. Hansen  
Professor  
(Forsker/veileder)

Heidi A. Lundbakk  
*Student*



Bilde mangler

[Legg til favoritt](#)

Utløpt

## RÅ fabrikkleilighet over 2 plan med supersentral beliggenhet!

Christian Krohgs gate 30, 0186 Oslo

**Prisantydning**

579 000 kr

**Fellesgjeld:** 1 626 400 kr**Pris med fellesgjeld:** 2 205 400 kr**Felleskost/mnd.:** 5 275 kr[Pris på lån](#)[Pris på forsikring](#)[Hva er denne boligen solgt for tidligere?](#)[Prisstatistikk](#)



**Boligtype:** Leilighet

**Eieform:** Andel

**Soverom:** 0

**Etasje:** 6

**Byggeår:** 1902

**Renovert år:** 2006

**Tomteareal:** 1374 m<sup>2</sup> (eiet)

## Fasiliteter

- Heis
- Kabel-TV
- Ingen gjenboere

## Felleskostnader inkluderer

Betjening av fellesgjeld, forsikring, kommunale utgifter, vaktmestertjenester, etc.

## Matrikkelinformasjon

Kommunenr: 301

Gårdsnr: 208

Bruksnr: 114

Borettslag-navn: CK30

[— Færre detaljer](#)

## Beliggenhet

Lokalisert mellom Grønland og Grünerløkka ligger CK 30 midt i byen, med gangavstand til kaféer, restauranter, kinoer, butikker og alt det Oslo har å by på. Grønne lunger som Akerselva Miljøpark, Sofienbergparken, Botanisk Hage og Olav Ryes Plass ligger i umiddelbar nærhet. CK 30 ligger dessuten ved Akerselvas bredder. Du kan med andre ord prøve fiskelykken rett utenfor stuedøren eller ta deg en beroligende kanotur! Historie - Christian Krohgs gate ble i 1896 oppkalt etter den kjente Eidsvollmannen og stortingspresidenten Christian Krohg (1777- 1828). Akkurat som i dag var området på den tiden preget av et yrende liv. Yrkesbåter var en vesentlig del av bybildet, og det var med utspring i dette området at Oslo begynte å ta form.

## Beskrivelse

Utrolig spennende leilighet som går over to plan. Her har du muligheten til å innrede din egen leilighet grunnet den RÅ ferdigstillesesgraden. Leiligheten er prosjektert ferdig i utgangen av 1. kvartal 2006. RÅ-leiligheter - Leilighetene i CK 30 har grov ferdigstillingsgrad. Det betyr at du kan designe din egen leilighet, og prisen blir lavere enn ved normal ferdigstilling. Leilighetene blir levert RÅ. Det vil si at ingen flater er malt og gulvene er uten beleg. Badet vil bli ferdigstilt og det leveres enkel kjøkkeninnredning, slik at leilighetene blir beboelige fra overtagelsen. Kjøkkenet leveres med oppvaskkum i rustfritt stål, grå benkeplate og slimline avtrekkvifte. Badene blir levert med flislagte vegger og gulv. Det blir også avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel under vaskebenken. Over vasken blir det innfelt speil og gulvet får termostatstyrte varmekabler. Ved å kjøpe en RÅ-leilighet får du med andre ord stor mulighet til å designe ditt eget hjem. Valget er ditt!!

[Vis mindre](#)

Salgsoppgaven beskriver vesentlig og lovpålagt informasjon om eiendommen

Ta kontakt med megler for komplett salgsoppgave

Christian Krohgs gate 30, 0186 Oslo





Navn XXXXXXXXXXXX

Telefon: XXXXXXXXXX

Mobil: XXX XX XXX

Fax:

[Hjemmeside](#)

Send melding

Navn XXXXXXXXXXXX

Telefon: XXXXXXXXXX

Mobil: XXX XX XXX

Fax:

Send melding

[Flere annonser fra annonsør](#)

[Prosjektets hjemmeside](#)

**FINN-kode** 6374966

**Sist endret** 21. des. 2005 09:02

**Referanse** Peder ck30 602

[Rapporter annonse](#)

Annonsene kan være mangelfulle i forhold til lovpålagt opplysningsplikt. Før bindende avtale inngås oppfordres interessenter til å innhente komplett informasjon fra meglerforetaket, selger eller utleier.



Mulighetenes marked

### For bedrifter

Bli bedriftskunde  
Informasjon og inspirasjon  
Admin for bedrifter

### Om FINN

Jobbe i FINN  
FINNspirasjon

### Personvern

Personvernerklæring  
Innstillinger  
Cookies

### Få hjelp

Kundeservice



Innholdet er beskyttet etter åndsverkloven. Regelmessig, systematisk eller kontinuerlig innhenting, lagring, indeksering, distribusjon og all annen form for bruk av data fra FINN.no til andre enn rent personlige formål tillates ikke uten eksplisitt, skriftlig tillatelse fra FINN.no.

© 1996–2020 FINN.no AS



(4/8)

[Legg til favoritt](#)

Utløpt

## Tambourgården- Jens Bjelkes gate 71.

Jens Bjelkes gate 71, 0650 Oslo

**Prisantydning**

2 500 000 kr

**Felleskost/mnd.:** 2 600 kr

[Pris på lån](#)

[Pris på forsikring](#)

[Hva er denne boligen solgt for tidligere?](#)

[Prisstatistikk](#)

**Boligtype:** Leilighet

Eieform: Eier (Selveier)

Vedlegg 7 – Original salgsannonse Tambourgården (FINN.no, 2006)

Soverom: 1

Etasje: 1

Byggeår: 2006

Tomt: Eiet

Grunnflate: 67 m<sup>2</sup>

Bruttoareal: 130 m<sup>2</sup>

## Fasiliteter

- Balkong/Terrasse
- Heis
- Barnevennlig

## Matrikkelinformasjon

Gårdsnr: 231

Bruksnr: 610

Seksjonsnr: 15

[— Færre detaljer](#)

## Beliggenhet

### Siste mulighet til å designe din egen bolig!!!

Jens Bjelkes gate på Tøyen ligger overfor Grønland og nedenfor Kampen. Det er kort vei til Tøyen T-bane stasjon og diverse busslinjer. Tambourgården ligger i nærheten av Botanisk hage, Tøyenbadet og Munch-museet.

## Beskrivelse

I Tamourgården er ikke leilighetene som andre leiligheter. Her er kubikkmeter vel så viktig som kvadratmeter. Det er du som selv bestemmer hvor mye du vil bygge ut.

Unik leilighet gir utrolige muligheter. Behold takhøyden over hele leiligheten, bygg lekker mezzanin eller del opp boligen i to etasjer å få en komplett andreetasje.

Grunnflaten for denne leiligheten er 67 kvm og med nesten fem meter under taket, er det mulighet til å utvide arealet til ca 130 kvm. Da leiligheten ligger i første etasje og har to inngangspartier er det mulighet til å dele opp boligen i to etasjer og kombinerer med næring. Valget er ditt!

Leiligheten har en sportsbod i kjeller.

Felles takterrasse med 360 graders utsikt og selskapsrom på taket.

## Beskaffenhet

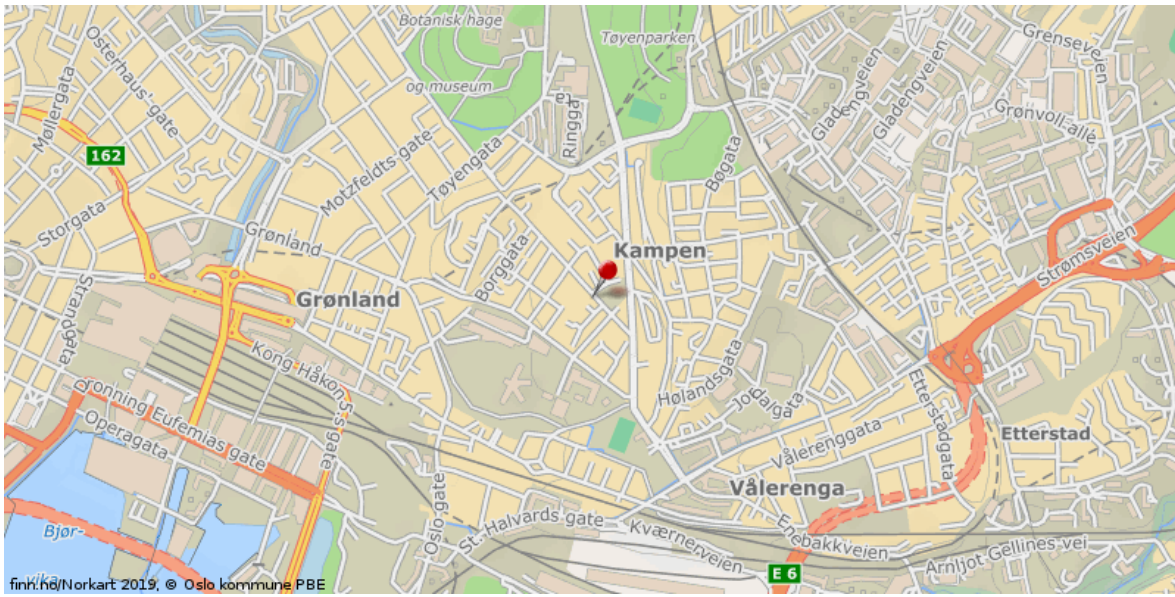
Eiet tomt, pent opparbeidet med heller og lekeapparater.

[— Skjul beskrivelsen](#)

Salgsoppgaven beskriver vesentlig og lovpålagt informasjon om eiendommen

Ta kontakt med megler for komplett salgsoppgave

Jens Bjelkes gate 71, 0650 Oslo



# SELVAAG BOLIG

Selvaagbygg AS

Navn

Telefon: [23 13 72 54](tel:23137254)

[Hjemmeside](#)

[Send melding](#)

[Flere annonser fra annonsør](#)

FINN-kode 10518549

Sist endret 3. jul 2007 15:31

[Rapporter annonse](#)

Annonsene kan være mangelfulle i forhold til lovpålagt opplysningsplikt. Før bindende avtale inngås oppfordres interessenter til å innhente komplett informasjon fra meglerforetaket, selger eller utleier.



## Mulighetenes marked

### For bedrifter

Bli bedriftskunde  
Admin for bedrifter

### Om FINN

Jobbe i FINN  
FINNspirasjon

### Personvern

Personvernerklæring  
Innstillinger  
Cookies

### Få hjelp

Kundeservice



Innholdet er beskyttet etter åndsverkloven. Regelmessig, systematisk eller kontinuerlig innhenting, lagring, indeksering, distribusjon og all annen form for bruk av data fra FINN.no til andre enn rent personlige formål tillates ikke uten eksplisitt, skriftlig tillatelse fra FINN.no.

© 1996–2019 FINN.no AS



