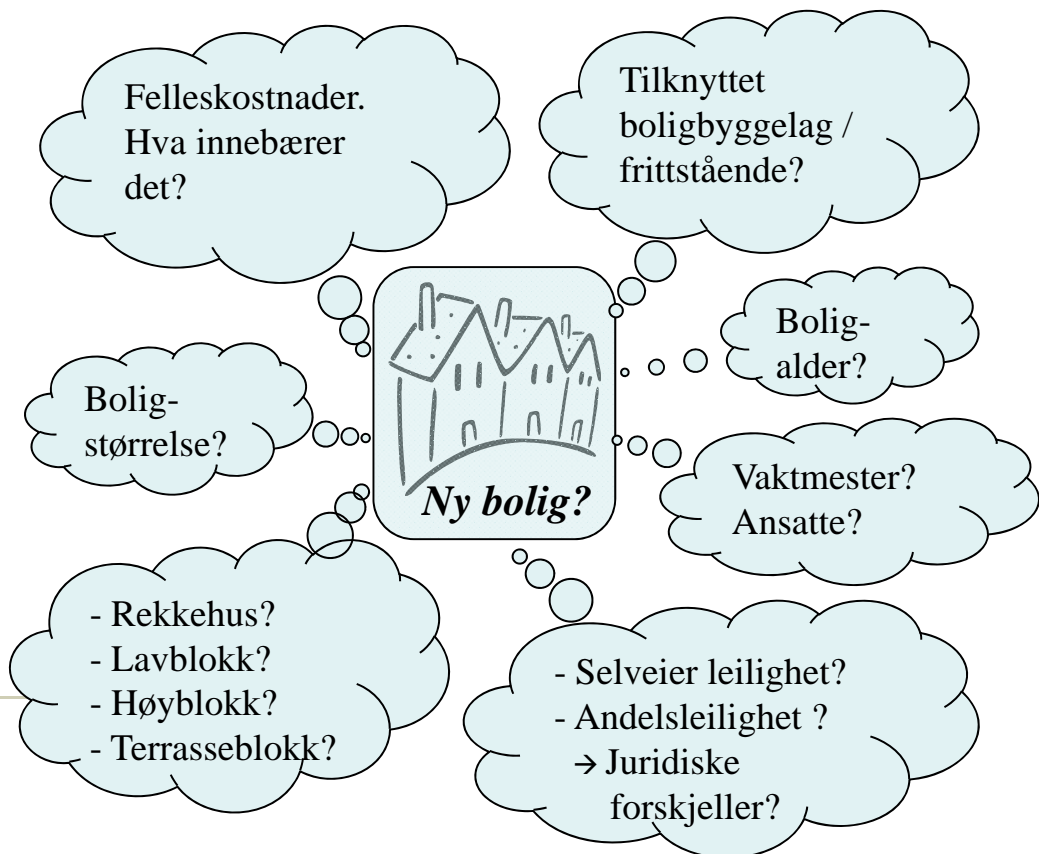


Jarle Kvalvik

Hvilke forhold skiller og påvirker driftskostnader i boligfelleskap.

Bergen, 23 mai, 2010





Oppgavens tittel: Hvilke forhold påvirker og skiller driftskostnader i boligfelleskap?	Dato: 23.5.2011 Antall sider (inkl. bilag): 126
	Masteroppgave <input type="checkbox"/> v <input checked="" type="checkbox"/> Prosjektoppgave <input type="checkbox"/>
Navn: Jarle Kvalvik	
Faglærer/veileder: Børge Aadland, Høyskolen i Bergen (HiB)	
Eventuelle eksterne faglige kontakter/veiledere:	

<p>Ekstrakt:</p> <p>Denne oppgaven har til hensikt å analysere om det finnes forhold som skiller og påvirker driftskostnader i boligfelleskap. Med boligfelleskap menes borettslag (BRL) og eierseksjonssameie (SE). Med driftskostnader menes kostnader knyttet til daglig drift av et boligfelleskap, dvs. forvaltnings- og driftskostnader iht. NS3454. Det er benyttet organiseringsformer, alder og stordriftsområder for å vurdere boligfelleskapene.</p> <p>Oppgaven skal være med på å gi mer informasjon om boligfelleskap, for igjen å sikre bedre grunnlag når nye boligfelleskaper skal etableres for Bergen og Omegn Boligbyggelag (BOB). I tillegg bygger oppgavens analysegrunnlag på forretningskunder i BOB, som medføre mulighet for å være enda bedre rådgiver for disse.</p> <p>Det er benyttet både kvantitative og kvalitative metoder for å løse oppgaven. Det er benyttet teorigrunnlag fra flere områder for å underbygge juridiske og økonomiske forskjeller som måtte finnes. Oppgaven analyserer historiske fakta og har ikke lagt vekt på å dokumentere fremkomne årsaksforhold.</p> <p>Det er analysert 206 boligfelleskaper, hvorav 173 er BRL og 33 er SE. Trender over tide er analysert ved bruk av tidsperiode fra 1996 til 2009. Som følge av dette foreligger analyse av 2143 årsregnskaper.</p> <p>Det er benyttet intervju og spørreundersøkelser blant fagpersonell og styreledere, for å underbygge grunnlaget i økonomianalysen. Det foreligger svarprosent fra spørreundersøkelsen med over 51 % av boligfelleskapene som er med i denne oppgaven.</p> <p>Når driftskostnader analyseres, finner oppgaven frem til at det foreligger forskjeller mellom organiseringsformene BRL og SE. Analyse av alder viser at denne ikke påvirker driftskostnadene. Stordriftsområdene finner forskjeller både fra boligtyper, tilknytnings- og ansatt forhold, mens størrelse på et boligfelleskap har ikke betydning. Oppgaven i seg selv finner ikke grunnlag for å si at det finnes stordriftsfordeler, selv om forskjellene er store på fremkomne resultater.</p> <p>Trender over tid viser at forskjellene øker og blir større og større mellom de dårligste og de beste boligfelleskapene.</p> <p>Oppgaven viser en metode som er mulig å følge for andre, for igjen å frembringe egne nøkkeltall. I tillegg har oppgaven vha statistikkmetode fremstilt en formel for snittberegning av driftskostnader. Denne bygger på flere forhold og hvordan disse påvirker hverandre. Følges denne kan dette også frembringe nøkkeltall for eksterne, men da under samme forutsetning som angitt i oppgaven.</p>
--

Stikkord:

1. Eierseksjonssameie (SE)
2. Borettslag (BRL)
3. Nøkkeltall
4. Driftskostnader

(sign.)

FORORD:

Dette er en avslutningsoppgave i forbindelse med en masterstudie ved Norges Tekniske-Naturvitenskaplige Universitet (NTNU) innen eiendomsutvikling og forvaltning / facility management. Dette er ett 3-årig erfaringsbasert masterstudie som er gjennomført ved fakultet for arkitektur og billedkunst.

Tema for denne masteroppgaven er å belyse forskjeller som påvirker og skiller boligfellesskaper. Dette for igjen å skaffe grunnlag og nøkkeltall som kan være med på å gi bedre beslutningsgrunnlag når nye boligfellesskaper skal etableres i Bergen og Omegn Boligbyggelag (BOB). Videre har oppgaven til hensikt å skaffe nøkkeltall for å kunne gi enda bedre rådgivningsgrunnlag til eksisterende kunder i BOB.

Jeg jobber til daglig med eiendomsforvaltning ved BOB. Hele studiet inkludert masteroppgaven har gitt meg enda mer kunnskap om fagområdet og det er på sin plass å takke arbeidsgiver for muligheten til å gjennomføre studiet.

Jeg vil takke alle som har på en eller annen måte vært involvert i oppgaven. Dette gjelder både interne ressurspersoner i BOB, eksterne boligbyggelag, samt alle boligfellesskapene i BOB som har deltatt og besvart spørreundersøkelse /intervjuer.

Til slutt vil jeg takke veileder Børge Aadland ved Høyskolen i Bergen (HiB) for stor interesse og ekte engasjement for fagområdet som oppgaven omhandler. Denne måten å veilede på burde være en målsetting for alle som påtar seg en slik rolle.

SAMMENDRAG:

Denne oppgaven har til hensikt å frembringe nøkkeltall for boligfellesskap. Med nøkkeltall menes kostnader knyttet til daglig drift av et boligfellesskap. Disse kostnadene er iht. NS 3454 knyttet til forvaltings- og driftskostnader og omtales samlet i oppgaven som driftskostnader.

Det finnes pr i dag lite eller ingen nøkkeltall for boligfellesskap når driftskostnader vurderes. Et boligbyggelag vil ved hjelp av ytterligere informasjon om boligfellesskaper, være i stand til å benytte slik informasjon til det bedre når nye boligfellesskap skal utvikles. I tillegg vil nøkkeltall om eksisterende kunder være med på å tilpasse og forbedre rådgivning til disse i et boligbyggelag. Det benyttes kroner pr kvadratmeter (kr/kvm) for å skille boligfellesskapene. For kvm benyttes boligareal (BOA), da oppgaven vil belyse kostnader knytte til det boligarealet den enkelte eier disponerer. Oppgaven vil analysere resultatregnskaper fra 206 forskjellige boligfellesskaper i tidsperioden 1996 til 2009.

Oppgaven vurderer hvilke forhold som påvirker og skiller driftskostnader i boligfellesskap. For å svare på dette er tre hypoteser stilt.

Første hypotese vurderer organiseringsformen borettslag (BRL) og eierseksjonssameier (SE). Ved å sortere utvalget i analysegrunnlaget på forskjellige enkeltområder, viser resultatene forskjeller opp mot 60 %.

Ved å benytte en statistikkmetode vil en kunne vurdere flere områder opp mot hverandre og da viser organiseringsforhold at BRL er hele 84 kr dyrere pr kvadratmeter en SE.

Det er her viktig å merke seg at resultatene over tidsperioden viser en økende trend. Forskjellen mellom de dyreste og de dårligste boligfellesskapene blir større og større i tillegg.

Ved hypotese nr 2 er det analysert om driftskostnader stiger med alder på boligfellesskapet.

Resultatene fra analysen viser at det er mindre forskjeller på driftskostnadene når alder vurderes.

Korrelasjonsanalyse viser samvariasjon når alder vurderes.

I hypotese 3 vurderer oppgaven om det er mulig å påvise stordriftsfordeler i boligfellesskaper ved hjelp av fire hovedområder. Betydning av størrelse på et boligfellesskap er analysert. Resultatene viser det samme som ved analyse av alder, hvor det er mindre forskjeller med hensyn på størrelse i et boligfellesskap. Betydning av boligtyper som rekkehus, lav- terrasse-, høyblokker og

kombinasjoner av disse er analysert. Resultatene viser store forskjeller, hvor rekkehus kommer best ut. Lav- og terrasseblokker kommer på midtre deler av skalaen, mens høyblokker kommer dårligst ut. Det er for boligtyper også benyttet statistikkmetode for å se hvordan disse kommer ut blant andre forhold som påvirker driftskostnadene. Resultatene viser at boligfellesskap med høyblokker er hele 140 kr pr kvadratmeter dyrere en rekkehus. Betydning av tilknytningsforhold til boligbyggelag er analysert. Med tilknytning menes de boligfellesskap som er etablert av boligbyggelag. Resultatene viser også her en større forskjell i fordel tilknytning boligbyggelag. Statistikkmetode viser at tilknyttede er 50 kr pr kvadratmeter dyrere enn frittstående/ikke tilknyttede boligfellesskaper. Til slutt er betydning av ansatte i boligfellesskaper vurdert. Resultater viser at det i snitt er ca 30 % dyrere i boligfellesskap med ansatte. Analysen er utført for 3 forskjellige områder, og resultatet viser det samme for disse.

Oppgaven konkludere med at det er en forskjell mellom organiseringsformene SE og BRL, hvor SE kommer best ut. Dette selv om boligene er tilsvarende like i størrelse, boligtyper etc.

Vurdering av alder viser at denne ikke har betydning for driftskostnader. Dette resultatet er med på å vise at kontrollområdene som føringer i forhold til regnskapsføring er tilfredsstillende.

Det er vurdert 4 hovedområder for stordriftsfordeler. Konklusjonen viser at det er bare tilknytningsforhold som kan defineres som en stordriftsfordel. Selv om resultatene viser forskjeller i de andre områdene, defineres disse ikke som stordriftsfordeler. Med bakgrunn i at kun en av fire områder har resultater som tilsier stordriftsfordeler, konkludere oppgaven med at stordriftsfordeler ikke kan påvises i boligfellesskaper.

Oppgaven kommer frem til store forskjeller mellom boligtyper og konkludere med at det ikke er tilrådelig å etablere boligfellesskaper med ulike boligtyper som følge av store kostnadsforskjeller. Boligfellesskap som allerede er etablert med flere boligtyper kan med fordel vurdere deling.

I denne oppgaven er jeg kommet frem til en metode og fremgangsmåte som andre boligbyggelag kan benytte for å fremskaffe sammenligningsgrunnlag for egne kunder. Det er i tillegg utarbeidet en formel ved hjelp av en statistikkmetode, hvor andre aktører kan sette inn egne tall for boligfellesskap. På denne måten kan en få sammenligningstall direkte, men da med resultater fra denne oppgavens som grunnlag.

INNHALDSFORTEGNELSE:

FORORD.....	s. III
SAMMENDRAG	s. IV
INNHALDSFORTEGNELSE.....	s. V
FIGUR- OG TABELLISTE.....	s. IX
VEDLEGG.....	s. X
1. INNLEDNING..	s. 1
1.1 Motivasjon.	s. 1
1.2 Formål.....	s. 2
1.3 Problemformulering.....	s. 3
1.4 Avgrensning.....	s. 3
1.5 Oppbygging.....	s. 5
2. TEORI.....	s. 6
2.1 Økonomiske forhold.....	s.6
2.1.1 Eiendomskostnader versus Norsk standard.....	s.6
2.1.2 Eiendomskostnader: Regnskapsloven versus Norsk Standard.....	s. 8
2.1.3 Er årskostnader nødvendig i boligfelleskap?.....	s. 11
2.1.4 Nøkkeltall:.....	s. 12
2.1.5 Stordriftsfordeler:.....	s. 15
2.2 Juridiske forhold.....	s. 17

2.2.1 Boligfellesskap.....	s. 17
2.2.2 Boligbyggelag.....	s. 18
2.2.3 Borettslag.....	s. 19
2.2.4 Eierseksjoner.....	s. 21
2.3 Organisasjonsforhold.....	s. 25
2.3.1 Kompetanse hos styremedlemmer:.....	s. 25
2.3.2 Antall styremedlemmer:.....	s. 25
2.3.3 Kontinuitet for styre:.....	s. 26
2.3.4 Er fasilitetsstyring (FM) noe for boligfellesskap.....	s. 27
2.4 Annen relevant teori.....	s. 29
2.4.1 Masteroppgave: En studie av borettslag og deres regnskaper.	s. 29
2.4.2 Bachelor oppgave: Borettslag en risikovurdering.....	s. 29
2.4.3 Bachelor oppgave: Byggearbeider i Olsvikstallen BRL - Vedlikehold eller påkostning.....	s. 30
2.4.4 Artikkel / presentasjon [35]: Borettslag og eierseksjoner – en sammenligning.....	s. 30
3. METODE.....	s. 32
3.1 Nøkkeltallsanalyse.	s. 33
3.1.1 Vurdering av forskningsmetode.....	s. 33
3.1.2 Vurdering av validitet/reliabilitet.	s. 34
3.1.3 Vurdering av feilkilder.....	s. 35
3.2 Intervju: Personlig/telefon.....	s. 36
3.2.1 Vurdering av forskningsmetode.....	s. 37
3.2.2 Vurdering av validitet/reliabilitet.	s. 37
3.2.3 Vurdering av feilkilder.....	s. 38
3.3 Spørreundersøkelse.....	s. 39
3.3.1 Vurdering av forskningsmetode.....	s. 39

3.3.2	Vurdering av validitet/reliabilitet.....	s. 39
3.3.3	Vurdering av feilkilder.....	s. 41
3.4	Regresjons- og korrelasjonsanalyse.....	s. 42
3.4.1	Regresjonsanalyse.....	s. 42
3.4.2	Korrelasjonsanalyse.....	s. 45
4.	RESULTATER.....	s. 46
4.1	HYPOTESE NR 1: Det er ikke forskjell på driftskostnader i eierseksjonssameier (SE) og borettslag (BRL).....	s. 46
4.2	HYPOTESE NR 2: Størrelse på driftskostnader stiger i henhold til alder på boligfellesskapet.....	s. 50
4.3	HYPOTESE NR. 3: Det er stordriftsfordeler i boligfellesskap.	s. 52
4.3.1	Størrelse på boligfellesskaper.....	s. 52
4.3.2	Boligtype (Rekkehus (RH), lav- (LB), høy- (HB), terrasseblokk (TB) og kombinasjon (Kombi)).....	s. 53
4.3.3	Ansatte i boligfellesskap.....	s. 55
4.3.4	Tilknyttet eller frittstående boligfellesskap.....	s. 57
4.4	REGRESJONSANALYSE - Sammenstilling av resultater fra hypoteser.....	s. 57
5.	ANALYSER / DRØFTELSE.....	s. 60
5.1	HYPOTESE NR 1: Det er ikke forskjell på driftskostnader i eierseksjonssameier (SE) og borettslag (BRL).....	s. 60
5.2	HYPOTESE NR 2: Størrelse på driftskostnader stiger i henhold til alder på boligfellesskapet.....	s. 64
5.3	HYPOTESE NR. 3: Det er stordriftsfordeler i boligfellesskap.....	s. 66
5.3.1	Analyse av størrelse.....	s. 66

5.3.2	Analyse av boligtyper.....	s. 67
5.3.3	Analyse av ansatte i boligfellesskaper.....	s. 69
5.3.4	Analyse av tilknytningsforhold.....	s. 71
6.	KONKLUSJONER OG ANBFALINGER.....	s. 73
6.1	HYPOTESE NR 1: Det er ikke forskjell på driftskostnader i eierseksjonssameier (SE) og borettslag (BRL).....	s. 73
6.2	HYPOTESE NR 2: Størrelse på driftskostnader stiger i henhold til alder på boligfellesskapet.....	s. 74
6.3	HYPOTESE NR. 3: Det er stordriftsfordeler i boligfellesskap.....	s. 75
6.4	Andre forhold.....	s. 77
6.5	Vurdering av styrker og svakheter.....	s. 79
7.	ETTERORD.....	s. 80
8.	REFERANSELISTE.....	s. 82
9.	VEDLEGG.....	s. 84

FIGUR- OG TABELLISTE:

FIGURER:

Figur 1	SSB, boligutvikling.....	s. 1
Figur 2	Fra NS3454 og Byggemiljø 2006.....	s. 8
Figur 3	Kontoplan NS 4102.....	s. 10
Figur 4	kontoplan NS 3454.....	s. 10
Figur 5	LCC og årskostnader NS3454.....	s. 11
Figur 6	Organiseringsstruktur fra Wyller 2009.....	s. 17
Figur 7	Antall styremedl. boligfellesskap. 2009.....	s. 25
Figur 8	Antall år erfaring styreledere boligselsk. 2009.....	s. 26
Figur 9	Forskningsmetoder, Fellos & Liu, 2005.....	s. 32
Figur 10	Fjernede kostnadsposter.....	s. 35
Figur 11	Eksempel samplingsfordeling, Nov 2010.....	s. 43
Figur 12	Forskjeller driftskostnader mellom SE og BRL.....	s. 46
Figur 13	Forskjell mellom SE og BRL. pr bygge år.....	s. 47
Figur 14	Forskjell mellom SE og BRL. pr boligstørrelse.....	s. 47
Figur 15	Forskjell SE og BRL, sortert pr boligtype.....	s. 48
Figur 16	Forventning til forskjeller SE og BRL.....	s. 49
Figur 17	Spørreundersøkelse: Forskjeller SE og BRL.....	s. 49
Figur 18	Bygge år 1996 til 2009 for BRL.....	s. 51
Figur 19	Bygge år 2005 til 2009 for SE.....	s. 51
Figur 20	Boligstørrelse 1996 til 2009 for BRL.....	s. 52
Figur 21	Boligstørrelse 2005 til 2009 for SE.....	s. 52
Figur 22	Resultat boligtyper BRL.....	s. 54
Figur 23	Resultat boligtyper SE.....	s. 54
Figur 24	Andel kostnadsdrivende forhold.....	s. 54
Figur 25	Forskjeller med og uten ansatte i BRL.....	s. 56
Figur 26	Andel kostnadsdrivende forhold m/u ansatte.....	s. 56
Figur 27	Forskjeller tilknytningsform.....	s. 57
Figur 34	Forhåndstall regresjonsanalyse.....	s. 59

TABELLER:

Tabell nr. 1	FDVUS boliger, NFB -99 og -03.....	s. 14
Tabell nr. 2	Tall fra SSB og boligregisteret des 2009.....	s. 21
Tabell nr. 3	Antall boligfellesskap BOB 2009-1996.....	s. 34
Tabell nr. 4	Representativt utvalg, Dansk FM.....	s. 34
Tabell nr. 5	Spørsmål fra spørreundersøkelse mot boligfellesskap.....	s. 40
Tabell nr 6	Regresjonsanalyse 2009, 206 boligfellesskap.....	s. 58

1. INNLEDNING

1.1 MOTIVASJON:

I Norge finnes det i følge Statistisk sentralbyrå (SSB) [3] i overkant av 2,3 millioner boliger. Av disse utgjør boligblokker og rekkehus/småhus ca 33,9 % eller 780 000 boliger i denne kategorien. De fleste er organisert som boligfelleskap. Med boligfelleskap menes eierseksjonssameier og borettslag som er den boligformen som er mest vanlig i dagens marked for boligfelleskaper.

Denne oppgaven vil sette fokus på de daglige driftskostnadene som påløper i et boligfelleskap. Er det mulig å påvise om det finnes forskjeller eller forhold som skiller dem, eller er driftskostnadene de samme når daglig drift vurderes.

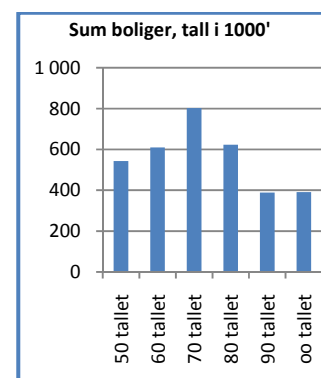
Maslows behovspyramide [4] viser en prosess hvor mennesker søker å oppnå tilfredsstillende. Basis behov som det å ha noe å spise må på plass før en fokuserer på eksempelvis tak over hode. Når muligheten gir rom for det, søker mennesker naturlig en forbedring i hverdagen. Dette kan vi se igjen i hvordan eksempelvis utviklingen i boligkvalitet og størrelse har endret seg. I følge SSB [5] bor det færre mennesker pr bolig i Norge nå en tidligere. Snitt pr bolig var 88 kvm i 1973 mot nesten 120 kvm i 2004. Det samme viser boligareal som har økt fra 34 kvm pr person i 1980, mot 54 kvm i 2003. Flere kvm pr person medfører i utgangspunktet høyere kostnad pr person.

Fra SSB figur 1, ser vi boligutviklingen i Norge med en topp på 70 tallet. Antall boliger fra etterkrigstiden og frem til i dag er stort. Påvirkes driftskostnader når en vurderer boligutvikling med hensyn på alder?

Utvikling i boligetterpørsel og befolkningsvekst kan være med på å påvirke driftskostnadene. I følge SSB [6] er det pr 3 kvartal 2010 passert 4,9 millioner innbyggere i Norge. Fremtidsutsiktene til SSB [7] estimerer

befolkningsvekst i perioden 2010 til 2060 til ca 7 millioner innbyggere. Det er selvfølgelig mye usikkerhet knyttet til vurderinger iht. utvikling i folketallet, men en vekst må vi legge til grunn.

Vil befolkningsvekst påvirke etterspørsel til bestemte boligtyper? Vil etterspørsel etter boliger i



Figur 1. SSB, boligutvikling.

storbyer sette press på blokkbebyggelsen som følge av ønsker/krav om fortetting. Ut fra etterspørsel kan det være av interesse å ha kunnskap om forhold som påvirker driftskostnader i så måte.

På næringssiden har vi de siste årene sett mye endringer med hvordan bygninger og eiendommer administreres og driftes. Eksempel på dette kan være Telenor og Statoil som har overlatt deler av interne støttebehov til eksterne leverandører. Det finnes sammenslutninger av bedrifter, som Norsk Forening for Benchmarking (NFB) [1], hvor det gis mulighet for sammenligning av nøkkeltall. Dette gir mulighet for å vurdere om det er områder som kan effektiviseres.

Kan fokus i retning av næringssiden som nevnt dra paralleller til boligfellesskapene, som er kunder hos boligbyggelagene i Norge? Er det områder i det daglige hos boligfellesskapene som kan vurderes på samme måte, som igjen påvirker den daglig driften?

Markedsforhold er med å påvirke kostnader i samfunnet. Boligkrisen i 2007/2008 førte til mindre byggeaktivitet i ettertid, som igjen medførte nedbemanninger da en ikke klarte å flytte personell over i annen aktivitet raskt nok. Kommunal og Regionaldepartementet satte i 2010 ned et utvalg, Arnstad utvalget [8], som vurderte sparetiltak innen energi for boliger. Vil slike forhold med hensyn på arbeidskraft, nye krav og prioriteringer i markedet påvirke boligfellesskapene? Er det slik at størrelse og stordriftsfordeler kan være premissgivere for å holde driftskostnadene lave. Finnes det slike forhold i boligfellesskap og har tilknytting til boligbyggelagene en betydning?

Det finnes lite nøkkeltall for boligfellesskap når driftskostnader skal vurderes. Denne oppgaven vil søke nøkkeltall i så måte, for å kunne gi mer kunnskap om forhold som påvirker og skiller boligfellesskap. Dette vil igjen kunne gi mer kunnskap i forhold til mulige strategiske valg og tjenestetilbud for boligbyggelag.

1.2 FORMÅL

Beslutningsgrunnlag for strategiske valg.

Bergen og Omegn Boligbyggelag (BOB) er en av de største utbyggerne i Bergen og kan med enda mer informasjon om boligfellesskaper belyse forhold som kan gi grunnlag for strategiske vurderinger når nye boligområder skal etableres.

De resultatene som fremkommer i denne oppgaven vil kunne gi enda mer kunnskap om hver forvaltingskunde hos BOB, noe som igjen vil bedre muligheten for å tilpasse rådgivning og oppfølging på et nivå som kan gi konkurransefortrinn.

1.3 PROBLEMFORMULERING

Denne oppgaven har til hensikt å analysere driftskostnader i boligfellesskap, for å undersøke om det finnes forskjeller av betydning. Med driftskostnader menes kostnader knyttet til forvaltning og drift iht. Norsk Standard NS3454 [11]. Detaljer og tilpassninger til driftskostnader er forklart i kapittel 2.1. Ut fra dette har oppgaven fått følgende problemformulering:

→ Hvilke forhold påvirker og skiller driftskostnader i boligfellesskap?

Oppgaven legger til grunn å beregne driftskostnader pr kvadratmeter (kr/kvm) for å skille det enkelte boligfellesskap. Kvm i denne oppgaven er valgt ut fra boligareal (BOA) [9]. Oppgaven vil undersøke hvilke driftskostnader som finnes for den enkelte bolig, ut fra det arealet som disponeres av andelseiere/seksjonseiere i et boligfellesskap. Kostnader (kr) vil bli hentet fra resultatregnskap for boligfellesskapene i utvalget.

For å kunne svare på problemformuleringen som angitt ovenfor, vil dette bli vurdert ved hjelp av følgende hypoteser:

- 1. Det er ikke forskjell på driftskostnader i eierseksjonssameier (SE) og borettslag (BRL)!**
- 2. Størrelse på driftskostnader stiger i henhold til alder på boligfellesskaper!**
- 3. Det er stordriftsfordeler i boligfellesskap!**

1.4 AVGRENSNING

I denne oppgaven har jeg valgt å gjennomføre analyse av nøkkeltall kr pr kvadratmeter (kr/kvm). For kvm benyttes boligareal (BOA). Det er BOA som den enkelte boligeier disponerer og det er kostnader mot denne som blir vurdert. I næringsbygg som i NFB [1] benyttes bruttoareal (BTA) da en bruker disponerer alle arealer. Nøkkeltallene som fremkommer er derfor ikke direkte sammenlignbare med eksempelvis næringsbygg etc.

Det er valgt en tidsperiode fra 1996 til 2009 for analyse av regnskapstall. Det er dette tallgrunnlaget som er tilgjengelig digitalt. Jeg har på grunn av tidsbegrensinger ikke valgt å analysere data som er eldre, da dette krever mye manuelt arbeid. Tidsperioden er vurdert omfattende nok for å se trender over tid.

I oppgaven har jeg valgt analyse av to typer organiseringsformer for boligfelleskap, borettslag (BRL) og eierseksjonssameier (SE). Det finnes også andre typer organiseringsformer for boligfelleskap, men utvalget for disse er for lavt for å gi valide verdier. Videre er det BRL og SE som er den vanligste og den organisasjonsformen som kan benyttes i dag ved bygging av boligfelleskap.

Opgaven legger til grunn 206 boligfelleskap, hvor av 173 er BRL og 33 er SE.

Analysegrunnlaget er hentet fra boligbyggelaget BOB. Det er ikke hentet tallgrunnlag fra andre boligbyggelag da utvalget vurderes som stort nok. Det kunne vært ønskelig med litt større utvalg for SE, men på grunn av tidsbegrensning og omfang har jeg ikke hentet inn ytterligere utvalg. Utvalget er vurdert som representativt for andre boligfelleskap/boligbyggelag. Det er forutsatt tilpassninger i regnskapstallene for å gjøre BRL og SE sammenlignbare. Disse tilpasningene er redegjort for i metodekapitlet.

Denne oppgaven er en del av ett erfaringsbasert studie ved NTNU som gjennomføres ved siden av ordinær jobb. Innhold og omfang må stå i forhold til en slik situasjon og utvalg og problemformulering er tilpasset dette.

I tillegg til analyse av regnskapstall fra boligfelleskap, forutsette det bruk av regresjons- og korrelasjonsanalyse ved bruk av Microsoft Excel, for å vurdere statistiske forhold. Det er flere statiske metoder som kunne vært benyttet, men av hensyn til tid og omfang er det ikke valgt andre metoder.

Det er forutsatt brukt tallgrunnlag fra regnskaper til boligfelleskap. I tillegg forutsettes det bruk av spørreundersøkelser og intervju. Det ikke tatt hensyn til sosiologiske eller andre forhold som

kan påvirke driftskostnadene.

Det forutsettes bruk av 3 hypotese med tilhørende underpunkter angitt i kapitel for resultater. Det vil være andre forhold som påvirker driftskostnader, men disse er ikke forsøkt synliggjort eller beregnet ut fra oppgavens forventning og kapasitetsbegrensninger.

1.5 OPPBYGGING.

Videre oppbygging av oppgaven:

2. Teori.

I teorikapitlet har jeg presentert litteratur som underbygger problemformuleringen i oppgaven.

3. Metode.

I metodekapitlet vil jeg beskrive hvilke metoder som er valgt benyttet for å kvalitetssikre oppgavens innhold. For hvert område som er analysert, vil tilhørende metodevalg bli beskrevet.

4. Resultater.

I kapitel for resultater vil jeg presentere resultater fra de analyser og undersøkelser som er gjennomført.

5. Analyser / drøftelser.

I dett kapitel har jeg med diskusjoner og problematiseringer av resultater fra forskningsspørsmålene som er fremkommet kapitel 4. Diskusjonsgrunnlaget konsentrerer seg mot forhold knyttet til formål, problemformulering og de hypotesene som oppgaven søker svar på.

6. Konklusjon og anbefalinger.

Til slutt vil jeg benytte kapitel for konklusjoner og anbefalinger for å oppsummerer resultatene fra kapitel resultater og drøftelser, som vil legge grunnlaget for de anbefalinger og svar som blir gitt. Oppgaven er begrenset i omfang og det vil naturlig være områder som kunne være av interesse å undersøke i fortsetning av denne. Noen slike muligheter vil bli omtalt her.

Som nevnt i kapitel for formål, har jeg til hensikt å fremstille en metode slik at andre aktører kan utføre benchmarking av egen kundeportefølje.

7. Etterord.

I kapitel for etterord vil jeg presenteres noen forhold som fremkommer ut over oppgavens problemformulering eller forskningsspørsmål, men som er en konsekvens av de funn som er gjort i oppgaven.

2. TEORI.

Denne oppgaven har til hensikt å analysere hvilke forhold som påvirker driftskostnader i boligfellesskap. Kapittel 2 vil ta for seg teoretisk grunnlag som kan underbygge og kvalitetssikre oppgavens innhold.

2.1 ØKONOMISKE FORHOLD.

Enhver form for bolig vil føre med seg kostnader i løpet av den tiden denne eksisterer. I den forbindelse skal vi se nærmere på hva kostnader er, og hvordan disse kan defineres eller skilles med hensyn på boliger/boligfellesskap.

2.1.1 Eiendomskostnader versus Norsk standard.

For å kunne forklare og ha et utgangspunkt for eiendomskostnader, vil oppgaven ta utgangspunkt i Norsk Standard. Norsk Standard er laget for å kunne ha en felles oppfatning av hvilke og hvordan eiendomskostnader i bygg- og eiendomsmarkedet kan defineres og benyttes. Standarden vil ved bruk kunne gi grunnlag for benchmarking, som igjen kan gi vurderingsgrunnlag for effektivisering. Standarden har benevnelse livssyklus kostnader (LCC) NS3454 [11], som kommer fra det engelske uttrykket Life Cycle Cost. Tar vi for oss et boligfellesskap, kan denne standarden forklares i oppbyggig og bruk som følger:

Oppføring:

Ser vi for oss et boligfellesskap som blir oppført i eksempelvis 1990, vil opprettelse medføre en kostnad for å realisere bygget eller bygningene. En slik investering blir definert som kapitalkostnad og beskrives som summen av investeringen for oppføring av eksempelvis et boligfellesskap, pluss restverdien jfr. pkt 3.7 i standarden. Med restverdi menes den verdien som gjenstår om boligfellesskapet skulle bli solgt eller fjernet/revet.

Levetiden:

Tar vi for oss boligfellesskapet som er nytt og bygget år 1990, har det som nevnt over påløpt en kostnad med oppføring. I tiden etter ferdigstilling, fra 1990 til byggets levetid er slutt, vil det påløpe kostnader etter forskjellige behov som inntreffer i tidsperioden.

Standarden legger til grunn at i levetiden inntreffer minst 3 kostnadsområder og ytterligere 3 andre kostnadsområder kan inntreffe om aktiviteter iht. disse iverksettes.

Hvilke kostnader er det som inntreffer uansett i løpet av levetiden? Standarden definerer kostnadsområdene forvaltnings- (F), drifts- (D) og vedlikeholdskostnader (V).

Standarden definerer forvaltningskostnader (F) som kostnader som påløper uansett om bygningen er i bruk eller ikke. For boligfellesskap kan dette være kostnader knyttet til forsikring, kommunale avgifter eller andre administrative kostnader, jfr. pkt 3.6 i standarden.

Driftskostnader (D) defineres som kostnader knyttet til løpende drift, eller for å opprettholde aktivitet og standard iht. ønsket nivå, jfr. pkt 3.3 i standarden. I boligfellesskap kan dette være renhold av fellesarealer, plenklipping, felles strøm, telefon, etc.

Vedlikeholdskostnader (V) defineres som kostnader som påløper når hensikten er å opprettholde et gitt nivå på tilstand i boligfellesskapet og at denne tilstanden opprettholdes over en gitt tidsperiode i ettertid, jfr. 3.20 i standarden. Boligfellesskap vil forvente at et tak er tett. Blir eller er det lekkasjer, vil dette over tid medføre at ønsket nivå på tilstand ikke kan opprettholdes. Skiftes taket før levetid for produktet utgår, vil en kostnad med nytt tak bli påført som følge av ønske om å opprettholde standard med tett tak. Alle kostnader som nevnt ovenfor påløper kontinuerlig eller periodisk i løpet av levetiden.

Boligfellesskapet kan få behov for å iverksette tiltak som følge av krav ut over vanlige tiltak for FDV. Eksempelvis kan være pålegg fra kommune/ myndigheter eller behov for etter installasjon av heis. En slik kostnad vil inngå under utviklingskostnader (U) jfr. pkt. 3.19.

Summen av kostnadsområdene ovenfor er innenfor definisjonen LCC, som inneholder kostnader knyttet til FDVU og er de vanligste kostnadene i ett boligfellesskap.

Service og potensial til en eiendom.

Det finnes 2 andre kostnadsområder i standarden, som i boligfellesskapssammenheng er lite i bruk av naturlige årsaker. Disse er kostnader knyttet til service/støtte (S), som benyttes når det er behov for tjenester til å støtte kjernevirksomheten jfr. pkt. 3.17. For boligfellesskap er ikke dette like aktuelt, men det finnes boligfellesskap som har servicesenter som tilbyr tjeneste utover

vanlig boligforvaltning. Dette kan være boligfelleskap som har rettet seg mot eldre, som igjen kan ha behov knyttet til støtte og hjelp i det daglige.

Den andre kostnadsdelen kalles potensial (P) og her inngår kostnader som følge av videreutvikling av eiendommen jfr. pkt. 3.13. Bygger et boligfelleskap en ny etasje, forlenger et bygg, eller setter opp et nytt bygg på eiendommen, vil dette være utvikling ut over det opprinnelige. Slike kostnader plasseres under potensial.

Oppsummert kan vi sammenstille kostnader iht. NS 3453 [11] fra standarden som figur 2.

Standardposter		Tilleggsposter		Tidl. 90 tallet	
Bygg og eiendomsforvaltning					
Fasilitetsstyring - Facility Management - FM					
FDVU		S	P		
Kapitalkostnader	Forvaltningskostnader				
	Driftskostnader				
	Vedlikeholdskostnader				
	Utviklingskostnader				
	Service- og støtte kost. til kj. virksomhet.				
	Potensial i eiendommen				
1980	1978	1200 tallet	1990	1994	2000
FDV samlet 1987 NS 3454 opprettet			FDVUSP samlet til FM 2000 Ny NS 3454 opprettet - LCC		

Figur 2. Fra NS3454 og Byggemiljø 2006.

2.1.2 Eiendomskostnader: Regnskapsloven versus Norsk Standard.

Bedrifter som kommer inn under regnskapsloven, må følge de prinsipper og retningslinjer som gjelder for denne. I følge regnskapsloven [12] § 1-2 (8) er boligbyggelag, borettslag (BRL) og eierseksjonssameier (SE) på lik linje med bedrifter regnskapspliktige.

Regnskapsloven (RL) legger til grunn 6 hovedområder jfr. § 6 som skal tilfredsstilles i forhold til kravet om at regnskapet skal avlegges i samsvar med god regnskapsskikk. God regnskapsskikk fremgår av RL § 4-6. Analysen i denne oppgaven fokuserer på kostnader og disse fremkommer fra resultatregnskapet jfr. § 6-1 i RL, dvs. den økonomiske fremstillingen av resultat og årsberetning.

Regnskapsloven (RL) legger føringer i forhold til flere prinsipper som skal følges jfr. § 4. Dette for å sikre at en vurderer flere sider når en skal gjennomføre regnskapsførsel. Vurderinger av kostnader i boligfelleskap som i denne oppgaven, omfattes i størst grad av jfr. § 4-1 i forbindelse med resultatregnskapet som nevnt ovenfor, hvor regnskapsfører plikter å ta stilling til transaksjons-(1), opptjenings-(2), sammenstillings-(3), forsiktighets-(4), sikringsprinsippet (5).

God regnskapsskikk:

Regnskapsloven legger til grunn at regnskapsførsel skal foregå etter ”god regnskapsskikk”. Kommentartutgaven til regnskapsloven [12] omtaler god regnskapsskikk som et dynamisk begrep. Med dette menes at regnskapet skal vurderes og endres etter de forutsetninger som ligger til grunn. Regnskapsloven på sin side er ikke ment å gi eksakte føringer for hvordan en gjennomfører regnskapet. RL skal dekke mange forskjellige virksomheter med mange ulikheter og loven legger derfor opp til en del regnskapsprinsipper som skal følges. En form for rammelovgivning vurderes som en bedre forutsetning for bedømmelse, enn et rammeverk som i detalj gir føringer på hvordan opptre.

Kommentartutgaven til RL forklarer god regnskapsskikk som at regnskapet skal være i samsvar med bestemmelser i rammelovgivningen. Fravikelse fra regler i rammelovgivningen kan kun skje når det finnes en eksplisitt regel for dette.

Dette viser igjen at RL legger til grunn 3 funksjoner for å oppnå god regnskapsskikk. For det først skal kvalitetskrav iht. jfr. RL §4-6 finne sted. For det andre kan loven ha helt konkrete bestemmelser som skal følges. I RL er det flere henvisninger som beskriver tildels i detalj for hvordan regnskapsførsel skal foregå. Til slutt legger RL til grunn at loven kan i noen tilfeller kan ha korrigeringer for konkrete bestemmelser. Dvs. at det er mulighet eller tilrettelagt for hvilke forhold som skal gjelde når fravikelse mot et hovedområde kan skje.

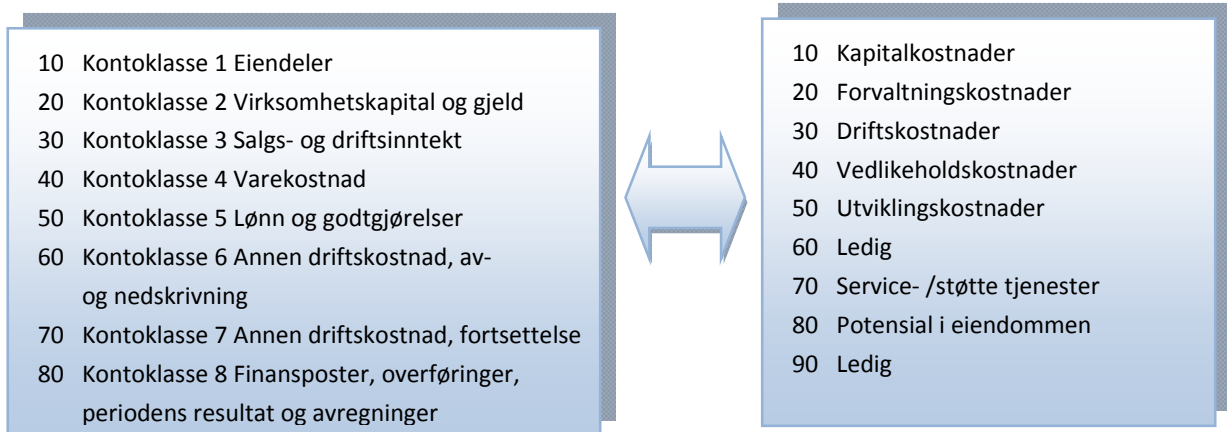
God regnskapsskikk vil også være i en kontinuerlig utvikling. I foretak forekommer det endringer i aktiviteter, som igjen vil påvirke hvordan regnskapet skal håndteres. Ny vurdering av nye forhold må gjennomføres og tilpasses. På denne måten vil god regnskapsskikk være i kontinuerlig utvikling iht. hvordan regnskapsføring bruker og vurderer de prinsipper som ligger til grunn for regnskapsloven.

Regnskapsførsel i forbindelse med forretningsførsel av boligfellesskap er underlagt samme lov. Regnskapsloven skal være med på å sikre best mulig grunnlag for at føringer som blir gjort er i samsvar med god regnskapsskikk. Det at forretningsførsel for boligfellesskaper blir kontrollert ut fra utdannet regnskapspersonell, fagansvarlig og revisor, er med på å sikre at det er flere ledd som sørge for at god regnskapsskikk blir opprettholdt. Dette er igjen med på å sikre at grunnlaget

for denne oppgaven vil være kvalitetssikret på flere måter.

Vi vil se nærmere på detaljer fra et resultatregnskap. Disse detaljene eller føringene av kostnadsposter skjer mot en kontoplan. Det er egen Norsk standard NS 4102 [13] som beskriver hvilke kontoer som skal benyttes i RL. Fra kontoplanen henter vi kostnadstall som kan sammenlignes mot NS3454 [11], som beskriver hvilke kostnader som inngår i forhold til LCC.

Under vises kontoplan slik den er fremstilt i disse to. Figur 3 viser kontoplan for NS 4102/regnskapsloven [13], mens figur 4 viser kontoplan for NS 3454/LCC [11].



Figur 3, Kontoplan NS 4102

Figur 4, kontoplan NS 3454

Vi ser fra kontoplan for NS 4102 og NS3454 at disse ikke samsvarer i forhold til hvordan kostnader inndeles. Eksempel på dette kan være driftskostnader (D) og vedlikeholdskostnader (V). Fra kontoplan i forbindelse med RL vil disse bli kostnadsført mot 60 serien, mens denne er delt mellom 30 og 40 serien i NS3454.

Skal vi hente kostnader for forvaltningstjenester (F), vil en kunne finne denne type kostnader både i 50-, 60- og 70 serien i RL. Eksempel fra boligfelleskap for slike kostnader kan være lønn som er 50 serie, forretningsførsel som er 60 serie og forsikring som er 70 serie. Alle disse skulle vært definert under forvaltningskostnader – skatter og avgifter, forsikringer og administrasjon iht. NS3454.

Vi ser ovenfor at det er forskjeller mellom RL og NS 3454. En kan i så måte stille spørsmål om hvorfor det er slike forskjeller og hvorfor det ikke er kommet justeringer slik at forhold som dette

samsvarer mer. Nå er NS 3454 et hjelpemiddel for hvordan eiendomskostnader kan kategoriseres. Standarden er samkjørt internasjonalt både på nordisk og europeisk nivå, hvor det er opprettet en felles forståelse for faget.

Det samme kan vi ikke se mot RL. RL er noe du må følge enten du vil eller ikke. Tallgrunnlaget som benyttes i LCC sammenheng hentes fra regnskapssystemer etter RL. En kan stille seg spørsmålet om RL ikke hadde vært enda bedre i tråd med god regnskapsskikk ved å bruke NS 3454 for å oppnå bedre totalbilde av en virksomhet.

2.1.3 Er årskostnader nødvendig i boligfelleskap?

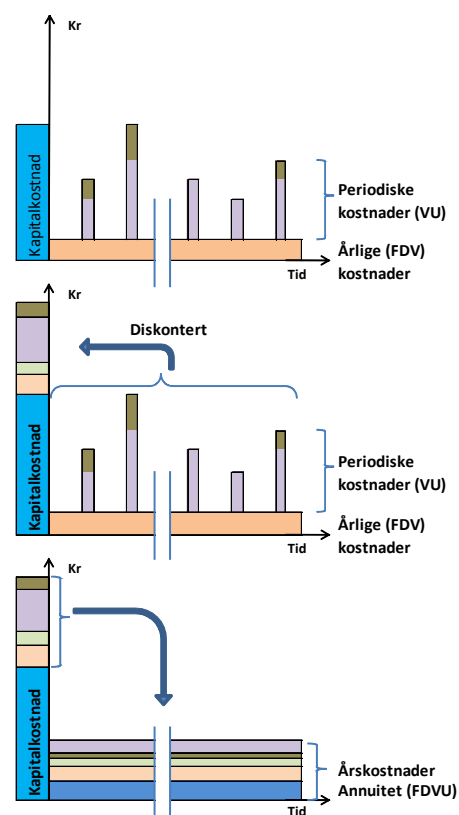
Standarden NS 3454 [11] uttrykker livssyklusluskostnader (LCC). Dvs. alle kostnader som inntreffer i løpet av levetiden. I den forbindelse er det mulig å ta hensyn til fremtidige kostnader. Tar vi for oss et boligfelleskap som er nytt og har et tak med angitt levetid på 30 år. Dvs. at rundt 30 år frem i tid så må taket skiftes. Boligfelleskap har da ulike valgmuligheter.

- Et alternativ er å ta kostnaden med nytt tak i det øyeblikket behovet inntreffer. Dette vil føre til økte månedlige kostnader for de som bor i boligfelleskapet, for å dekke inn kostnaden med nytt tak.

- Et annet alternativ er å øke månedlige kostnader for beboere, for å kunne avsette midler i årene frem til behovet for nytt tak inntreffer. Boligfelleskaper kan velge å sette av slik at de får nok til hele kostnaden med nytt tak i år 30. Alternativt blir det en løsning mellom alternativene, slik at de blir en kombinasjon av avsatte midler og en økning i månedlige kostnader når tiltaket inntreffer.

Alle kostnader som inntreffer i løpet av en gitt levetid er mulig å beregne slik at en kan avsette til fremtidige behov. Dette er med på å kunne tilrettelegge for en kostnadsstrøm frem i tid som er jevn. En slik beregning er definert som årskostnader og beskrives som annuitet av levetiden jfr. pkt 3.22 i NS3454 [11].

Figur 5 til høyre illustrer en slik omgjøring av fremtidig kostnader til årlige kostnader.



Figur 5, LCC og årskostnader NS3454

For å beregne årskostnader benyttes en nåverdimetode. Nåverdimetoden beskriver en metode for å omgjøre en pengeverdi frem i tid om til dagens verdi. Den viser hvordan en investering omgjort i dagens verdi, omgjøres til en kostnad pr år for å avsette til investeringen som inntreffer frem i tid, jfr. pkt D.3 til D.5 i NS 3454 [11].

I teorien skulle et hvert boligfellesskap være tjent med utgifter frem i tid som er stabile og ikke svingninger som følge av tiltak som iverksettes. Spesielt viktig skulle en tro dette var når det blir store kostnader i forbindelse med rehabiliteringer. I slike tilfeller vil felleskostnader pr måned nødvendigvis måtte svinge tildels mye for å dekke inn investeringen i et boligfellesskap. Jfr. forvaltningsavdeling i BOB [14] er det ikke vanlig at boligfellesskap avsetter til fremtidige utfordringer. Det finnes unntak hvor noen avsette noe, men ikke fullt ut i forhold til fremtidige behov. Fra BOB vises mange tilfeller hvor det gjerne er avsatte midler, men ved styre skifte velges det gjerne å sette ned månedlige fellesutgifter ved nedtrapping av avsatte midler. I andre tilfeller ser vi en klar holdning blant beboer som uttrykker at en planlegger ikke å bo lenge i boligen. Det stilles derfor spørsmål med hvorfor en skal betale for en kostnad som kommer frem i tid og som en ikke får nytte av. Det er her kanskje få som tenker på at kanskje boligprisen eller verdien på boligen, hadde blitt påvirket positivt ved avsetninger. Dette området er det tilsynelatende for lite kunnskap og forståelse for i boligfellesskaper. Det hadde vært spennende med en undersøkelse på veldrevne boligfellesskaper med tilfredsstillende avsetninger, kontra et boligfellesskap som ikke har dette. Vil prisen i så måte påvirkes ved salg?

En kan stille spørsmål om bruk av årskostnader for boligfellesskap i det hele tatt er gjennomførbart. Hadde alle boligfellesskap gjennomført avsetninger ville det blitt likt for alle og hvor lenge du bodde i en bolig ville vært av mindre betydning i så måte. En ordning for alle måtte eventuelt lovreguleres, men det vurderes som lite aktuelt. Eventuelt må noen ta fatt på å bevise, med konkret eksempler / regnestykker, at det er kostnadsbesparelser ved å avsette til fremtidige utfordringer. En bevisstgjøring og en gevinst kan være med på å få boligfellesskaper til å benytte muligheten til å stabilisere fremtidige kostnader.

2.1.4 Nøkkeltall:

Enhver bedrift bruker nøkkeltall i det daglige, bevisst eller ubevisst. Budsjett og regnskap er

typiske områder hvor det foreligger nøkkeltall. Her kan resultater eller kostnadsposter sammenlignes fra år til år og vi har med det konkrete nøkkeltall. Nøkkeltall er definert som en prosess for å registrere tall eller aktiviteter for å danne grunnlag for sammenligning jfr. pkt. 3.11 i NS3454 [11]. Vi kan si at nøkkeltall er et verktøy for å vurdere endringer over tid, i den hensikt å få kontroll på egen utvikling. Nøkkeltall benyttes og oppfattes nok i den hensikt å ha et sammenligningsgrunnlag for forbedringer internt eller eksternt.

Vi ser litt på hva nøkkeltall kan være og hvordan disse brukes og fremstilles. Fra Bjørberg 2006 [15] ser vi inndeling av nøkkeltall i to områder, kostnadsnøkkeltall og virksomhetsnøkkeltall. Typiske kostnadsnøkkeltall for et boligfellesskap kan være FDV kostnad pr kvm eller beboer, energiforbruk pr kvm eller beboer. Virksomhetskostnader er knyttet opp mot aktiviteter i boligfellesskapet og kan eksempelvis være dugnadstimer pr beboer eller antall beboere pr bomiljøtiltak.

Sammenligner vi inndeling fra Bjørberg 2006 [15] ovenfor med nøkkeltall fra Parmenter 2007 [16], så deler han inn i 3 områder: Resultat-, prestasjons- og forbedringsnøkkeltall. Forskjellene er ikke store mellom disse. Det blir en ekstra inndeling. Eksempel på dette kan være FDVU/kvm. Dette vil i følge modellen til Parmenter kunne være et resultatnøkkeltall. Tar en ut enkeltområder som V/kvm, eller D/kvm, vil dette være typiske prestasjonsnøkkeltall. Disse kan igjen bli områder som en ønsker å forbedre og da vil dette kunne bli et forbedringsnøkkeltall.

Som det vises ovenfor fra Bjørberg og Parmenter, er det flere måter å dele inn nøkkeltall på. Det er derfor viktig å være bevisst på hva en ønsker å oppnå. Det er lite hensiktsmessig å måle aktiviteter som ikke kan brukes til noe i retning av forbedringer eller det å søke oversikt for effektivisering.

I et boligfellesskap derimot er det ikke fokus på nøkkeltall iht. NS 3454 [11] jfr. BOB. Foretningsførsel kan sammenlignes med regnskapsførsel på lik linje med hvilken som helst ordinær bedrift. Foretningsførsel er dermed styrt etter regnskapsloven [12], hvor det i finansverden fokuseres på 3 hovedområder. Iht. Nærings- og handelsdepartementet [17] opplyster de følgende hovedområder for å vurdere økonomiske nøkkeltall. Rentabilitetsanalyser,

Likviditetsanalyse og Kapitalstrukturanalyse. Alle disse områdene har definerte metoder for å frembringe nøkkeltall, men ut fra regnskapsprinsipper.

Boligfellesskap vil på lik linje med andre eiendomsaktører som forvalter bygg og eiendommer, ha nytte av nøkkeltall. Dette for igjen å kunne måle aktiviteter eller forbedringer.

Hvorvidt en kan forvente at et boligfellesskapsstyre skal ha fokus på forbedringer på linje med aktører som har fokus på kapitalavkastning, er heller usikkert. Et boligfellesskap har til hensikt å skape godt bomiljø og ivareta bygg og eiendommer på en måte som opprettholder en forventet standard. Nøkkeltall kunne være et hjelpemiddel i så måte for å kunne vise beboere at en har fokus på de rette forholdene. En måling av aktiviteter eller kostnader kan igjen legge grunnlaget for avgjørelser iht. hvordan selskapet skal drives videre.

Nøkkeltall eksternt:

Det er ikke lett å finne direkte sammenlignbare nøkkeltall for boligfellesskap. Ved undersøkelser har jeg funnet noen sammenslutninger av bedrifter som har til hensikt å sammenligne nøkkeltall. Norsk Forening for Benchmarking (NFB) [1] er et slikt eksempel, hvor det er 50 medlemmer pr 2009 som omfatter 2,5 millioner kvm i sitt nettverk, i følge deres egne nettsider. De bygger opp sin aktivitet rundt NS 3454 [11] og medlemmer rapporterer i utgangspunktet inn årlig tallgrunnlag for egen virksomhet. NFB utarbeider rapporter og grunnlag for sine medlemmer. Dette gir nøkkeltall og grunnlag for sammenligning internt fra år til år, men i tillegg har medlemmer sammenligningsgrunnlag mot samme type aktivitet/

bedrifter eksternt. NFB er helt klart størst innen næring. På boligsiden har vi opplysninger om kostnader i rapport fra 1999 [18] og fra 2003 [18]. Mens fra 2006 [18] rapporten finnes det ikke opplysninger om boliger iht. FDVUS kostnader. I tillegg ser vi fra rapportene i overkant av 200 000 kvm boliger i 1999 og litt over 100 000 kvm i 2003. Dette kan tyde på en nedgang og at interessen for bolig ikke er like aktivt i dette miljøet. NFB er stor innen kommunal og statlig forvaltning med skoler, sykehus og universitet. Til høyre i tabell nr.1, vises oppgitte FDVUS kostnader for boliger fra 1999 [18] og

Kr/kvm	1999		2003
	Eid	Utleid	Eid
F	40	51	113
D	140	63	312
V	57	18	79
U			
S	1		164
Sum FDVUS	238	132	668
SUM FDV	237	132	504
renhold	73	143	225
Energi	381	134	120

Tabell nr.1, FDVUS boliger, NFB - 99 og -03

2003 [18]. Dette er tall som til en viss grad kan sammenlignes med denne oppgaven når kostnader skal sammenlignes for boligfelleskap.

I tillegg finnes Nettverk for Næringseiendommer NfN [19]. Dette er en interesseorganisasjon som kun fokuserer på næringseiendommer, men har samme hensikt som NFB, å tilrettelegge for nøkkeltall og bechmarking. De var pr 2009 36 medlemmer.

OPAK [20] er Oslo basert kunnskapsbedrift som yter tverrfaglig høy kompetanse til bygg-, anleggs- og eiendomsmarkedet i følge deres egen nettside. De leverer årlig ut en nøkkeltallsversikt basert på kontorbygninger/ næringseiendommer i egen portefølje. Her er det heller ingen nøkkeltall for boligmarkedet. Ingen av disse har relevante nøkkeltall for sammenligning mot boligfelleskap og det er derfor ikke hentet tall for sammenligning fra disse.

2.1.5 Stordriftsfordeler:

Stordriftsfordeler er definert som en kostnadsfordel som følge av eksempelvis store salgsvolum og produksjon i følge Kjell G. Hoff [42]. I økonomien omtales gjerne stordriftsfordeler som skalaøkonomi eller economics of scale. Hoff definerer blant annet størrelse på volum ved innkjøp og finansielle betingelser som forhold inn under stordriftsfordeler. Vi vil se nærmere på disse i forhold mot boligfelleskap. I tillegg til disse inngår lavere enhetskostnader, størrelser på produksjonsvolum, spesialisering av arbeidskraft, reduksjon av lagerbeholdning, samt effektivisering av administrasjonsforhold.

Med stordriftsfordeler kan vi si at størrelse på aktiviteter kan medføre fordeler ovenfor de som ikke har samme fordel i størrelse. I boligfelleskap vil det kunne skilles mellom to typer stordriftsfordeler. Det som er nødvendig og det som er valgfrie. Eksempel på dette kan være forsikring og bredbånd. Boligfelleskaper vil ha behov for å forsikre boligmassen. Et boligfelleskap som går direkte til et forsikringselskap får en pris. Forhandler et boligbyggelag forsikring på vegne av alle boligfelleskapene, vil det være grunnlag for å oppnå bedre pris og vilkår. Dette pga flere står sammen for å forhandle pris på et produkt. En større stordriftsfordel vil en kunne oppnå om eksempelvis Norske Bolig Byggelag (NBBL) forhandler frem forsikring på vegne av alle boligfelleskapskundene til boligbyggelagene.

Det samme vil gjelde for valgfrie fordeler som eksempelvis bredbånd. Hver enkelt beboer kan bestille dette direkte, men hvis boligfellesskapet forhandler på vegne av alle beboere via eksempelvis kabel tv leverandør, kan bedre priser oppnås til den enkelte. Det er opp til den enkelt å benytte seg av tilbudet, men hensikten er å benytte fordelene med å forhandle på vegne av flere. Som nevnt med forsikringen, så vil det kunne bli enda større fordeler når boligbygget eller NBBL forhandler på vegne av enda flere.

Vi kan si at størrelse vil være avgjørende for hvor gode avtaler som kan forhandles. Dette vil igjen gi en stordriftsfordel i forhold til å være en enkel aktør.

Boligfellesskap har kapitalkostnader i større eller mindre grad i forhold til hvor de er i en livssyklusperiode. Boligfellesskap som er tilknyttet, eller har forretningsførsel via et boligbyggelag, blir av forhold som sikkerhet for pantelån hos banker vurdert sikrere enn om boligfellesskaper står utenfor. Jfr. BOB [14] er det kunder som har valgt forretningsførsel hos boligbyggelaget pga av slike forhold. Vi kan med dette vurdere stordriftsfordeler ved at boligfellesskaper har tilknytning til boligbyggelag.

Vi ser ovenfor områder som kan defineres som stordriftsfordeler. Kan vi ut fra dette forholdet si at stordriftsfordeler finnes i boligfellesskap?

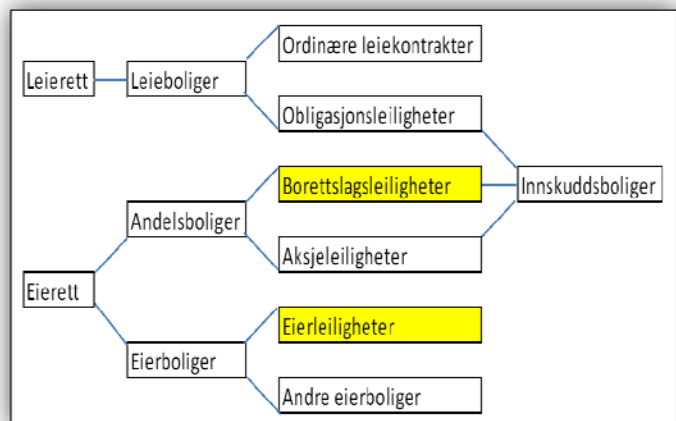
Stordriftsfordeler har en grense. Det er ikke slik at en fordel eller en prisrabatt går mot 100 % bare størrelsen blir stor nok. Vi kan fra Hoff [42] frekke frem beskrivelse rundt grensekostnader. Her beskrives et kostnadsoptimalt punkt. Dette punktet beskrives som det området hvor andre kostnader knyttet til aktiviteten medfører ingen ytterligere reduksjon. Eksempel på dette kan være variable kostnader eller administrativ oppfølging knyttet til produktet, som medfører endringer slik at kostnader øker ved et gitt punkt. Et slikt kostnadsoptimalt punkt beskrives som skjæringen mellom den totale enhetskostnaden (TEK) og differanseenhetskostnaden (DEK). DEK er definert som snitt økning i kostnader pr enhet når en eksempelvis øker en produksjonsmengde. De samme forholdene vil gjelde i forbindelse med stordriftsfordeler. Forskingsselskaper har en margin som gir avkastning. Det er denne marginen som reduseres sammen med risikobildet, når det gis rabatter på forsikring til boligfellesskaper. Denne rabatten vil ha en maks grense før det går på bekostning av marginer. En slik grense på hva

forsikringsselskapene skal sitte igjen med, vil kunne sammenlignes med et kostnadsoptimalt punkt som angitt ovenfor.

2.2 JURIDISKE FORHOLD.

2.2.1 Boligfellesskap.

Denne oppgaven har til hensikt å undersøke driftskostnader i boligfellesskap. Boliger i Norge kan vi dele inn i to forhold, de som leier og de som eier bolig. For å fremstille hvordan boligfellesskap fremkommer i et slikt forhold, tar vi utgangspunkt i figur 6 fra Boligrett av Wyller 2009 [21]. Her skiller det mellom leie-, andels- og eierforhold. Denne oppgaven omhandler ikke forhold rundt leieforhold, så dette blir ikke omtalt nærmere i denne oppgaven. Som vi ser fra figur 6, står vi igjen med borettslagsleiligheter og aksjeleiligheter på andelsiden. Eierleiligheter / eierseksjoner og andre eierboliger på eierrett siden. I andre eierboliger inngår stort sett eneboliger, to - eller flermannsboliger. Disse er selvstendig og er ikke organisert som boligfellesskap på lik linje med de andre som er nevnt ovenfor. Oppgaven omhandler ikke denne type bolig og omtales ikke ytterligere. Bolig aksjeselskaper er en form for boligselskap som finnes i dag. Denne organiseringen er avviklet og benyttes ikke lenger og ble avviklet i forbindelse med den nye borettslagsloven fra 2003[22]. De boligaksjeselskapene som ble opprettet før 2003 er fortsatt gyldige og endringen hadde ikke tilbakevirkende kraft. Antallet boligaksjeselskaper er ikke stort. I analysegrunnlaget var antallet så lavt at denne boligformen ikke ble en del oppgaven og ytterligere kommentarer til denne boligselskapsformen utgår.



Figur 6 Organiseringsstruktur fra Wyller 2009.

Som vi ser fra figur 6 er borettslagsleiligheter og eierseksjoner merket gult. Det er disse to organiseringsformene som er mest vanlig i boligfellesskap, og er valgt som analysegrunnlag for denne oppgaven.

2.2.2 Boligbyggelag.

For å beskrive boligorganiseringen borettslag, starter vi med boligbyggelaget. I følge Kommunal- og regionaldepartementet [23] ble dagens OBOS i Oslo opprettet først i 1929. Ideen og arkitekten bak boligbyggelaget var Jacob Christie Kjelland, hvor han hentet bakgrunn til organiseringen fra Sverige og Danmark. Ideen var å bygge et boligkooperativ. Den gangen var det et leieforhold fra OBOS sin side, som var 100 % eier.

Boligbyggelag ble deretter opprettet i storbyer og andre byer, men modellen ble først fart i etter krigen hvor det var stor bolignød. Den Norske stats husbank, som i dag er Husbanken, satte ned ett organ som skulle jobbe for de fellesbehovene som boligbyggelagene i Norge måtte ha. Organisasjonen ble opprette i 1946 og har i dag navnet Norske Bolig Byggelag (NBBL). Årsmeldingen til NBBL pr 2009 [10] vises at det er 75 boligbyggelag som er medlemmer, som til sammen forvalter 9 132 boligfelleskap med tilhørende 400 176 boliger.

I 1960 kom det lov om boligbyggelag og lov om borettslag som var styrende for aktiviteter rundt boligselskapsformen. I 2003 kom det en ny revidert utgave av denne loven [22], som er gjeldene pr dag dato.

Boligbyggelagene er en medlemsorganisasjon, hvor medlemmene er eiere av boligbyggelaget. Du må med andre ord ha et medlemskap i boligbyggelaget, for å kjøpe en borettslagsbolig som er tilknyttet et boligbyggelaget. Boligbyggelagene forvalter og er forretningsfører for andre boligfelleskap som ikke er bygget av boligbyggelaget. Disse omtales som frittstående boligfelleskap. For kjøp av frittstående boliger er det ikke knyttet krav til medlemskap i boligbyggelaget.

Loven beskriver boligbyggelaget som et samvirkeforetak som har som hovedmål å skaffe boliger til medlemmene og forvalte disse, gjennom å tilby borettslag som organisasjonsform jfr. § 1-1 i loven [22]. Vi ser at hovedformålet er å bygge borettslag, men vi ser de siste årene at boligbyggelagene også bygger og etablerer eierseksjonssameier.

I forbindelse med den nye loven pr 2003, endret forholdet seg mellom boligbyggelaget og borettslaget. Tidligere var det et uoppsigelig forhold mellom partene. Dette ble endret med den nye loven og det er nå et vanlig kontraktsforhold mellom partene BRL og boligbyggelaget.

Et boligbyggelag står i dag som en stor og sikker aktør i boligmarkedet, hvor boligbyggelag som er en del av NBBL har blant annet har en samlet markedsandel på 88 % av borettslagene i Norge. Tilknyttede BRL har også den fordel at administrativ støtte som forretningsførsel / regnskapsførsel er fritatt merverdiavgift og har med dette en økonomisk fordel. Boligbyggelaget på sin side har en konkurransefordel i så måte, som igjen vil være med på å knytte borettslagene til boligbyggelaget.

2.2.3 Borettslag.

Vi ser at opprinnelsen til borettslagsmodellen kom med boligbyggelagene. Borettslag er i dag å anse som en egen juridisk enhet og loven angir hovedforemål som et samvirkeforetak som skal tilrettelegge for at andelseierne har bruksrett til sin bolig i borettslaget. jfr. brl. loven § 1-1 [22]. Borettslag er organisert med et styre som ivaretar den daglige forvaltningen og styret velges normal av andelseiere i borettslaget. Loven legger ingen hindringer for at eksterne personer kan inngå i styret, noe som vi ser en økende tendens til ved BOB forvatningsavdeling [14].

Andelseierne på sin side har en eksklusiv bruksrett til sin andel. Eksklusiv bruksrett til boligen medfører at andelseier kan gjøre hva en vil i boligen, så lenge det ikke strider med loven, ordensregler eller vedtekter. Andelseier kan nekte tilgang til sin andel med mindre det ikke er nødvendig behov for vedlikehold.

Andelseiere har også bruksrette til fellesarealer jfr. § 5 i BRL. loven [22]. Bruksretten til fellesarealer er begrenset, hvor eksempelvis andelseiere ikke kan benytte fellesarealer til lagring eller lignende. Fellesarealer skal være slik at det er gjensidig og lik bruksrett mellom andelseiere og ikke forhold som begrenser dette.

I følge års statistikk til NBBL [10] var det i 2009 til sammen 306 074 borettslag hos boligbyggelagene som er medlemmer. Totalt er det i følge opptelling fra det statlige boligregisteret i Ullensvang 346 376 borettslag i Norge ved årsskifte 2009/2010. Dvs. at hele 88 % av alle borettslag i Norge har forretningsførsel fra et boligbyggelag.

Styring av BRL skjer etter samme metode som for aksjemodellen. Dvs. det finnes lovverk, borettslagsloven [22], og vedtekter som skal følges. BRL har ofte i tillegg ordensregler for hvordan andelseier skal forholde seg eller opptre. Generalforsamlingen (GF) er en styrende aktivitet i ett BRL. BRL er pliktig å gjennomføre, iht. loven jfr. § 7 i borettslagsloven, GF en gang pr år. Her skal årsregnskap godkjennes og her velges styremedlemmer for kommende periode. I GF kan andelseiere fremme forslag om hvordan forhold som gjelder drift av laget skal utføres. Avhengig av forholdet så kreves det enten 2/3 flertall eller simpelt flertall.

Ved kjøp av en andelsleilighet i et borettslag består denne av et innskudd og eventuell fellesgjeld, jfr. §2-10 i borettslagsloven [22]. Det finnes borettslag som har innfridd fellesgjelden. Dette er normalt eldre lag som har nedbetalt fellesgjeld over en lengre periode. Innskuddet er den delen som andelseier må finansiere på egen hånd. Dette skjer normalt ved personlig boliglån i bank eller ved hjelp av egenkapital.

Andel fellesgjeld inngår sammen med sum fellesgjeld til alle andelseiere i det aktuelle borettslaget. Fellesgjeld er styrt etter andelsstørrelse og er ikke nødvendigvis lik. Store leiligheter betaler normal mer enn en mindre leiligheter. Avdrag- og rentekostnader til fellesgjeld blir belastet felleskostnader som andelseier betaler hver måned, som også inneholder kostnader knyttet drift og vedlikehold.

Fra de siste årene ser vi at enkelte aktører i markedet har spekulert i borettslagsmodellen, hvor det selges andelsleiligheter med lavt innskudd og stor andel fellesgjeld. Markedet viser at kjøpere ikke alltid forstår forskjellen på innskudd og fellesgjeld, som igjen har medført problemer for enkeltpersoner. Disse forholdene har medført endringer i Lov om eiendomsmegling [24], som nå plikter meglerforetak å oppgi summen av innskudd og fellesgjeld når boliger av denne typen selges. I tillegg er det en helt ny endring fra 2010 i forbindelse med borettslagsloven, hvor det nå er krav til at fellesgjeld kan maks være 75 % av totalprisen til en borettslagsleilighet.

I tilfeller hvor det er behov for rehabilitering/vedlikehold, hvor det ikke endres noe i fra det opprinnelige, vil et borettslagsstyre kunne iverksette tiltak uten generalforsamling (GF). Dvs.

låneopptak og eventuelle justering av felleskostnader. Under forutsetning av at ikke långiver skal ha pant med prioritet foran innskudd jfr. BRL. loven [11] § 8-9(4). Ved større rehabiliteringer/vedlikehold, som innebærer ombygging, påbygging eller andre forhold som utløser krav iht. byggeforskrifter, er det noen banker som krever at tiltaket er godkjent i GF før lån blir innvilget.

Ved endringer som påvirker det opprinnelige, dvs. søknadspliktig iht. byggeforskriftene, vil det være krav om 2/3 flertall i GF før et tiltak kan iverksettes. Et borettslag består av et eller flere gård- og bruksnummer, som alle andeler er del av, og sikkerhet for lån tas i hele eiendomsmassen. Et borettslagsstyre har dermed myndighet til å oppta lån, med prioritet etter innskudd, evt. foran innskudd med flertall på GF med 2/3 flertall, på vegne av alle eiere og i hele eiendommen.

2.2.4 Eierseksjoner:

I Norge finnes det ikke samvirkeforetak på linje med boligbyggelagsmodellen for eierseksjonssameier (SE). Er dette tilfeldig eller vil det komme eget foretak som ivaretar SE i fremtiden? I dag er mange SE forvaltet på lik linje med borettslagene via forretningsførsel med mer fra boligbyggelagene. Som nevnt ovenfor har boligbyggelaget som hovedformål å bygge og forvalte borettslag, noe som de har i stor grad vært gjennomført siden krigen. Det er først de siste årene, og gjerne i forbindelse med finans krisen fra 2007, at boligbyggelagene også bygger SE. Borettslagsmodellen har fått hard medfart i forbindelse med useriøse aktører som har etablert borettslags med høy fellesgjeld, som igjen har medført skepsis i markedet mot modellen.

Taler dette for at boligbyggelagene ivaretar SE på lik linje som borettslagene, eller er og blir hovedmålet borettslagsmodellen?

I Norge har vi i følge SSB [3] over 2,3 millioner boliger. Derimot er det ikke like lett å finne antall SE i Norge. Antallet er lett å finne via NBBL for borettslag. Ved NBBL er det heller ingen informasjon om antall SE i Norge. For å undersøke dette har vi

	Antall	%
Enebolig	1 220 000	52,5 %
Blokk	523 000	22,5 %
Rekkehus, småhus	267 800	11,5 %
Tomannsboliger	21 600	0,9 %
Bofellesskap	41 200	1,8 %
Annet	60 400	2,6 %
Total pr jan 2010	2 324 000	
Sum blokk, rekkeh./småh.	790 800	
Borettslag	- 346 737	[23]
Eierseksjoner	444 063	

Tabell nr. 2. Tall fra SSB og boligregisteret des 2009

vært i kontakt med eiendomsregisteret i Ullensvang og nettsidene til SSB. Eiendomsregisteret på sin side skal ha betalt for å sende opplysninger av denne typen, noe som ikke ble valgt. Ved SSB finner oppgaven heller ingen opplysninger om antall SE. Det er opplysninger om antall blokker, rekkehus, tomannsboliger, eneboliger etc. Dette er sikkert interessant for noen, men antall boliger iht. organiseringsform burde være av interesse. Dette burde vært opplyst på SSB som en av søke mulighetene.

Andre eierboliger er størst som vi ser fra tabell nr. 2 fra SSB, med over 60 % i kategorien ene - eller tomannsboliger. Den andre gruppen som omhandler eierseksjoner, er boliger i kategorien rekkehus/småhus og blokk bebyggelse. Som vist i tabell nr. 2, er blokkbebyggelse og rekkehus/småhus en blanding mellom alle eierformer. Henter vi tall fra SSB telling pr desember 2009 og antall borettslag fra boligregisteret, finner vi at det må være over 440 000 boliger i eierseksjonsområdet/sameie.

Wyller [21] beskriver at det å bruke sameiemodellen på større boligbygg først ble vanlig på 60 tallet. Før dette var det vanligste mindre bygninger på 2 til 4 enheter. Det å eie noe sammen ble først lovregulert i 1965 jfr. Lov om sameier [25]. Denne loven omhandler ikke bare eiendommer, men kan også være ting eller rettigheter. Eksempel ovenfor er typisk styrt av denne loven. Boliger etter sameieloven har skapt en del utfordringer. Historisk sett ble boliger etter denne modellen ikke tillatt i perioden 1976 til 1983, hvor det i 1983 kom en ny eierseksjonslov. Denne loven ble endret og ny eierseksjonslov kom i 1997 [26]. Iht. den nye loven kan det ikke lenger opprettes boliger etter sameieloven [25].

En bolig etter eierseksjonsloven skal ha eget gård- og bruks- og seksjonsnummer. Hver enkelt seksjon/bolig har eget seksjonsnummer, mens gårds- og bruksnummer er felles for alle boligene / eierseksjonssameiet. Seksjonseierne har enerett til sin enhet og har rett til å benytte de fellesarealer som finnes jfr. Eiersl. § 19 [26]. Hva som skal inngå i fellesarealer er styrt jfr. Eiersl. § 6 [26]. Størrelse på seksjonen skal vedtektsfestes og kan ikke endres uten en reseksjonering.

En eierseksjon kan sammenlignes med en enbolig, hvor en er eier av sin enhet og det finnes

ingen fellesgjeld som følge av at SE ikke er en selvstendig juridisk enhet som ved BRL. Ved kjøp av en eierseksjon inngår hele kjøpesummen i boligens verdi og ved kjøp finansieres normalt med egenkapital eller personlig lån. Borettslag har som nevnt en del fellesgjeld og en del innskudd. SE ha ikke fellesgjeld og felleskostnader for SE vil derfor i utgangspunktet kun bestå av drift og vedlikeholdskostnader.

Eierseksjonssameie er styrt etter de samme prinsippene som i et borettslag.

- Valgt styre håndterer den daglige driften mellom hvert sameiemøte, jfr. kap. 6 i SE. loven [26]. Styring av SE utføres stort sett etter samme modell som ved BRL, men med noen andre benevnelser. Lov om eierseksjonssameier [26] er styrende for hvordan styre og andelseier må opptre i et SE. I tillegg skal det foreligge vedtekter som beskriver føringer for det aktuelle SE. Ordensregler er også vanlig i tillegg. Et SE plikter å gjennomføre årlig sameiemøte. I et SE har en "sameiermøte", mens i et BRL har en "generalforsamling". Her skal årsregnskap behandles og valg av styre for kommende periode velges. Eierseksjoner kan på lik linje med et borettslag melde inn saker til sameiemøte som omhandler forhold knyttet til drift og vedlikehold av boligfellesskapet.

Et SE har en eierform hvor hver enkelt eier sin bolig, med eget seksjonsnummer.

Styret har normalt et budsjett som skal ivareta normal drift og vedlikehold. Men i den grad SE skal spare deler av felleskostnader og bruke disse til fremtidige vedlikehold, skal SE vedta en slik avsetning jfr. § 23 [26].

Når et SE har behov for ekstra tiltak som ikke kan dekkes inn under normal drift, vil tiltaket måtte tas opp i sameiemøte. Det samme forholdet vil gjelde når SE ønsker å gjennomføre tiltak som innebærer ombygging, påbygging eller andre forhold iht. byggeforskrifter.

Ved finansiering av tiltak som nevnt over, har SE ikke samme mulighet som BRL.

I SE er eiendommen delt opp i seksjoner og det finnes ikke noe felles eiendom hvor finansieringsinstitusjoner kan ta sikkerhet ved behov for låneopptak på linje med et BRL. Ved behov for kapital som nevnt ovenfor, har SE på bakgrunn av dette i prinsippet 3 alternativer i forhold til finansieringer:

1. Hver enkelt eier må finansiere sin andel av forpliktelsen. Dette gjøres normalt ved at hver eier benytter egenkapital eller privat lån med pant i egen seksjon.

2. I følge Dag Stadheim [43] opprettes det felles lån i SE ved at styret får fullmakt til å representere seksjonseierne, slik at eierne er ansvarlige for sin del av lånet. Lånet godkjennes ved at styret signerer på veggen av alle seksjonseierne og sikkerhet får bankene ved rett til å belaste felleskonto til SE. En bank kan ta pant i annen fast eiendom som ikke er en del av SE. Har SE eksempelvis en egen parsell med gårds- og bruksnummer, vil banken kunne ta pant i denne. Vurderer bankene at risikoen er høyere ved en løsning som nevnt, vil en kunne påregne en høyere rente på finansiering av lån.

3. Det finnes i prinsippet en tredje mulighet hvor alle eiere i SE signerer på samme låneopptak og med dette gir banken sikkerhet for lånet via sin seksjon. En slik løsning kan være uheldig om en eller flere ikke kan gjøre opp for seg. Da kan i prinsippet banken dekke inn sine tap/forordringer ved å selge ut en vilkårlig del og det trenger ikke være den eller de som ikke kan gjøre opp for seg. Eksempel på dette kan være en eier som har lånt 90-100 % av boligens verdi. Markedet faller og boligens verdi faller mer enn lånets størrelse. Da vil ikke banken kunne dekke inn utestående gjeld og kan i et slikt tilfelle forlange salg av en vilkårlig seksjon for å dekke inn eventuelt tap. Dette som følge av at alle er gjensidig ansvarlige for felles lån i et slikt tilfelle.

Som vi ser er det 3 mulig finansieringsmetoder for SE når det er behov for midler ut over vanlige felleskostnader, eksempelvis ved rehabiliteringsbehov. En kan stille spørsmål om alternativ 2 og 3 er gjennomførbare. Banker som har rett til å belaste felleskonto medfører på ingen måte sikker betaling fra et SE. Et lite SE hvor flere eksempelvis ikke klarer utgiftene sine, vil kunne medføre tap for bankene. Siste alternativ er også en metode som vanskelig kan anbefales, da dette kan medføre at en tredje part blir berørt selv om vedkommende ikke har betalingsproblemer.

Vi sitter igjen med to alternativer for SE som er gjennomførbare og kan anbefales. Hver enkelt låner personlig eller benytter egenkapital for å finansiere sin del av eksempelvis et rehabiliteringstiltak. Videre vil en annen mulighet være å øke felleskostnader slik at SE har avsetninger til fremtidige utfordringer. Da kommer forhold som LCC og årskostnader inn som nevnt under kapittel 2.1.3. Her stiller vi spørsmål om årskostnader er noe for boligfellesskaper. For å vite hvilke kostnader som kommer frem i tid og deretter kunne avsette nok til slike forhold, vil årskostnader være verktøy for å kunne beregne dette.

2.3 ORGANISASJONSFORHOLD.

Et boligfellesskap er pliktig til å ha et styre som skal ivareta drift og vedlikehold av bygg og tilhørende eiendom. Vi vil her se nærmere på hvordan lovverket fungerer mot den praktiske hverdagen.

2.3.1 Kompetanse hos styremedlemmer.

Loven legger ingen føringer med hensyn til bakgrunn for de som går inn i et boligfellesskapsstyre. Normalt velges styremedlemmer fra det aktuelle boligfellesskapet. Med dette vil en få varierende kompetanse når det er alle typer mennesker som kan inntar en styreposisjon.

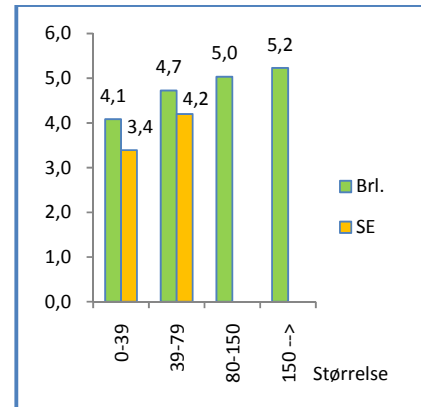
Vi ser de siste årene i BOB en tendens til at flere velger eksterne styreledere. Dette er i stor grad pga at det er ingen som vil påta seg en slik rollen i boligfellesskaper. I slike tilfeller hjelper boligbyggelaget boligfellesskap med ekstern kandidat om ønskelig og i BOB ser vi at det er gjerne kandidater med lang erfaring som velges inn. I tillegg har noen boligbyggelag en representant som er valgt inn i tilknyttede borettslag jfr. Brl. Loven § 8-2 [22]. Dette er gjerne personer som har lengre erfaring i styrearbeid, og inngår som styremedlem. Dette er en løsning som har eksistert i mange år for å sørge for kontinuitet i styrene når det gjelder kompetanse vedrørende det å forvalte et boligfellesskap.

En kan stille spørsmål om eventuell manglende kompetanse i styret er med på å øke kostnadene, eller er sunn fornuft med tilknytning til boligbyggelag tilfredsstillende i så måte? Har tilknyttede borettslag med boligbyggelagsrepresentant en fordel med hensyn på å drifte et boligfellesskap? Om dette skulle være tilfelle, ville en boligbyggelagsrepresentant være løsningen for alle.

2.3.2 Antall styremedlemmer.

Både BRL (jfr. § 8-1) og SE (jfr. § 38) er iht. respektive lover pålagt å ha et styre som inneholder minst 3 medlemmer. Styreleder skal være valgt særskilt i GF for borettslag eller SM for seksjonssameier SE. Det står forøvrig ikke noe om andre styremedlemmer i loven, dvs. at styre utenom styreleder kan konstituere seg selv. I praksis ser vi fra boligfellesskaper i BOB, som

inngår i denne undersøkelsen, at både styreleder, styremedlemmer og vara medlemmer blir valg i GF/SM. Som vi ser er det ingen krav i loven til antall styremedlemmer i forhold til størrelse, som igjen vil si at det ikke spiller noe rolle om det er 10 eller 500 boliger i fellesskapet. Er dette forsvarlig eller justerer dette seg selv? Som vi ser fra figur 7, viser det at boligfellesskaper i denne undersøkelsen har i gjennomsnitt mer enn lovens krav på 3 medlemmer. I tillegg ser vi at antall medlemmer er stigende iht. størrelse på laget. Grunnlaget viser også at SE har i snitt lavere antall styremedlemmer for å forvalte boligfellesskaper. For øvrig viser hele 58 % av SE å velge iht. minimumskrav fra loven med 3 medlemmer. BRL i samme størrelse som SE, har til sammenligning bare 25 % valg lovens minstekrav. Er dette med på å påvirke kostnader i boligfellesskap? Er det slik at i et styre så er det i praksis bare styreleder som jobber, eller fordeles oppgaver i så måte for å holde kontroll på kostnader og arbeidsoppgaver?



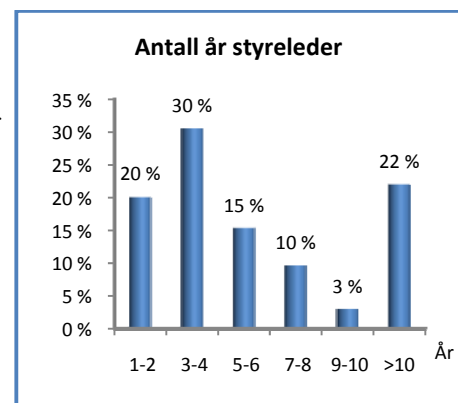
Figur 7. Antall styremedlemmer boligfellesskap 2009

Denne oppgaven går ikke inn i detaljer for å se om antall styremedlemmer har betydning for kostnader, men en kan stille spørsmål til om det påvirker driftskostnadene? Dette er et område i seg selv som kunne vært en oppgave å sjekke ut nærmere. Vi ser i alle fall en økning i antall styremedlemmer iht. størrelse på laget, noe som kan tyde på at det er flere arbeidsoppgaver.

2.3.3 Kontinuitet for styre.

Styremedlemmer velges normalt for 2 år om ikke annet er angitt, jfr. § 8-3 i brl loven og § 38 i SE loven. I tillegg legger GF /SM normalt opp til at halve styret sitter, slik at det er overlapping mellom styremedlemmer. Dette for å unngå at hele styret skiftes ut samtidig.

Fra BOB's forvatningssystem [28] ser vi at en uskifting skjer kontinuerlig, mens det er en del styrer som har



Figur 8. Antall år erfaring styreledere boligselsk. 2009

styremedlemmer med mange års erfaring. Loven legger ingen føringer for kontinuitet, men er det slik at boligfellesskap med lang fartstid blant styremedlemmene og god kontinuitet påvirker kostnadene til boligfellesskapet? Fra styreledere som inngår i denne oppgaven, vises en fordeling i figur 8. X-aksen viser antall år som styreleder. Vi ser at rundt 50 % har inntil 4 år eller 2 perioder som styreleder og en større gruppe med mer en 10 års fartstid. Vil kostnaden påvirkes i forhold til kontinuitet i et styre? Har de boligfellesskapene hvor styrelederne har mer en 10 års erfaring en fordel med hensyn på driftskostnader og drives disse mer kostnadseffektive?

2.3.4 Er fasilitetsstyring (FM) noe for boligfellesskap.

Ovenfor er det vist hvordan LCC og årskostnader beregnes og benyttes. LCC tar for seg selve bygningsforvaltningen FDVU, som inngår i beregningen. Standarden har som vist i tillegg kostnadsposter for service/støtte (S) og potensial (P). Dette er kostnader som tilkommer ut over selve bygningsforvaltningen. Vi ser fra figur 2 at $FDVU + SP = FM$, som er fasilitetsstyring.

Fasilitetsstyring kommer fra det internasjonale uttrykket Facility Management (FM). I denne oppgaven vil FM bli brukt som forkortelse for fasilitetsstyring. Figur 2 fra byggemiljø [29] viser at FM først ble tatt i bruk tidlig på 90-tallet i Norge. Internasjonalt er dette fagområdet tatt i bruk tidligere. Fra International Facility Management Association (IFMA) [30] har en historiebrevskrivelse tilbake til tidlig 70-tallet, mens selve opprettelsen ble fullført 1980. Dette viser at fagområdet og bruken av dette ble tatt i bruk tidligere internasjonalt enn i Norge.

FM har en egen Norsk standard NS-EN 15221-1 og -2 [31]. FM er definert som en prosess som har til hensikt å søke best mulig effektivitet, ved å fokusere på hva som er beste løsning for primær aktiviteter, jfr. pkt. 3.9 i NS 15221 [31]. Her er gjerne brukeren av bygget i fokus og ikke byggeieren.

I standarden er det vist en slik prosess i pkt A.1. For et boligfellesskap ville en typisk prosess for FM være å sette beboer som primæraktivitet. Hvilke aktiviteter skal til for å støtte primæraktiviteten beboeren. Vaktmester er en typisk støtte aktivitet. Prosessen kan være å vurdere om dette er en aktivitet som skal være i egen regi, eller om tjenesten skal settes ut eksternt. Her kommer nøkkeltall inn for å kunne avgjøre hvilke aktiviteter som skal måles /

benchmarkes, for igjen å støtte primæraktiviteten beboeren.

Bechmarking er prosess som har til hensikt å sammenstille nøkkeltall for å søke forbedringer eller å bekrefte aktivitetsnivå, jfr. pkt 2.1 i NS 15221 [31]. Finner en det økonomisk gunstig å sette ut tjenester eksternt, kan det igjen bli vurdert på hvilke nivå kontroll og oppfølging skal være. Styret kan følge opp selv, eller de kan sette oppfølging eksternt også. I standarden legges det opp til en slik vurdering på strategis, taktisk- og operativt nivå.

En kan vurdere om en FM prosess eller tankegang er gjennomførbart i et boligfellesskap. I boligfellesskap sitter det personer uten kunnskap om dette området. Har boligfellesskap nok med den daglige forvaltningen og en FM prosess eller tankegang blir for avansert. Eiendomsprosjekter med fokus på kapitalavkastning, er nærliggende å benytte FM for å optimalisere avkastningen. Boligfellesskap på sin side har ikke denne form for målsetting som vi kan se, selv om beboeres trivsel kan sammenlignes med optimal avkastning. Videre skulle en optimalisering av verdibevaring være i beboeres interesse. På bakgrunn av forhold som nevnt burde søken på å effektivisere forvaltning være aktuelt for boligfellesskaper også.

Om FM er gjennomførbart i boligfellesskap målt mot nærings siden som har et annet eierforhold og tidsperspektiv er usikkert. Boligfellesskap har utfordringer med kontinuitet og holdningsendringer blant styremedlemmer. Styremedlemmer har gjerne korte perioder i styret, som igjen medfører at nye personer må tilegne seg FM kompetanse og forståelsen for området. Bakgrunn eller kompetanse til styremedlemmer varierer like mye og forutsetningen for å tilegne seg slik kompetanse kan være forskjellig.

Skal FM være aktuelt for boligfellesskap, er nok boligbyggelagene som forvalter eller andre rådgivere nærliggende å benytte. I så fall søker en hjelp til effektivisering, noe som ikke er unaturlig i nærings sammenheng. Pr i dag kan vi ikke se fokus på FM eller direkte bruk av nøkkeltall / bechmarking hos boligfellesskap, boligbyggelag (BOB) eller fra NBBL. Om dette skyldes kunnskap om muligheten, eller at det ikke er av interesse, er usikkert. I FDV nytt nr 8.2010 [44] beskriver Mulitconsult at offentlige bygg kan spare opp mot 15 % av kostnaden på FDV nivå med riktig fokus og investering. Boligfellesskap bør vel også kunne hente ut

tilsvarende besparelser ved fokus på LCC og FM når andre mestrer dette.

2.4 ANNEN RELEVANT TEORI.

Ved Høyskolen i Bergen (HiB) og Norges Handelshøyskole (NHH) finner vi bachelor- og masteroppgaver inne boligfellesskap området. Disse omhandler ikke nødvendigvis vurdering av driftskostnader på lik linje med denne oppgaven, men belyser flere andre områder som kan være mulige årsaker til eventuelle avvik som finnes. Jeg vil her se nærmere på noen forhold i disse oppgavene som kan påvirke kostnadene i et boligfellesskap.

2.4.1 Masteroppgave [32]: En studie av borettslag og deres regnskaper.

Denne oppgaven belyser forhold rundt opplysninger som finnes og oppgis i de respektive resultatregnskapene til boligbyggelagene. Oppgaven finner forhold som medfører forskjeller i hvordan boligbyggelagene presenterer sine resultatregnskap.

Kostnader i boligfellesskap i forhold til hvordan de presenteres har ikke betydning. Derimot kan en stille spørsmål til om forskjeller i presentasjon av kostnadsposter medfører forskjeller i hvor disse føres mot en kontoplan. En eventuell forskjeller her ville ha betydning for hvordan resultater mellom boligbyggelag skulle sammenlignes.

Oppgaven finner forskjeller. Skal benchmarking iverksettes mellom boligbyggelagene, må slike forskjeller sjekkes ut for å kvalitetssikre riktig sammenligning.

2.4.2 Bachelor oppgave [33]. Borettslag en risikovurdering.

Denne oppgaven belyser forhold mellom tilknyttet eller frittstående borettslag. I forbindelse med den nye borettslagsloven som kom i 2001, har det vært fritt for andre enn boligbyggelagene å opprette borettslag. Oppgaven har blant annet vurdert gjeldsgrad, avdragsfrihet, tilknytning til sikringsfond, vedlikeholdsplaner, etc.

Kostnader i boligfellesskap kan påvirkes i forhold til rentekostnader. Oppgaven finner grunnlag for å si at borettslag som er tilknyttet et boligbyggelag har bedre rentevilkår enn uavhengige borettslag.

I tillegg finner oppgaven at frittstående borettslag har i mindre grad vedlikeholdsplaner en tilknyttede borettslag. Med hensyn på fremtidige vedlikeholdskostnader ansees dette som en fordel for beboere og deres fremtidige kostnader.

2.4.3 Bachelor oppgave [34]: Byggearbeider i Olsvikstallen BRL - Vedlikehold eller påkostning.

Oppgaven tar for seg vurderinger på hva som er vedlikehold og hva som er påkostninger.

Denne oppgaven belyser i utgangspunktet to områder. Den ene siden vurderer om det er mulig å skille mellom kostnader knyttet til vedlikehold og påkostninger. Oppgaven finner at dette er vanskelig. Kan det ut fra dette være tilsvarende utfordringer mellom andre kostnadsområder som eksempelvis driftskostnader kontra vedlikeholdskostnader. Skulle en slik deling være vanskelig, vil dette kunne påvirke resultatet.

Denne oppgaven belyser forhold i saken vedrørende Olsvikstallen BRL. Denne saken skal opp i rettssystemet våren 2011, som igjen vil kunne sette lys på slike forhold av prinsipielle vurderinger. Det er ikke kjent hvilke resultat denne saken får, da motpart som eventuelt taper har mulighet for å anke en avgjørelse. Vi har med dette ikke en rettskraftig dom som vi kan referere til.

Det andre området belyser forskjeller mellom boligtyper i samme boligfelleskap. Denne oppgaven tar opp aktuelle utfordringer mellom fellesskap som har både rekkehus og blokkbebyggelse. Er dette formålstjenelig, eller bør slike boligfelleskap skille lag iht. boligtype? Denne oppgaven belyser utfordringen med vedlikeholdstiltak som bare utføres på blokkbebyggelsen, men rekkehusene må iht. vedtektsfestet fordeling være med å ta denne kostnaden.

Er det like kostnader mellom boligtyper? Denne oppgaven belyser driftskostnader og hva som skiller disse. Et av områdene er boligtyper og om det er kostnadsforskjeller. Underbygger forskjeller i driftskostnader at en bør skille boligfelleskap som har slike forskjeller.

Oppgaven mot Olsvikstallen BRL stiller spørsmål om en deling hadde vært best. En deling ville uansett tatt bort diskusjonene og spørsmålene i et slikt tilfelle.

2.4.4 Artikkel / presentasjon [35]: Borettslag og eierseksjoner – en sammenligning.

Denne artikkelen tar for seg forskjeller og likheter som måtte finnes mellom borettslag og eierseksjonssameier. Er det lik forståelsen for boligformen blant personer flest. Eier vi SE og leier ved BRL? Artikkelen setter spørsmålstegn ved personers oppfatning av eierformer. Hvordan oppfatter folk flest sin bolig. Er det slik at leilighet i SE medfører mer eierforhold sammenlignet

med en leilighet i BRL som du "leiere". Juridisk sett er det ikke stor forskjell på disse eierformene.

En kan helt klart stille spørsmål til om vår oppfatning av eierformer har noe med kostnader å gjøre? Er det slik at SE medfører mer et eierforhold på linje med en enebolig? Medfører dette at eiere i SE er mer oppatt av å ta vare på boligen og er villig til å gjøre mer egeninnsats?

BRL kan oppfattes som et leieforhold. Før ny borettslaglov kom i 2003, omtalte en dagens felleskostnader som husleie. Legger du sammen ordet borett og leie fra kostnader, er det kanskje ikke så rart at beboer i borettslag oppfatter boligformen mer som et leieforhold?

Denne oppgaven belyser om det er forskjeller mellom SE og BRL. Kan en eventuell forskjell være med å påvirke vår oppfatning av boligform?

Artikkelen belyser også forhold hvor borettslag normalt sett skal ha mulighet for bedre lånevilkår. Borettslag har mulighet for å oppta felles lån på vegne av andelseieren, som igjen skal gi grunnlag for bedre rentevilkår eller rentekostnader. Slike forhold påvirker klart kostnader til borettslag, og skulle tale til fordel opp mot SE som i slike tilfeller har høyere risikovurdering.

3. Metode

I en hver form for aktivitet som har til hensikt å søke dokumentasjon på de resultater som fremkommer, må det være et bevisst forhold til hvilke og hvordan aktiviteter og informasjon håndteres. Dette for å kunne dokumentere at opplysninger som fremkommer kan etterprøves, for igjen å kunne oppnå samme resultat.

I følge kunnskapsdepartementet [36] definerer de ut fra OECD, Organisasjon for økonomisk utvikling, 3 hovedområder innen forskning jfr. Pkt. 9.1.1 [36]:

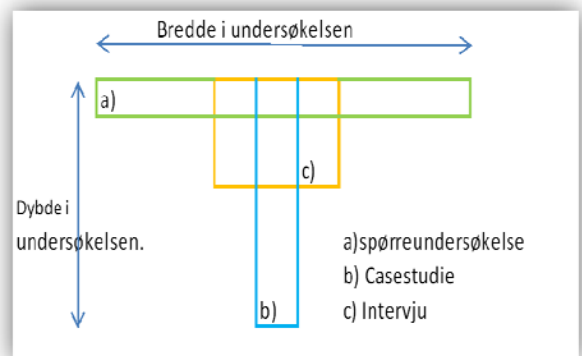
Grunnforskning, anvendt forskning og utviklingsarbeid.

Vi kan si at grunnforskning legger opp til aktivitet som har til hensikt å belyse forhold som ikke har som prioritet å fremstille resultater av allmenn interesse, men resultater til eget eller spesielt bruk. Anvendt forskning kan sees som aktivitet som iverksettes på vegne av en oppdragsgiver for å søke svar på bestemte områder. Utviklingsarbeid er aktiviteter som har til hensikt å iverksette undersøkelser som har konkrete mål og krav for å oppnå forbedring eller fornyelse av gitte forhold.

For å vurdere valg av forskningsmetode, tar vi for oss modell fra Fellows and Lui [37] som beskriver hvilke forhold som påvirker en forskning:

Vi ser i figur 9 at forhold som går i bredden er best tjent mot spørreundersøkelser, mens forhold som går i dybden er best tjent mot casestudier.

Forhold som har begge behovene, bredde og dybde, er intervjuer den metoden som vurderes fordelaktig.



Figur 9, Forskningsmetoder, Fellows & Liu, 2005

Forskning skiller mellom KVANTITATIVE og KVALITATIVE studier. I følge Dalland 2007 [38] og Larsen 2008 [39], kan en grovt sett skille disse med å si at kvantitativ forskning samler inn data som er mulig å tallfeste (harddata), mens kvalitativ forskning er innsamling av data i form av tekst (myke data). Kvantitativ forskning vil søke resultater ved hjelp av metoder eller verktøy for å frembringe tall som vi kan sammenligne. Vi kan si at kvalitativ har til hensikt å

innhente data som skiller disse i forhold til menneskets oppfatning for hva som oppfattes som virkelighet.

Videre vil en i forskningssammenheng måtte vurdere VALIDITET og RELIABILITET [39]. Validitet fortelle oss noe om at det utvalget som er valgt undersøkt. Er dette gyldig eller har relevans for undersøkelsen. Vi skal med andre ord hente inn data som er relevant.

Reliabilitet sier noe om de data som innhentes er pålitelige eller nøyaktig nok. Eksempel på dette kan vi hente fra en spørreundersøkelse. Spørsmål må være av en slik karakter at vi får et svar som er entydig og ikke gir mulighet for flere alternative løsninger. De svar som kommer inn er etterprøvbare.

Denne oppgaven har til hensikt å analysere forhold som påvirker og skiller driftskostnader i boligfelleskap. Vi skal nå se nærmere på de undersøkelsesområdene som denne oppgaven inneholder og metodevalg for disse.

3.1 NØKKELTALLSANALYSE:

Denne delen av undersøkelsen inneholder aktiviteter som har til hensikt å undersøke driftskostnader i boligfelleskap. Til dette benyttes regnskapstall/kontoplan fra Bergen og Omegn Boligbyggelag's regnskapssystem.

3.1.1 Vurdering av forskningsmetode.

Kvantitativ metode:

Denne delen av forskningen går inn under definisjonen kvantitativ metode, da vi her kan hente målbare tallgrunnlag fra et regnskapssystem. Analyse av regnskapstall kan defineres som "harddata" eller "tallknusing". Denne analysen tar utgangspunkt i boligareal (BOA) og driftskostnader (kr). Vi får da kr/kvm som målbart utgangspunkt. Dette er en vanlig måte å fremvise nøkkeltall på.

Når kr/kvm forligger for alle boligfelleskaper og alle årene undersøkelsen omfatter, vil sortering av disse i bli iht. hypotesene som er stilt i kapittel 1.3 - problemformulering og forskningsspørsmål.

3.1.2 Vurdering av validitet/reliabilitet.

Denne oppgaven har til hensikt å sammenligne borettslag og eierseksjonssameiere. Det er hentet ut regnskaps- /tallgrunnlag, dvs. alle kostnader som påløper i løpet av et år i et boligselskap, fra 206 forskjellige boligfellesskap i BOB [28]. I tillegg er det hentet ut samme tallgrunnlag fra hvert år i perioden 1996 til 2009. Antall boligfellesskap varierer fra år til år som følge av oppstart forretningsførsel eller bygge år. Under i tabell nr. 3 vises hvilke utvalg som er pr år, pr boligform i denne perioden. Dvs. denne forskningsoppgaven har analysert 2341 resultatregnskap fra de 206 boligfellesskapene i undersøkelsen.

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Antall brl	133	141	141	147	149	151	151	153	155	158	161	168	173	173
Antall sameie	2	4	4	6	6	7	9	11	12	16	20	25	32	33
Sum	135	145	145	153	155	158	160	164	167	174	181	193	205	206

Tabell nr 3, Antall boligfellesskap BOB 2009-1996

Vi har ut fra dette et stort utvalg boligfellesskap som undersøkes. I følge NFB 2006 [18] har Dansk Facility management satt følgende forutsetning for gyldighet på utvalg som vist i tabell nr. 4. Vi ser at de definerer antall over 25 som relativ sikre, og antall ned mot 5 som mindre sikre. Til sammenligning har Nils Olsson ved NTNU [51] definerer et omfang på 15 som bra. Denne oppgaven legger opp til utvalg på 15 eller bedre gir tilfredsstillende kvalitet.

Inndeling:	Vurdering:
Utvalg > 25:	Relativ sikre
Utvalg mellom 5- 25	Mindre sikre
Utvalg under 5:	Eksempell data.

Tabell nr 4, Representativt utvalg, Dansk FM

Utvalget utgjør for 2009 til sammen 16 502 boliger/leiligheter i denne oppgaven. Sammenligner vi dette med boligantall fra NBBL [10], som har samlet medlemsmasse på 381 570 boliger, utgjør utvalget i oppgaven 4,3 % av denne massen. Antall boligfellesskap utgjør 206 mot 8614, som utgjør 2,4 %. Som vi ser ovenfor er utvalget samlet sett godt innefor anbefalt størrelse.

BRL og SE skiller seg på noen områder. Eksempel kan være kommunale avgifter for vann og avløp. Borettslag vil ut fra organisasjonsformen få en felles regning på slike kostnader, som igjen fordeles ut via fellesutgiftene til den enkelte andelseier. I et SE får eiere en slik kostnad tilsendt

personlig og går derfor ikke inn til fordeling via felleskostnader. På bakgrunn av dette vil kostnader av denne typen blir tatt bort for borettslag. På denne måten er BRL og SE sammenlignbare på dette område.

Denne oppgane vil ikke ta med hele spekteret av kostnader i forhold til FDVU fra NS3454.

Vedlikehold (V) er tatt ut da disse kostnadene behandles forskjellig.

BRL finansierer slike kostnader felles, hvor disse fordeles ut via fellesutgifter. Ved SE er det normalt at hver enkelt finansierer slike forhold, da en ikke har samme mulighet for å finansiere vedlikeholdsutgifter via fellesgjeld som ved borettslagsmodellen.

Oppgaven har tatt ut en del områder som medfører at SE og BRL ikke er sammenlignbare. Disse områdene er vist i figur 10.

Når disse kostnadspostene er fjernet, sitter vi igjen med sammenlignbare forhold mellom SE og BRL.

- Vedlikehold
- Brensel
- Større anskaffelser
- Eiendomsskatt
- Drift av garasjer
- Drift av grenda hus
- Påkostninger.

Figur 10, Fjernede kostnadsposter.

Forholdene over skal være med på å sikre at utvalget tilfredsstiller validitet og reliabilitet.

3.1.3 Vurdering av feilkilder.

Antall BRL og SE:

Vi kan se at antall SE er lavere enn antall BRL. Resultater som fremkommer, og påvirkes av antall sameier fra 1996 til 2004, må betraktes deretter. Dette for å tilfredsstille forventninger til utvalg i henhold rammer angitt ovenfor.

Korrekt føring av kostnader:

NFB ved Olav Sæbø påpeker at i deres tallgrunnlag har utfordringer i henhold til å ha felles forståelse for hvordan tallene skal sammenlignes. Dvs. hvilke regnskapskonto de respektive kostnadene havner i. Denne utfordringen kan vi til dels sammenligne med styreledere/styremedlemmer i boligfellesskaper, når de skal vurdere hvilke kontorer som skal benyttes til løpende kostnader. Derimot er det mindre mulighet for feil her når det finnes en forvatningskonsulent som kontrollerer og følger opp aktiviteten i alle boligfellesskapene. I og med at utvalget kommer fra samme bedrift, vil forvaltningskonsulenter jobbe etter samme

kontrollrutiner, og dermed redusere feilkilden. I tillegg blir alle regnskapstall, både tertialvise og ved års slutt, kontrollert av revisor. Revisor på sin side tar ekstra kontroll på poster som eksempelvis er over 50 000,- ref BOB [14]. Dette vil også være med på å sikre utvalget. Utvalget er i tillegg stort og eventuelle avvik i mindre skala vil bli utjevnet.

Likhet med eksterne boligbyggelag:

Denne metoden legger opp til at andre boligbyggelag kan utføre beregninger for egne kunder ved å følge metode og beregninger som er vist. En kan i så måte stille spørsmål om styreleder/styremedlemmer opptrer på lik linje som utvalget i denne oppgaven. Det samme gjelder forvaltningskonsulentene og revisorer hos andre boligbyggelag. Har de samme oppfatning av hvordan tiltak og hvilke kontroller som skal til for å sikre plassering av kostnader på riktig sted?

Alle som driver forretningsførsel er underlagt samme lovverk, så forskjellene burde ikke være store. Det er forhold som taler for noen forskjeller. Dette ser vi fra masteroppgave ved NHH [32] om en kan stole på regnskapet, samt bacheloroppgave fra HiB [33] som også belyser forskjeller i resultatregnskapene. Begge disse viser forskjeller mellom boligbyggelagene. Dette kan være signaler på at en forskjell finnes. Om denne er stor eller liten, kan ikke vites før en eventuelt undersøker forholdet.

Egne feil:

Tallgrunnlaget er hentet fra et regnskapssystem i BOB [28] og eksportert til Excel dataprogram. Det er muligheter for feil når dette tallgrunnlaget er behandlet. I tillegg er det en del koblinger og beregninger som også kan gjøres feil. For å kvalitetssikre dette er tallgrunnlaget gjennomgått flere ganger og av flere person. På denne måten har vi luket bort noen mindre justeringer og mener med dette at kvalitetssikring av tallgrunnlag skal være bra.

3.2 INTERVJU: PERSONLIG/TELEFON.

Denne delen av oppgaven har som hovedmål å kvalitetssikre at de spørsmålene som benyttes i spørreundersøkelsen gir best mulig svar iht. ønsket målsetting.

Selve besvarelsen på spørreundersøkelsen gir ytterligere tilskudd til årsaksforhold som kan belyse de forskjellene som resultatene i oppgaven viser.

3.2.1 Vurdering av forskningsmetode.

Kvalitativ og Kvantitativ metode:

Kvalitativ er den delen av undersøkelsen som går inn på årsaksforhold, dvs. den formeningen som intervjukandidat måtte ha til fremkommet resultat (myke data).

Kvantitativ er den delen som skaffer ytterligere fakta (harddata) knyttet til tallgrunnlaget som eksisterer. Begge områdene har som hovedmålsetting å sjekke ut med intervjukandidat om spørsmålene er gode og ikke kan misforstås. I tillegg gir intervjuene svar på lik linje med de forholdene som tas opp i spørreundersøkelsen.

3.2.2 Vurdering av validitet/reliabilitet.

Intervjuguide med spørsmål som ønskes besvart, er tilsendt elektronisk i forkant til utvalget. Da har utvalget en mulighet til å være forberet i forkant av intervjuet.

Kvalitetssikring av spørsmål:

Opgaven med å kvalitetssikre innholdet i spørreundersøkelsen er rettet mot utvalg av styreledere i de boligfelleskap som er undersøkt. Det er her gjennomført 7 personlige intervju og 6 telefon intervju av styreledere, som utgjør samlet utvalg på 13 personer.

I tillegg er spørsmål til spørreundersøkelsen sjekket ut internt i BOB [14] ved teknisk, økonomisk og juridisk hold. I tillegg er disse sjekket ut med bedriftens kommunikasjonsavdeling som jobber med denne type undersøkelser. Fra BOB har 4 personer vært involvert i denne fasen.

Svar på årsaksforhold:

For å kunne vurdere noen årsaksforhold til fremkomne resultater, er det i tillegg til boligfelleskap laget avsjekk mot andre boligbyggelag. Det er forhold i undersøkelsen hvor en kan stille spørsmål om styreledere uten kompetanse om tekniske og økonomisk områder er rett målgruppe. Det er på bakgrunn av dette valgt å stille noen spørsmål tilpasset boligbyggelag. Fra 5 forskjellige boligbyggelag er det gitt 10 uavhengige svar på årsaksforhold.

Svar på spørreundersøkelsen:

Svar fra de 13 styrelederne vil inngå sammen med de som svarer på selve spørreundersøkelsen. Selve utvalget på 13 har i så måte ikke noe betydning, verken for årsaksforhold eller i forhold til

opplysninger mot tallgrunnlaget.

Denne delen av undersøkelsen skulle i hovedsak dreie seg om kvalitetssikring av spørreundersøkelsen. Med 13 styreledere og 4 interne kandidater, skulle utvalget mot kontroll være godt ivaretatt. Gyldigheten er tilstede når både styreledere og boligbyggelagte er representert. I tillegg er det mot årsaksforhold hentet inn data fra eksterne boligbyggelag. Ut fra forholdene over skulle validitet og reliabilitet være godt ivaretatt.

3.2.3 Vurdering av feilkilder.

Spørsmålene i seg selv kan være en feilkilde. Gir spørsmålene mulighet for tolkninger eller flere alternativer. Selv om en intervjuopprosess gir mulighet for å sjekke ut hva intervjukandidater tenker, kan det allikevel være rom for feiltolkninger som ikke blir avdekket. Derimot skal en ved å teste på et større utvalg eliminere mulige feiltolkninger av spørsmål.

Har en med spørsmål som kan gi flere svar, må en behandle disse deretter.

Er kvalitet på utvalget bra nok? De er valgt ut intervjukandidater fra noen som kommer dårlig ut og noen som kommer bra ut i når det gjelder driftskostnader. Det er i tillegg valgt ut noen store og noen små boligfellesskap. Dette for å søke et bredt utvalg for de som kvalitetssikrer spørsmålene. En kan derimot ikke være sikker på om en kunne avdekket feilkilder i spørsmålene om utvalget hadde vært et annet.

Spørreundersøkelsen består av 16 spørsmål. Er dette for mange spørsmål? Medfører antallet at utvalget mister fokus og de siste spørsmålene bevares for å bli ferdig? Utvalget er spurt om dette, men ingen har gitt negativt svar i så måte.

Vil spørsmål som er laget være ledende? Spørsmålene er laget på bakgrunn av tallgrunnlag som er fremkommet i undersøkelsen. Hadde resultatet vært annerledes, kan en stille spørsmål om spørreundersøkelsen ville hatt annen utforming. Eksempel på dette kan være forskjell på BRL og SE. Om en kjenner resultatet kan en stille spørsmål ”Er det som forventet at x er bedre en y”. Kjenner en ikke resultatet blir spørsmålet ”Forventer du at X eller Y kommer best ut?”

3.3 SPØRREUNDERSØKELSE:

Denne delen har til hensikt å besvare årsaksforhold og fakta opplysninger mot tallgrunnlaget i oppgaven. Spørsmålene som er kvalitetssikret ved intervju, er benyttet som grunnlag for spørreundersøkelsen. Spørreundersøkelsen er sendt ut i forkant til alle boligfellesskap som er med i denne undersøkelsen. Denne inneholdt resultater fra det enkelte boligfellesskap sett opp mot snitt resultatet for forskningsområdene og spørreskjema inkludert forklaringer/intervjuguide. Eksempel på spørreskjema kan sees i vedlegg 8.

3.3.1 Vurdering av forskningsmetode.

Kvalitativ og kvantitativ metode.

Alle spørsmål i denne undersøkelsen gir mulighet for kommentarer (myke data), selv om det er tallgrunnlag (harde data) som fremkommer. Områder som søkes svar på er hva en person mener om et forhold, er å definere som kvalitativ metode [38]. Denne spørreundersøkelsen har spørsmål av denne typen.

I tillegg har spørreskjema spørsmål som kan defineres som tallgrunnlag. Dette underbygger fremkomne resultater og blir derfor en del av kvantitative data [38].

3.3.2 Vurdering av validitet/reliabilitet.

Denne spørreundersøkelsen er valgt sendt ut både i papirutgave og elektronisks via e-post til utvalget. Utvalget har også fått mulighet til å sende svar i papirutgave med vedlagt ferdig frankert konvolutt, eller de har svart via tilsendt e-post /quest-back system som BOB disponerer. Som motivasjonsskilde for å svare på undersøkelsen, ble det satt opp 3 gavekort a kr 1000,-, samt 10 ryggsekker med diverse sports-/reklameartikler. Det ble loddtrekning blant de som besvarte undersøkelsen, noe som ble godt mottatt for de som vant.

Spørreskjema består av 16 spørsmål med kommentarfelt som er kvalitetssikret som nevnt under kapittel 3.2. Spørsmålene har til hensikt å kunne søke svar på noen forskjeller som finnes. I tabell nr. 5 er spørsmål fra spørreundersøkelsen fremstilt.

Spm 1	Sameier kommer best ut i undersøkelsen. Er det som forventet?
Spm 2	Er eget resultat som forventet?
Spm 3	Hvordan er tilstanden når det gjelder vedlikehold (etterslep) i deres boligfellesskap?
Spm 4	Har ditt boligfellesskap utarbeidet langsiktige planer for drift og vedlikehold?
Spm 5	Har alders sammensetning på beboere betydning for hvordan deres boligfellesskap driftes?
Spm 6	Gjennomfører deres boligfellesskap bomiljøtiltak
Spm 7	Har deres boligfellesskap de siste årene hatt større bygningskader / forsikringskader??
Spm 8	Gjennomfører boligfellesskapet dugnad i en form/størrelse som sparer driftskostnader for laget?
Spm 9	Har boligfellesskapet ute områder som krever driftskostnader (plener, hageanlegg, etc.)?
Spm 10	Har boligfellesskapet heis?
Spm 11	Har boligfellesskapet lekeplass(er) med utstyr som krever godkjenning?
Spm 12	Har boligfellesskapet fellesanlegg for varmtvann?
Spm 13	Har boligfellesskapet felles varmeanlegg?
Spm 14	Har boligfellesskapet beboere med særlige behov (handikap, kulturelle eller språklige utfordringer), som medfører ekstra kostnader av betydning?
Spm 15	Har boligfellesskapet fellesinnkjøp av renholdstjenester til trapper/fellesarealer?
Spm 16	Hvor lenge har du vært styremedlem?

Tabell nr 5 Spørsmål fra spørreundersøkelse mot boligfellesskap.

Spørreundersøkelsen har lagt vekt på å kartlegge hvilke boligfellesskaper som har kostnadsdrivende forhold. I den forbindelse er spørsmål 3 og 9 ikke blitt vurdert som følge av at disse er vanskelig sammenlignet på linje med andre forhold.

Spørsmål som er merket gult er områder som en kan svare ja eller nei på om finnes i boligfellesskaper. Kostnadsdrivende forhold har to muligheter. Eksempel på dette tar vi fra spørsmål 8 som vedrører om boligfellesskapet gjennomfører dugnad som medfører en besparelse. Er svaret nei på dette forholdet, vil en ha et område som er kostnadsdrivende i forhold til de som har dette.

Et annet eksempel er fra spørsmål 6 som vedrører om en gjennomfører bomiljøtiltak. Slike tiltak genererer kostnader. De som svarer at de har dette, vil ha et kostnadsdrivende område i forhold til de som ikke har dette. Vi ser i disse to eksemplene en vurdering som er forskjellig når en svarer ja og nei, men som gir likhet når kostnadsdrivende forhold skal sammenlignes.

Sammenstilling av forholdene fra spørreundersøkelsen er vist i vedlegg9.

Spørreskjema ble sendt til 193 boligfelleskap via styreleder. I tillegg har 13 besvarte ved intervju, noe som medfører at alle 206 boligfelleskap i denne undersøkelsen har fått tilbud om å besvare spørreundersøkelsen. Resultatet viser besvarelser fra 106 boligfelleskap, noe som utgjør svarprosent på 51,5 %. Svar med over 50 % responser som dette vurderes som meget bra. Av disse 106, har 92 BRL og 14 SE besvart. Utvalget på boligfelleskap er i en slik størrelse at validitet og reliabilitet er godt ivaretatt.

3.3.3 Vurdering av feilkilder.

Spørreundersøkelser har ikke mulighet for å kontrollsjekke svar før de bli avgitt som ved intervju. Det vil derfor ved spørreundersøkelser være en mulighet for at tolking av spørsmål kan påvirke svar som er avgitt. Spørsmål som går på om en eksempelvis har heis er ikke så stor feilmulighet på, men spørsmål som medfører personlig vurdering har større risiko.

Som nevnt i kapitel 3.2 er det også her en mulighet for at antall spørsmål kan påvirkes ved at besvarelse på slutten blir preget av å bli ferdig. Dette er forsøkt eliminert ved at resultater for undersøkelsen og spørreskjema er sendt ut i forkant.

En har heller ikke mulighet til å kontrollere om det er tiltenkt respondent som svarer eller ikke. Sannsynligheten for dette vunders som liten da både utsendelse i forkant og brev/e-post er sendt direkte til respondent med navn.

Kompetanse til den som besvarer spørreundersøkelsen er ikke kjent. Både kjennskap til boligfelleskapet og generell kunnskap er med på å påvirke resultater som fremkommer. Spørreundersøkelsen er stort sett bygget opp med spørsmål som kan svares med ja, nei eller vet ikke. Dette nettopp for å minimere noe av de forholdene som går på kompetanse eller kjennskap til området som undersøkes.

3.4 REGRESJONS- OG KORRELASJONSANALYSE:

3.4.1 Regresjonsanalyse.

I forbindelse med forskningsspørsmålene angitt i kapittel 1, er det utarbeidet resultater for disse ved å sortere boligfellesskap etter det området som undersøkes. En dataanalyse gir mulighet for å se hvordan faktorer som er kjent påvirkes i forhold til hverandre.

I denne oppgaven er det valgt å kjøre regresjonsanalyse ved hjelp av Excel. Regresjonsanalysen er bygget opp og gjennomført etter samme prinsipper og metodebruk som regresjonsanalyse i praksis av Thrane 2003 [41].

En regresjonsanalyse (RA) gjennomføres i følge Thrane [41] ved hjelp av to metode.

Bivariat- og multivariat RA. Bivariat er en analyse ved hjelp av to variabler. Vi kan tenke oss at x påvirkes av y i et diagram, og ut fra dette får vi en funksjon.

Multivariat RA forholder seg derimot til flere variabler. En variabel er fast " y " som eksempelvis kr/kvm i boligfellesskap og de andre er variabler (x_1, x_2, \dots) som påvirker kr/kvm " y ". I denne oppgaven benytter flere variabler og her benyttes multivariat RA.

Oppgaven bygger en RA på bakgrunn av programmet Microsoft Excel, som bygger på samme prinsippet hvor Thrane [41] beskriver: $y = a + b_1(x_1) + b_2(x_2) + b_3(x_3) \dots + b_n(x_n) + e$.

Hvor " y " er fast variabel og " x ", eksempelvis alder, størrelse, er variabler som påvirker Y . " e " er definert som restledd, eller de andre forholdene som påvirker resultatet og som ikke er kjent.

Vurdering av signifikans.

For å søke en gyldig RA settes alle momenter " x " som er kjent og som påvirker " y " inn i analysen. Hensikten er å finne de forholdene " x " som er signifikant, eller som ikke skyldes tilfeldigheter i forhold til hverandre. Oppgaven har et utvalg på 206 boligfellesskap og her er størrelse, alder, tilknytningsform, boligtyper (rekkehus, lav-, høy-, terrasseblokk, kombinasjon av disse), selskapsform, ansettelsesforhold kjent " x ". For finne ut hvilke forhold " x " som er signifikante, er disse tatt ut og inn i RA. Kontroll av signifikans sees i "P-verdi" fra RA i Excel og denne bør være så lav som mulig. Fortrinnsvis mindre en 0,1 eller helst mindre en 0,05 i følge

Are Oust ved NTNU [45].

Etter testing av signifikans sitter oppgaven igjen med selskapstyper, tilknytningsform, boligtypene rekkehus, lavblokk, høyblokk og kombinasjon av boligtyper, som igjen er signifikante. Vi vet blant annet at størrelse og alder korrelerer, noe som bekreftes i RA når disse ikke er signifikante og påvirker signifikansen til andre forhold i RA. Øvrige forhold har et årsaksforhold som på grunn av tidsramme og omfang av oppgaven ikke er prioritert undersøkt ytterligere.

Vurdering av usikkerhet.

Utvalg:

RA utføres på bakgrunn av opplysninger fra 206 selskaper. I RA vurderes usikkerhet ut fra "R-kvadrat" Denne forteller hvor stor andel av forholdene som er analysert og som påvirker "y". Denne oppgaven har 38 % R-kvadrat og tilsvarer størrelsen på de forholdene som er signifikante. Dette vil igjen si at 62 % vil være andre forhold, lik restleddet "e", som ikke er med i RA og som påvirker "y".

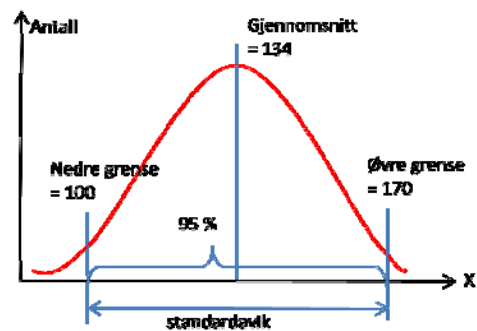
Thrane [41] beskriver at det ikke finnes noe fasit på hva som er et bra utvalg. Det er fordel med stort utvalg og flere forhold som påvirker. For å finne hvordan disse står i forhold til hverandre, finnes det en R-justert verdi som beregner disse. Ved å bruke denne verdien får vi i RA lik 36,3 %. Med utvalg på 6 forhold og med utvalgstørrelse på ca 36 %, vurderes denne som bra.

Samplingsfordeling:

Statistisk sett beskriver Thrane [41] at en regresjonsanalyse er samplingsfordelt, eller følger en normalfordelt variabel. Samplingsfordeling blir i regresjonssammenheng definert som standardfeil eller standardavvik. Med dette menes at et gitt utvalg vil medføre en øvre og en nedre grense for mulig verdier fra et utvalg. Eksempel på dette kan være fra en RA.

Når den eksempelvis gir $a = 134$, vil standardfeilen kunne ha en nedre verdi 100 og en øvre verdi på 170. Dvs. at 134 er gjennomsnittstall, og det finnes en øvre og nedre verdi for denne. Denne standardfeilen vil variere iht. utvalget som er med. Lite utvalg er lik stor standardfeil og høyt utvalg gir liten standardfeil.

En normalfordeling er vist i figur 11. Da legges det til grunn at 95 % av utvalget ligger innenfor dette området. Dvs. at det er 95 % sannsynlighet for at regresjonskoeffisienten vil ligge mellom øvre og nedre avvik som blir beregnet. I eksempelet ovenfor sier vi at det er 95 % sannsynlighet for at regresjonskoeffisienten ligger mellom 100 og 170. Dette vil igjen si at det er 5 % sannsynlighet for at den ligger utenfor disse verdiene. RA vil på bakgrunn av utvalget beregne en standardfeil for hver koeffisient som er med, som igjen kan brukes til å vurdere standardavvik.



Figur 11, Eksempel samplingsfordeling, Nov 2010.

Vurdering av resultat:

Når tilfredsstillende signifikans er tilstede for de forholdene som påvirker "y" og nødvendig utvalg er på plass, vil en fra RA få frem verdier som underbygger ligningen angitt innledningsvis:

$$y = a + b1(\text{tilknytningsform}) + b2(\text{rekkehus}) + b3(\text{lavblokk}) + b4(\text{høyblokk}) + b5(\text{kombinasjon}) + b6(\text{selskapsform}).$$

I RA fremkommer verdier for a og b for de forholdene som påvirker "y". For tilknytningsform velges 1 om boligfellesskapet er tilknyttet et boligbyggelag og 0 om det er frittstående. For rekkehus, lavblokk, høyblokk og kombinasjon, velges 1 for den aktuelle boligtypen, og 0 for de boligtypene som ikke gjelder. For selskapsform velges 1 for BRL og 0 for SE.

Eksempel kan være BRL som er tilknyttet boligbyggelag og består av rekkehus. Ligningen blir da:

$$y = a + b1(1) + b2(1) + b3(0) + b4(0) + b5(0) + b6(1).$$

Forutsetninger i fm. regresjonsanalyser:

I forbindelse med gjennomføring av RA vil det være noen forutsetninger som må være vurdert. Disse er linearitet, ukorrelert restledd, homoskedastisitet, fravær av multikollinearitet og restledd skal være ukorrelert med "x" og normalfordelt restledd jfr. pkt 1 til 6 [41].

Forutsetningene som blir gjengitt under er ikke absolutte. Skulle noen av disse ikke være til

stede, så vil en regresjonsanalyse håndtere disse, men en skal være klar over at det vil eventuelt være grunnlag for feilkilder.

3.4.2 Korrelasjonsanalyse.

Korrelasjonsanalyse (KA) er en metode for å vurdere om de forholdene som undersøkes samsvarer eller det er samvariasjon mellom disse. Vi kan si det er en matematisk metode for å beregne om utvalget har tilfredsstillende momenter for å skille disse.

Oppgaven har i økonomianalysen to områder som gir signaler på korrelasjon. Dette er analyser hvor utvalget er sortert med hensyn på alder og størrelse av boligfellesskapet. Analysen som er utført over flere år viser at det er lite som skiller disse.

For å undersøke forholdet benyttes en KA. Den legger til grunn at utvalget optimalt sett skal legges nærmest mulig null. Gir KA verdier som enten ligger opp mot 1 eller -1, angir dette at utvalget korrelerer.

Det er viktig å merke seg at selv om et utvalg viser seg å korrelere, er det ikke nødvendigvis disse forholdene som medfører korrelasjon. Det vil si at årsakssammenhengen ikke er gitt ut fra de undersøkte forholdene, men det kan være andre forhold som fører til korrelasjon.

4. RESULTATER

4.1 HYPOTESE NR 1: Det er ikke forskjell på driftskostnader i eierseksjonssameier (SE) og borettslag (BRL).

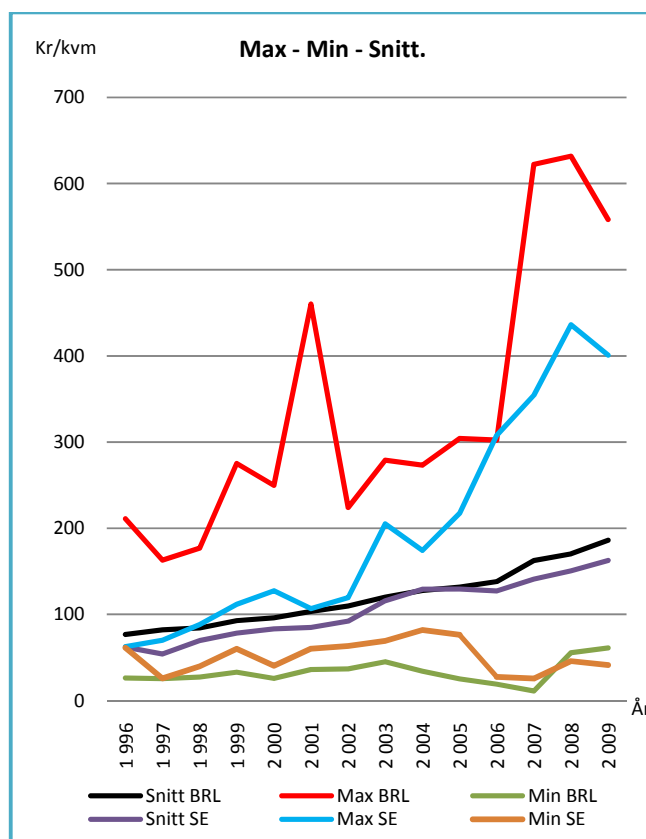
Denne delen av analysen vil vurdere om det er forskjeller i driftskostnader mellom boligfellesskap. Som teorien for boligfellesskap viser, kapittel 3, er de vanligste boligselskapsformene SE og BRL. For å analysere om det finnes forskjeller mellom SE og BRL er det analysert 206 boligfellesskap. Av disse er 173 BRL og 33 SE. Analysen har som vist i kapittel 4 analysert samme forhold i perioden 1996 til 2009 for å se om det er en trend eller enkelt avvik som kan inntreffe om 1 år velges.

Nøkkeltall kr/kvm er beregnet for alle boligfellesskap, som er grunnlaget for å undersøke forskjeller som måtte finnes.

A. SE kontra BRL - Snitt:

Første steg i analysen har vært å sortere utvalget slik at SE og BRL er delt. Ut fra dette er det beregnet gjennomsnitt for disse uavhengig av andre forhold som skiller disse. Som resultatene viser i figur 12 er det en forskjell mellom SE og BRL. Vi skal også her ta med oss i vurderingen vedrørende utvalgt som nevnt i metode delen, som er for lavt for SE i antall for periode 1996 til 2004. Perioden 2005 til 2009 er vurdert som representativ for undersøkelsen for SE. Kr/kvm er presentert under for SE og BRL for samme periode.

Resultater viser at det fra 2005 og frem til 2009, en trend som viser at BRL har høyere



Figur 12. Forskjeller driftskostnader mellom SE og BRL.

driftskostnader enn det SE har. Den er ca 1,9 % høyere i 2005, men stabiliserer seg på rundt +/- 14 % for de 3 siste årene. Vi ser også av maks/minimum størrelser har mindre avstand tidligere, mens den viser større og større spredning etter hvert som årene går. Det er med andre ord større avstand mellom de som er gode og de som er mindre bra på driftskostnader. Detaljer for analysegrunnlag finnes i Vedlegg 1, Nr. 1.

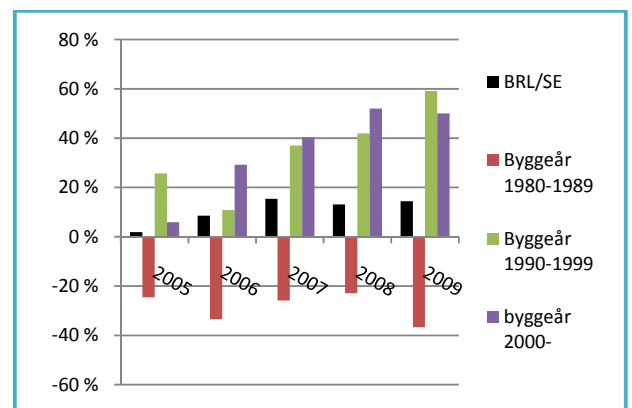
Analysen har i tillegg valgt å utføre forskjellige sorteringer for å vurdere om forskjellen mellom SE og BRL er tilsvarende som vist i A. Disse sorteringene er:

B. Iht. alder/ bygge år på boligfellesskapene.

I denne analysen er alder/bygge år for 3 perioder tatt med, 80-, 90-, og 2000 tallet. Det er ikke SE med eldre bygge år en 1980 tallet, og utvalget er derfor tilpasset dette.

Som resultatet i figur 13 viser, så har SE høyere driftskostnader enn BRL for 1980 tallet. Vi ser for 1990 - og 2000 tallet er det motsatt og for disse vises det en stigende tendens i tidsperioden.

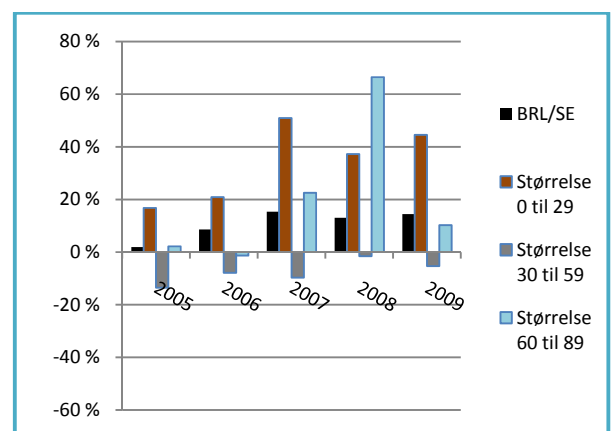
Sammenligner vi med sortering bare på SE og BRL, sort søyle i figuren, ser vi enda større forskjeller mellom disse. Vi må i denne delen av analysen ta med usikkerhet rundt utvalget som er for lavt for 1980- og 1990 tallet for SE. Resultater i detaljert for denne sorteringen er vist i Vedlegg 1, Nr. 2.



Figur 13. Forskjell mellom SE og BRL. pr bygge år

C. Iht. størrelse på boligfellesskap.

I denne analysen er sortering utført etter størrelse, antall boenheter, i boligfellesskapet. Det er her valgt inndeling i 3 størrelser, 0-29, 30-59 og 60-89. Det er i disse størrelsene utvalget er representert for begge boligformene.



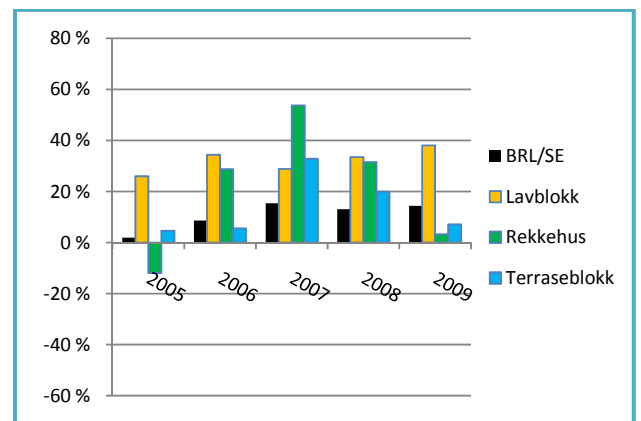
Figur 14. Forskjell mellom SE og BRL. pr boligstørrelse

Resultater presentert i figur 14 viser at SE har høyere driftskostnader enn BRL for størrelser fra 30 til 59. For de andre to inndelingen, mindre enn 30 og større enn 60, har vi motsatt effekt hvor SE kommer best ut. Også her kan vi se tendens til en stigende trend for tidsperioden som er valgt. Sammenligning med sortering på SE og BRL, sort farge, viser større forskjeller med sortering på størrelse. I analysen må vi ta med usikkerhet rundt utvalget som er for lavt iht. boligstørresler 60 til 89. Resultater i detalj for denne sorteringen er vist i Vedlegg 1, Nr. 3.

D. Iht. boligtyper på boligfellesskap (rekkehus, lav-, høy- og terrasseblokk).

Her er analysen utført ved å skille på boligtyper i boligfellesskaper. Inndelingen er valgt etter boligtypene rekkehus, lavblokker og terrasseblokker. Høyblokker er ikke med i denne delen av analysen da det ikke er SE med høyblokk.

Resultatene viser i figur 15 at alle boligtypene medfører at SE har lavere driftskostnader enn BRL. Sammenligner vi med sortering på SE og BRL, sort farge, ser vi her også en større forskjelle med sortering på boligtyper.



Figur 15. Forskjell SE og BRL, sortert pr boligtype.

I analysen må vi ta med usikkerhet rundt utvalget som er for lavt iht. boligtyper rekkehus og terrasseblokker. Resultater i detalj for denne sorteringen er vist i Vedlegg 1, Nr. 4.

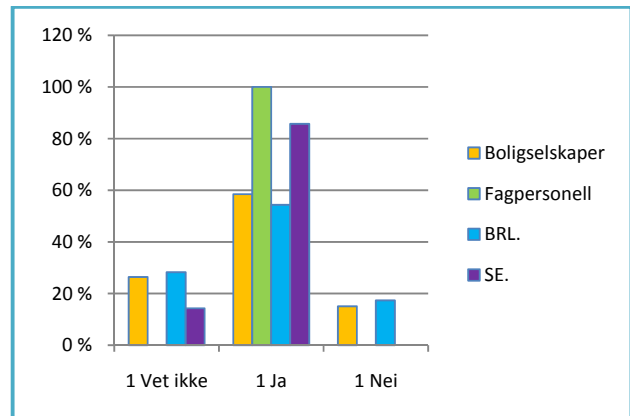
Resultater ovenfor vise at forskjellene blir større når en sorterer utvalget mot en bestemt retning i forhold til utgangspunktet med bare sortering på SE og BRL.

Sammenstillingen ovenfor kan også tyde på en stigende trend, hvor forskjellen mellom SE og BRL blir større med årene som går, men vi må legge til at det er usikkerhet til utvalget for SE for noen områder som nevnt ovenfor.

E. Intervju og spørreundersøkelse:

Analysen har ved hjelp av intervju og spørreundersøkelser undersøkt om styreledere og fagpersonell i boligbyggelag har formening om det er forventet at SE har lavere driftskostnader enn BRL.

Resultatet som vist i figur 16 viser at en stor andel av de spurte sier at resultatet er som forventet, med henholdsvis fagpersoner med 100 %, SE med 86 %, BRL med 54 % og samlet for boligfellesskaper 58 %. Utvalget er vurdert som bra med til sammen 116 respondenter.



Figur 16. Forventning til forskjeller SE og BRL.

I tillegg ble det stilt spørsmål til boligfellesskaper vedrørende om deres eget resultat var som forventet i forhold til fremkomne resultater for SE og BRL. Her svarer henholdsvis 79 % av SE og 70 % av BRL, at eget resultat er som forventet. Detaljer kan sees i Vedlegg 1, Nr. 5.

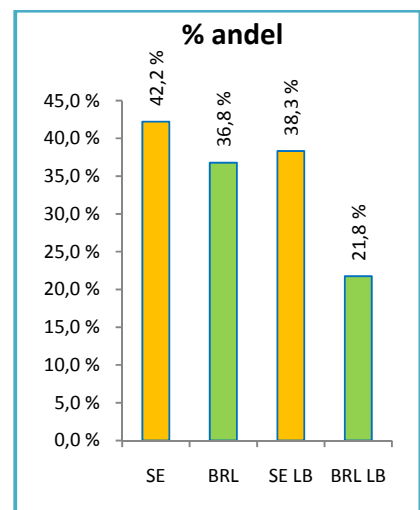
Respondenten til spørreundersøkelsen har svart på 11 områder som er definert som kostnadsdrivende forhold jfr. kap. 3.3. Disse forholdene er sortert for SE og BRL. Som resultatene i figur 17 viser, er disse sortert etter to forhold.

1. Sortert etter SE og BRL uten hensyn på andre forhold.
2. Sortert for SE og BRL for lavblokker (LB).

Resultatet viser at SE har i gjennomsnitt flere kostnadsdrivende forhold på sin side enn BRL, når en ikke tar hensyn til andre forhold. Forskjellen mellom disse er da 5,4 %.

Videre viser figur 17 at når samme forholdet vurderes bare for lavblokker, vil forskjellen bli enda større. Forholdet viser at SE har 16,4 % flere kostnadsdrivende forhold enn BRL.

Ut fra disse resultatene kan vi se to eksempler på at SE har flere forhold i snitt som medfører en kostnad enn BRL.



Figur 17. Spørreundersøkelse: Forskjeller SE og BRL.

Utvalg: For spørsmål 1 er utvalget 14 SE og 90 BRL. For spørsmål 2 er utvalget 13 SE og 28 BRL. Utvalget er litt lavt for SE mot et mål på minst 15. Utvalget defineres som ok og gir en

indikasjon på hvilke forhold som gjelder. Detaljer for analysegrunnlaget finnes i Vedlegg 1, Nr. 6.

Regresjonsanalyse i forbindelse SE kontra BRL forskjeller:

Vedrørende dette forskningsspørsmålet vil det bli utført regresjonsanalyse, men da i sammenheng med flere forhold som påvirker driftskostnader i boligfellesskap. Resultater for dette iht. SE og BRL vil bli presentert i kapitel 4.4.

4.2 HYPOTESE NR 2: Størrelse på driftskostnader stiger i henhold til alder på boligfellesskapet.

Denne analysen vil se om driftskostnader stiger med hensyn på alder på boligfellesskaper, på lik linje med eksempelvis vedlikeholdskostnader.

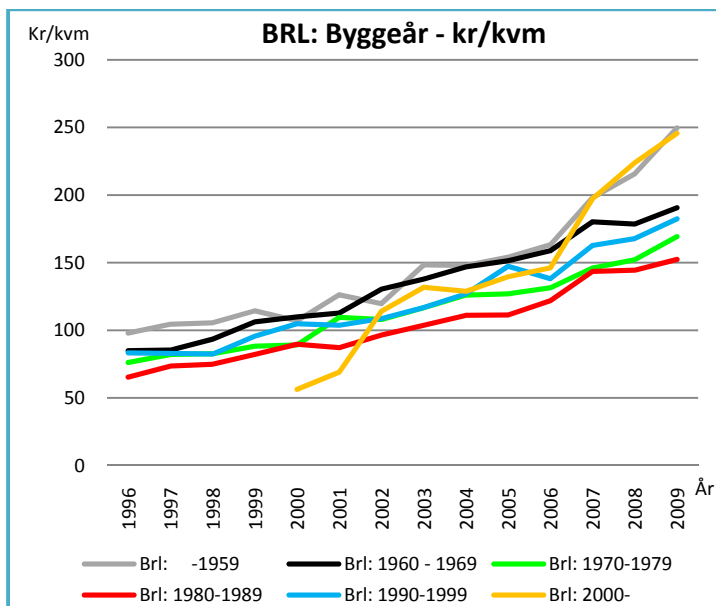
For å vurdere dette er utvalget på 206 boligfellesskap sortert etter bygge år / alder. Her er det skilt mellom SE og BRL. For BRL fremkommer snitt resultater som vist i figur 18. Det er ikke sorter på andre forhold.

Resultatet viser at det er noe forskjell mellom eldre bygg fra for 1959 og fra 1980 tallet. Derimot ser vi at flere av periodene er veldig nær hverandre. Dette kan tyde på at resultatene samsvarer med hverandre. Dette må vi se nærmere på ved en korrelasjonsanalyse.

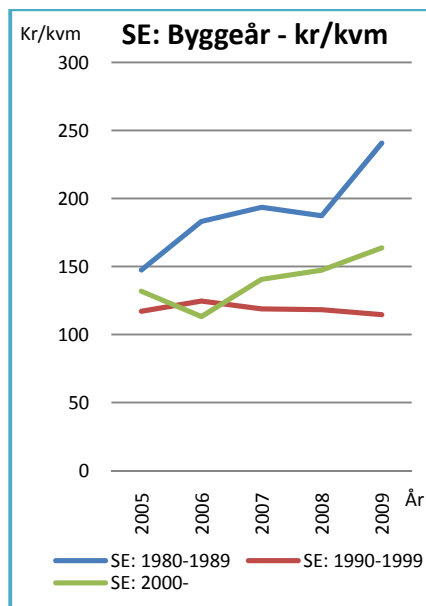
Vi kan også se at resultater for boliger fra 2000 tallet stiger mer enn de andre og avviket kan se ut til å øke.

Den samme sorteringen er utført for SE. SE på sin side har ikke like mange år på grunn av en nyere boligselskapsform ref teori kapitel 2. I tillegg er det for SE færre år hvor en kan si at utvalget av undersøkte boligfellesskap er tilfredsstillende. I den forbindelse er utvalget fra 2005 til 2009 valgt undersøkt.

Resultatene for SE varierer mer som vist på figur 19, hvor boliger fra 1980 tallet er dyrest. 1990 og 2000 tallet har mindre forskjeller. I tillegg ser vi her at boliger fra 2000 tallet ikke stiger på samme måte som ved BRL. Detaljer fra analysegrunnlag finnes i Vedlegg 2, Nr. 1.



Figur 18. Bygge år 1996 til 2009 for BRL



Figur 19. Bygge år 2005 til 2009 for SE

Spørreundersøkelse av fagpersonell i boligbyggelag:

I forbindelse med analysen av bygge år, er det stilt 2 spørsmål til fagpersonell i boligbyggelag. Følgende resultater fremkommer fra disse:

1. Boliger oppført på 50-60 tallet er dyrere å drifte enn boliger fra 80 tallet. Er dette som forventet? Svar: Resultatet viser at 10 av 10 fagpersoner svarer at dette er som forventet.
2. Boliger oppført på 2000 tallet blir dyrere å drifte enn eldre boliger iht. resultatet. Er dette som forventet? Svar: Resultatet viser at 7 av 10 fagpersoner svarer at dette er som forventet, Detaljer kan sees i Vedlegg 2, Nr. 2.

Korrelasjonsanalyse:

Etter å ha gjennomført korrelasjonsanalyse for driftskostnader ut fra sortering mot bygge år, viser utvalget at disse korrelerer sterkt med hverandre. Dvs. at utvalget er nært 1 i verdi, ref Vedlegg 2, Nr. 3. Vi kan ut fra dette si at bygge år eller alder, ikke har betydning for driftskostnader i boligfelleskap.

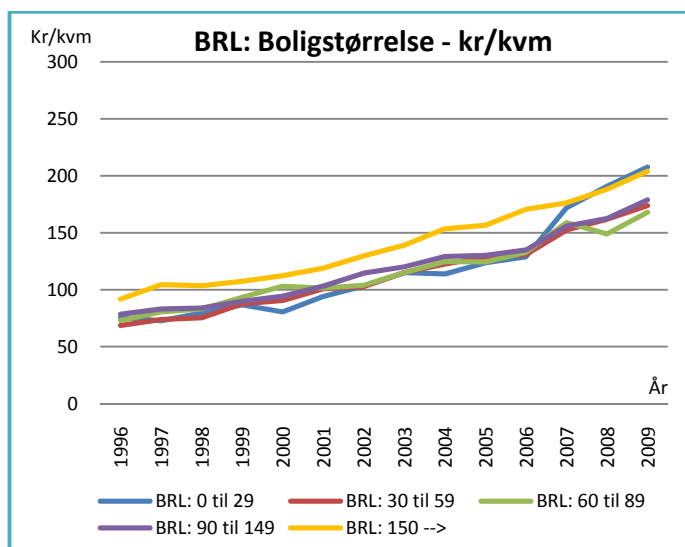
4.3 HYPOTESE NR. 3: Det er stordriftsfordeler i boligfelleskap.

For å analysere stordriftsfordeler i boligfelleskap, er det som vist i metode kapitelet valgt 4 områder for å vurdere denne hypotesen.

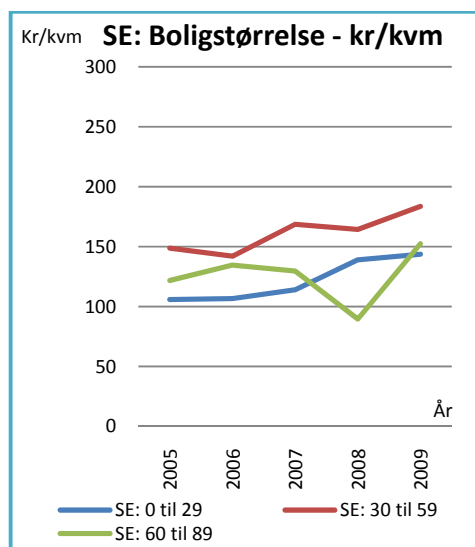
4.3.1 Størrelse på boligfelleskaper.

Når en vurderer driftskostnader mot størrelse på boligfelleskap, vil dette medføre en stordriftsfordel? For å vurdere dette forholdet er utvalget sortert iht. størrelse på boligfelleskaper. Analysen skiller mellom SE og BRL for å se om forholdet som undersøkes er tilsvarende for begge boligformene.

Resultatet er presentert i figur 20 for BRL og dette viser at det er forholdsvis lite som skiller boligfelleskaper. Vi kan se at BRL som har mer en 150 andeler skiller seg ut noe, ved at resultatet for disse er høyere i tidsperioden som undersøkes. I og med at det kan se ut som om resultatene samsvarer når vi analyserer utvalget på størrelse, vil det her gjennomføres korrelasjonsanalyse for å sjekke om de samsvarer med hverandre. Resultatene for SE vises kun for perioden 2005 til 2009 pga at utvalget er vurdert ok for disse. Som figur 21 viser det større forskjell mellom størrelsesområdene for SE. Det er en usikkerhet til dette resultatet da utvalget blir for lavt når en sorterer på størrelser. Resultatet her må derfor vurderes deretter. Detaljer for analysegrunnlaget finnes i Vedlegg 3, Nr. 1.



Figur 20. Boligstørrelse 1996 til 2009 for BRL



Figur 21. Boligstørrelse 2005 til 2009 for SE

Spørreundersøkelse fagpersonell i boligbyggelag:

I forbindelse med denne analysen er det stilt 2 spørsmål til fagpersonell i boligbyggelag.

1. Resultatet viser at det ikke er så stor forskjell iht. størrelse. Er dette som forventet?

Svar: Resultatet viser at 7 av 10 mener dette ikke er som forventet.

2. Resultat iht. størrelse viser at store lag (over 150) er dyrere å drifte. Er dette som forventet?

Svar: Resultatet viser at 8 av 10 mener dette er som forventet

Detaljer for analysegrunnlaget finnes i Vedlegg 3, Nr. 1.

Korrelasjonsanalyse iht. størrelse:

Etter å ha gjennomført korrelasjonsanalyse for driftskostnader ut fra sortering mot størrelse, viser utvalget at disse korrelerer sterkt med hverandre. Dvs. at utvalget er nært 1/-1 i verdi, ref Vedlegg 3, Nr. 1. Vi kan ut fra dette si at størrelse på boligselskapet ikke har betydning for driftskostnader i boligfelleskap.

4.3.2 Boligtype (Rekkehus (RH), lav- (LB), høy- (HB), terrasseblokk (TB) og kombinasjon (Kombi)).

Andre del i vurdering om det er stordriftsfordeler i boligfelleskap, vil utvalget bli sortert etter boligtyper. Utvalget skiller mellom SE og BRL for å se om det er samme trend for begge selskapsformene.

Borettslag:

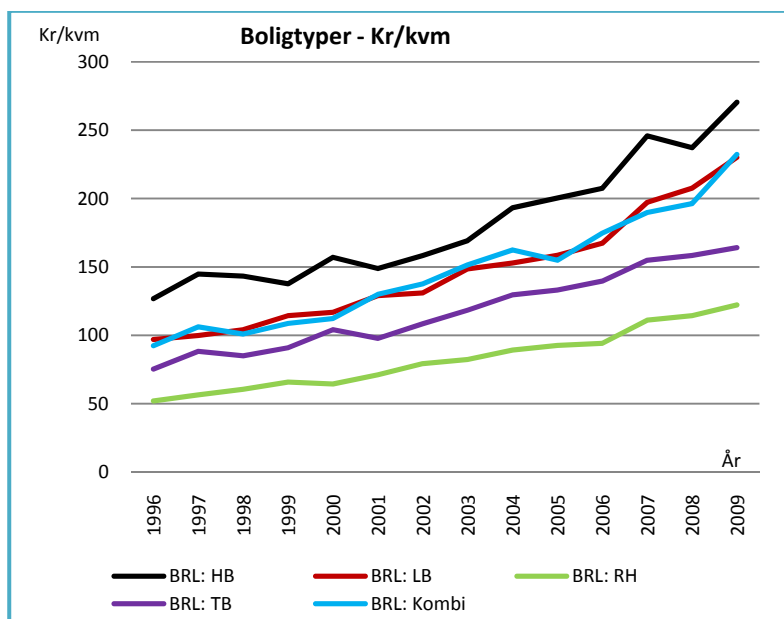
Resultatet som er presentert i figur 22, viser at det er forskjeller med hensyn på boligtyper.

Rekkehus har lavest driftskostnad, mens høyblokker har høyeste. De andre ligger nærmer hverandre og det kan se ut som om en kombinasjon og lavblokker samsvare med hverandre.

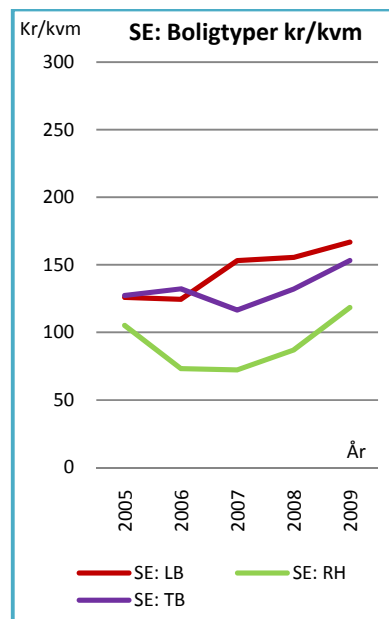
Sammenligner vi rekkehus og høyblokker er det over 100 % forskjell, som må betegnes som en stor forskjell. Utvalget for BRL er vurdert som bra for lav-, terrasseblokk og rekkehus. Utvalget for høyblokk (opp til 9 enheter) og kombinasjon (11 enheter) er vurdert for lavt iht. sikkerhet for resultater. Sistnevnte må vurderes deretter. Detaljer for analysegrunnlag finnes i Vedlegg 3, Nr. 2.

Eierseksjonssameie:

Resultater i figur 23 viser tilsvarende trend som ved BRL. Rekkehus er lavest, mens terrasse- og lavblokker er noe høyere. Vi må derimot her ta med at utvalget ikke er bra nok. Bare for lavblokker fra 2006 til 2009 er vurdert som bra nok. Resultater fra SE må vurderes deretter når vi vurderer stordriftsfordeler med hensyn på boligtyper.



Figur 22. Resultat boligtyper BRL

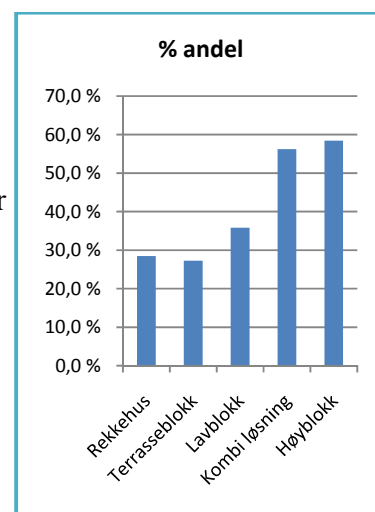


Figur 23. Resultat boligtyper SE

Spørreundersøkelse av boligfelleskap:

I forbindelse med spørreundersøkelser har vi her sett på 11 områder som nevnt i metode kapitel 3. Boligfelleskap har svart på om de har eller ikke har, ja eller nei til 11 definerte områder. Forholdene er sortert etter boligtyper. Forholdene er ikke vektet opp mot hverandre som nevnt i metode kapitlet.

Resultatet viser i figur 24 at høyblokker og kombinasjon av boligtyper innehar størst andel av kostnadsdrivende forhold. Vi ser at lavblokker ligger midt på og terrasseblokker og rekkehus kommer best ut.



Figur 24. Andel kostnadsdrivende forhold

Utvalget: En må her ta med at utvalget er vurdert for lavt for høyblokker (7), terrasseblokker (8) og kombinasjon (11). Nå er kombinasjon i stor grad lavblokker og høyblokker. Kombinasjon kan sees i sammenheng med disse to. I tillegg må vi ta med at terrasse- og lavblokker er forholdsvis like boligtyper og kan i den forbindelse sees i sammenheng. Resultater fra spørreundersøkelse må vurderes deretter. Detaljer for analysegrunnlag finnes i Vedlegg 3, Nr. 2.

Spørreundersøkelse fagpersoner:

Det er stilt 2 spørsmål til fagpersoner i boligbyggelag vedrørende resultater i fm. boligtyper.

Spm 4: Er det som forventet at rekkehus kommer bedre ut enn blokklag? Her svarer 8 av 10 at dette er som forventet.

Spm 5: Høyblokker kommer dårligere ut enn lavblokker iht. undersøkelsen. Er dette som forventet? Her svarer 7 av 10 at dette ikke er som forventet. Detaljer for analysegrunnlag finnes i Vedlegg 3, Nr. 2.

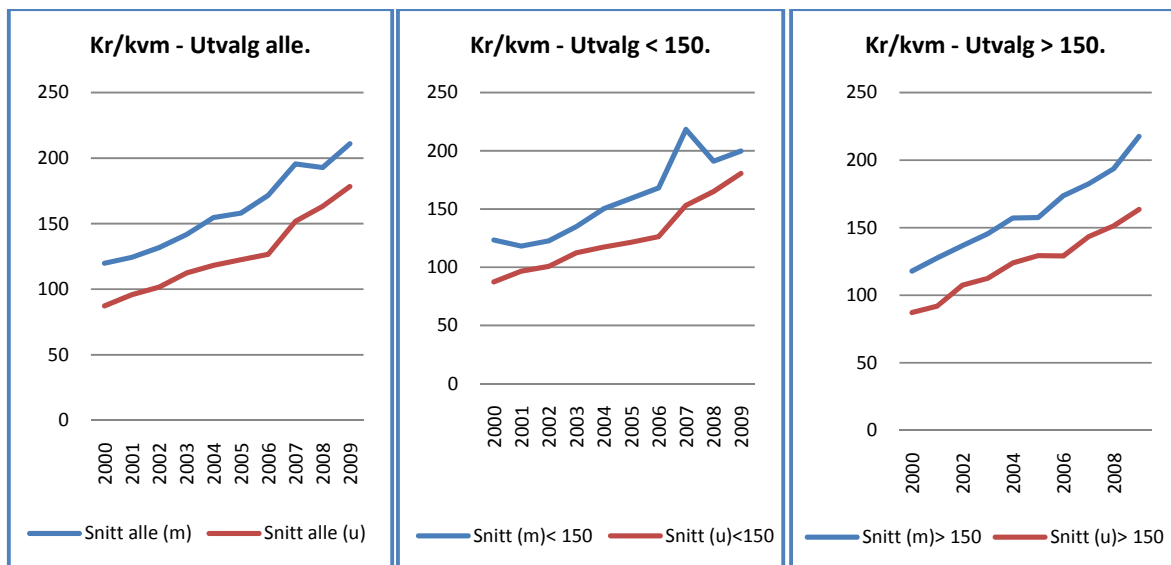
4.3.3 Ansatte i boligfelleskap.

Er det stordriftsfordeler med å ha egne ansatte. Medfører ansatte i boligfelleskap lavere driftskostnader enn de som ikke har ansatte. Med tanke på primær aktivitet og støtte aktiviteter iht. vurderinger for FM området, kan en stille seg spørsmålet om det er lønnsomt å ha egne ansatte, eller om det er grunnlag for outsourcing. For dette området behandles kun BRL. Det er ikke SE med ansatte i utvalget for denne oppgaven. Resultatet viser i figur 25 at det er forskjeller på BRL som har eller ikke har ansatte.

Resultatet er analysert for 3 områder som kan sees i figur 25.

Analysen er inndelt i mer en 150 andeler, mindre en 150 andeler og alle størrelser: Med (m) eller uten (u) ansatte for alle områdene som er analysert.

Resultatet viser at alle 3 områdene med ansatte har høyere driftskostnader enn BRL uten ansatte. Resultatet viser at det i gjennomsnitt er +/- 30 % forskjell i tidsperioden 2000 til 2009, for resultater over og under 150 andeler/med eller uten ansatt. Detaljer knyttet til utvalg og tallgrunnlag er fremlagt i Vedlegg 3, Nr. 3.



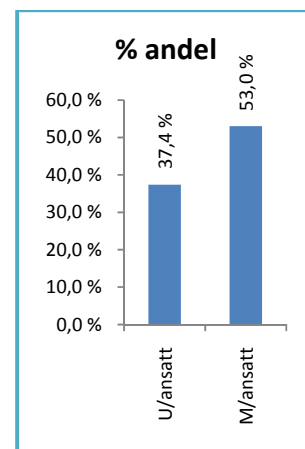
Figur 25. Forskjeller med og uten ansatte i BRL.

Spørreundersøkelse i boligfelleskap.

Fra spørreundersøkelsen er resultatene sortert etter boligfelleskap som har og de som ikke har ansatte. Det er kun BRL med i denne sorteringen som følge av at SE i utvalget ikke har ansatte.

Område består av 11 spørsmål/områder som sier noe om kostnadsdrivende momenter i boligfelleskaper jfr. kap. 3.3.2.

Resultatene i figur 26 viser at BRL med ansatte har flere kostnadsdrivende forhold enn de som ikke har ansatte. I gjennomsnitt er forskjellen 15,7 % i fordel boligfelleskap uten ansatte. Detaljer knyttet til utvalg og tallgrunnlag er fremlagt i Vedlegg 3, Nr. 3.



Figur 26. Andel kostnadsdrivende forhold m/u ansatte

Utvalg: Av respondentene til spørreundersøkelsen er det 36 med og 18 uten ansatte. Utvalget er vurdert som bra og representativt.

Detaljer knyttet til utvalg og tallgrunnlag er fremlagt i Vedlegg 3, Nr. 3.

Spørreundersøkelse fagpersonell:

Til forholdet vedrørende ansatte i boligfelleskap, er det stilt et spørsmål til fagpersonell i boligbyggelagene. Spm 8: Resultatet viser 3 forhold hvor alle tilfellene medfører at ansatte i boligfelleskap ikke er lønnsomt. Er dette som forventet? 90 % av respondenten svarer at dette er

som forventet. Detaljer knyttet til utvalg og tallgrunnlag er fremlagt i Vedlegg 3, Nr. 3.

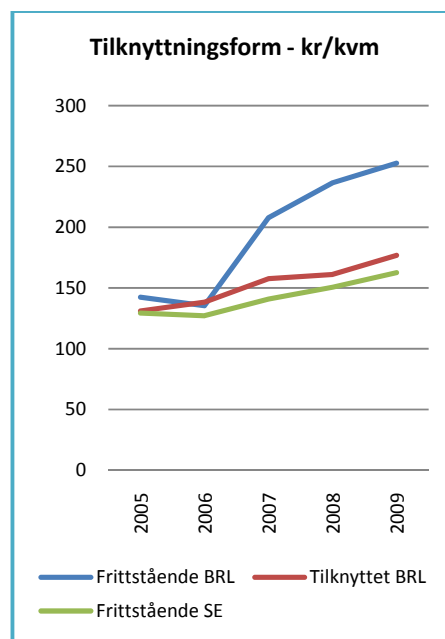
4.3.4 Tilknyttet eller frittstående boligfelleskap.

Denne analysen vurderer om det er stordriftsfordeler i forbindelse med å være tilknyttet et boligbyggelag, eller å stå frittstående utenfor boligbyggelag. I denne analysen er boligfelleskaper delt inn i tilknyttet og frittstående BRL, samt frittstående SE. I dette utvalget finnes det ikke tilknyttede SE. I resultatet fra figur 27 ser vi at frittstående BRL har høyere driftskostnader enn tilknyttede. Fra 2009 er det en forskjell på ca 30 % mellom tilknyttet og frittstående BRL. Vi ser at frittstående SE har tilsvarende driftskostnader som BRL som er tilknyttet. Vi ser også en stigende trend mellom BRL som er tilknyttet og frittstående.

Utvalget: Her må vi ta med at utvalget for frittstående BRL er litt for lavt med henholdsvis 7 BRL i 2005. Utvalget stiger mer og vi ser fra 2007 stabiliserer avstanden seg mellom disse. Dette er naturlig da utvalget blir tilfredsstillende fra dette tidspunktet. Detaljer om utvalg og tallgrunnlag finnes i Vedlegg 3, Nr. 4.

Spørreundersøkelse i boligfelleskap.

Fra spørreundersøkelsen er utvalget for respondentene for lavt for BRL som er frittstående. Det er derfor valgt å se bort fra resultater fra spørreundersøkelsen vedrørende spørsmålet om frittstående- og tilknyttede boligfelleskap.



Figur 27. Forskjeller tilknytningsform.

4.4 Regresjonsanalyse - Sammenstilling av resultater fra hypoteser.

I de 3 hypotesene som er fremstilt ovenfor, er resultater fremstilt med valg av et fokus område. Disse hypotesene vil påvirke hverandre i en eller annen størrelse. For å vurdere hvordan disse står i forhold til hverandre, er det valgt å kjøre en regresjonsanalyse for 2009 grunnlaget.

Følgende områder fra hypotesene er valgt vurdert med regresjonsanalyse.

- Selskapsform (SE og BRL)

- Boligtyper (rekkehus, lav-, høyblokk og kombinasjon av disse.)
- Tilknytingsform (Tilknyttet eller frittstående)

Det er gjennomført forsøk på regresjonsanalyse med boligstørrelse og boligalder, men disse resulterer i verdier som ikke er tilfredsstillende. Fra hypotesen vet vi at disse verdiene korrelerer med hverandre, som igjen bekreftes fra regresjonsanalysen. Disse to er derfor ikke med i analysen.

Forsøkene medfører feil verdier i forhold til ansatte og terrasseblokker. Vi ser fra analyse at terrasseblokker muligens korrelerer med kombinasjon av boligtyper og ligger nær lavblokker. Dette kan være årsaker til at tilfredsstillende verdier ikke oppnås. Det er på grunn av oppgavens omfang og tidsramme ikke lagt ned arbeid i å søke årsaksforhold på disse. Ved kjøring av regresjonsanalyse for utvalget nevnt ovenfor, får vi følgende resultat i figur 33:

SAMMENDRAG (UTDATA)

Regresjonsstatistikk	
Multipel R	0,6176
R-kvadrat	38,14 %
Justert R-kvadrat	0,3628
Standardfeil	64,0589
Observasjoner	206

Variansanalyse

	fg	SK	GK	F	Signifikans-F
Regresjon	6	503498,921	83916,487	20,450	0,000
Residualer	199	816603,956	4103,537		
Totalt	205	1320102,877			

	Koeffisienter	Standardfeil	t-Stat	P-verdi	Nederste 95%	Øverste 95%	Nedre 95,0%	Øverste 95,0%
Skjæringspunkt (SK)	134,48179	17,70463	7,59586	0,00000	99,56904	169,39455	99,56904	169,39455
Tilknytning (TK)	-49,90803	15,57762	-3,20383	0,00158	-80,62641	-19,18965	-80,62641	-19,18965
Rekkehus (RH)	-44,38628	16,42220	-2,70282	0,00747	-76,77014	-12,00242	-76,77014	-12,00242
Lavblokk (LB)	44,24112	16,03399	2,75921	0,00633	12,62279	75,85945	12,62279	75,85945
Høyblokk (HB)	96,19050	25,86381	3,71912	0,00026	45,18819	147,19281	45,18819	147,19281
Kombi (KO)	53,25689	22,47341	2,36977	0,01876	8,94031	97,57347	8,94031	97,57347
Selskapsform (SF)	84,11501	18,00025	4,67299	0,00001	48,61930	119,61071	48,61930	119,61071

Tabell nr. 6, Regresjonsanalyse 2009, 206 boligfelleskap.

Fra kapittel 3 vedrørende regresjonsanalyser, ser vi her at vi har en R-kvadrat på 38,1 % som er vurdert som bra. Dvs. at disse 6 områdene som er med i analysen er innefor 38,1 %. Restleddet eller andre forhold som påvirker resultatet er 61,9 %.

Fra analysen ovenfor får vi følgende resultat eller ligning:

$$\text{Driftskostnad} = SK + TK (b1) + RH (b2) + LB (b3) + HB (b4) + KO (b5) + SF (b6)$$

$$\text{Driftskostnad} = 134,5 - 49,9 (b1) - 44,4 (b2) + 44,2 (b3) + 96,2 (b5) + 84,1 (b6)$$

"b1, b2.....b6": er verdiene 0 om det ikke finnes, eller 1 om det finnes. Verdiene som gjelder for hvert område er angitt i figur 28.

b1 - TK: Tilknyttet boligbyggelag = 1, Frittstående = 0.
b2 - RH: Rekkehus = 1, Andre boligtyper = 0
b3 - LB: Lavblokk = 1, Andre boligtyper = 0
b4 - HB: Høyblokk = 1, Andre boligtyper = 0
b5 - KO: Kombinasjon = 1, Andre boligtyper = 0
b6 - SF: BRL = 1, SE = 0

Figur 28. Forhåndstall regresjonsanalyse

Eksempel: BRL, lavblokk, tilknyttet.

$$\text{Driftskostnad} = 134,5 - 49,9 (1) - 44,4 (0) + 44,2 (1) + 96,2 (0) + 53,3 (0) + 84,1 (1) =$$

$$\underline{\text{Driftskostnad} = 262,80\text{-kr/kvm.}}$$

Dette er gjennomsnittstall. Som nevnt i kapittel 3.4 for regresjonsanalyser, er det angitt for hvert av områdene en varians hvor verdiene har 95 % sannsynlighet for at angitt resultat er korrekt.

I tabellen ovenfor ser vi disse tallene angitt i kolonnene for "nederst 95 %" og "øverste 95 %".

Detaljer knyttet til utvalg og tallgrunnlag er fremlagt i Vedlegg 4, Nr. 1.

OPPSUMMERING REGRESJONSANALYSE:

Resultater fra regresjonsanalysen bekrefter følgende forhold:

1. Regresjonsanalysen bekrefter samme resultat for selskapsformer som ved hypotese 1. BRL har høyere driftskostnader enn SE.

2. Regresjonsanalysen bekrefter samme resultat for boligtyper som fremkommer i hypotese 3. Rekkehus har lavest driftskostnad og høyblokk har høyeste. Videre ser vi at lavblokk og kombinasjon er nær i verdi.

3. Regresjonsanalysen bekrefter samme resultat for tilknytningsform som fremkommer i hypotese 3. Tilknyttede boligfelleskap i boligbyggelag har lavere driftskostnad enn frittstående boligfelleskap som står utenfor boligbyggelagene.

5. ANALYSER / DRØFTELSE.

5.1 HYPOTESE NR. 1: Det er ikke forskjell på driftskostnader i sameier (SE) og borettslag (BRL)!

I et tenkt tilfelle hvor en har tilnærmet like boligtyper, skulle en kunne legge til grunn at kostnader knyttet til daglig drift og forvaltning gjennom et år ikke avviker, selv om organiseringen er forskjellig. Jfr. teorifremstillingen er det boligorganiseringsformene SE og BRL som lovmessig kan benyttes når nye boligfellesskap skal etableres i dagens marked. Som følge av dette er kun disse organiseringsformene analysert i oppgaven. Det er her vi trenger mer kunnskap for å kunne gjøre de riktige valgene. Andre organiseringsmodeller finnes, men disse er ikke tillatt benyttet jfr. lovverket pr dags dato. På bakgrunn av dette er andre organisering ikke tatt med i denne analysen.

Selve analysen av SE og BRL viser flere forhold som indikerer at det finnes forskjeller mellom disse boligformene. Når en sorterer utvalget uten hensynas andre forhold, vises en forskjell på ca 14 % i fordel SE de siste årene. Samme fordelens vises for SE når en sorterer på andre forhold som alder, størrelse og boligtyper som lav-, høy-, terrasseblokk og rekkehus. Forskjellene på sistnevnte varierer noe, men avvikene mellom SE og BRL blir som vist opp mot 50-60 % i fordel SE. For å vurdere hvordan forhold påvirker hverandre, ble det valgt å gjennomføre statistisk beregning ved hjelp av en regresjonsanalyse. Regresjonsanalysen har til hensikt å vurdere hvordan flere forhold påvirker hverandre. Resultatet viser en gjennomsnittsberegning hvor BRL pr kvadrat boligareal som disponeres må betale 84,- kr mer enn SE. Dvs. for en 100 kvm stor bolig, betaler BRL 8400,- pr år mer en SE.

Analysen viser også en trend hvor forskjellen mellom maksimum og minimum blir større og større etter som årene skrider fremover. Dette gjelder både for SE og BRL, men BRL har en større spredning ref figur 17. Dette tyder på at forskjellene mellom de dyreste og de billigste kostnadene i boligfellesskapene øker, som igjen viser at kunnskap om området er viktig.

Om boligfellesskapene velger å fortsette som trenden i denne undersøkelsen viser, vil kostnaden fortsette å stige. I tillegg vil en kunne legge til grunn at avstanden mellom det beste og de

dårligste vil fortsatt å stige. Her vil LCC og årskostnader kunne være verktøy for å bevisstgjøre og føre til kostnadsreduksjon eller stabilisering over tid. Utfordringen med planlegging og avsetninger for fremtidige utfordringer, er å få boligeiere til å se verdien av dette. Det å avsette midler for behov som kommer 10-20 år frem i tid er vanskelig. Noen har gjerne bare tenkt å bo i den aktuelle boligen noen få år og vil være negativ til avsetninger. På den andre siden hadde alle boligfelleskapene avsatt midler iht. LCC vurderinger, ville det ikke spilt noen rolle for boligeiere. Flytter en person under slike forhold ville avsetninger til fremtidige utfordringer ikke hatt betydning.

Avsetninger til fremtidige kostnadsutfordringer ville medført en mer stabil utvikling av felleskostnader for beboere. Ved bruk av årskostnader ville en sluppet større svingninger i felleskostnader når eksempelvis store behov som vedlikehold og rehabilitering inntreffer. Ved å avsette midler, bygger en i prinsippet opp et fond som skal brukes frem i tid. Det er her viktig at ved skifte av styremedlemmer eller andre forhold, at en ikke bruker disse midlene til eksempel ordinær drift. Dette kan være fristene når en eksempelvis i et nytt styre har flere millioner i avsetninger og samtidig kanskje ikke har forståelse eller kunnskap om fremtidige behov. Det er nok dessverre urealistisk å tro at dette er mulig med mindre drift og vedlikehold i fremtiden blir så dyrt at behovet presser seg frem automatisk.

Analysen viser at det er forskjell på SE og BRL, selv om en i utgangspunktet skulle kunne legge til grunn at disse burde være like. Finnes det naturlige forklaringer på forskjellene? Spørreundersøkelsen på sin side viser at 100 % av fagpersonell i boligbyggelagene mener dette er som forventet. Samme tendens ser vi fra styreledere i SE med 86 % og BRL med 54 %, som mener resultatet er som forventet. Fra kommentarfeltene er det hele 25 av 104 styreleder som mener dette skyldes eierforholdet og viljen til å gjøre mer i så måte for SE. Det henvises til at eiere i SE har større eierforhold til sin bolig, mens i BRL er dette mer fraværende. Eierforhold på sin side medfører større engasjement og vilje til å bruke tid og midler i SE. Det samme kan vi se fra artikkel fra HIB ved Aadland, som også påpeker at det kan være en generell oppfattelse på hvordan mennesker i Norge oppfatter de forskjellige boligformene. Oppfattes ordet boret i et BRL fortsatt som et leieforhold. Er dette med på å distansere andelseier i BRL fra sin egen bolig, som igjen medfører økte kostnader? Medfører ordet eier i SE

at boligeiere her har mer bevisst eierforhold til boligen? Signaler fra både fagpersonell i boligbyggelag, styreledere i boligfelleskaper og Aadland peker i denne retning.

Lovverket ved borettslagsloven og eierseksjonsloven på sin side beskriver disse boligformene som jevnbyrdige. I dag er det ikke store forskjeller mellom SE og BRL og eierforholdet står i så måte like sterkt. En kan derfor stille spørsmål om boligbyggelagene og NBBL på sin side har et ansvar for å klargjøre dette for sine medlemmer/eiere. Hvis det i dag er en allmenn oppfatning blant fagpersonell i boligbyggelag om at det er en forskjell og i tillegg at det bygges SE av boligbyggelagene, kan en stille spørsmål til om en gir de riktige signalene til medlemmer/eiere. Kunder oppfatter BRL som ”mindre” attraktivt og samtidig bygges det SE. Det kan stilles spørsmål om signaleffekten i så måte er gjennomtenkt. NBBL på sin side har vedtektsført å jobbe for borettslagsmodellen, men det er grunnlag for å stille spørsmål om det burde vært jobbet for begge boligformene.

En kan vurdere om denne forskjellen i oppfattelse er bevisst fra boligeierne. La oss si at oppfatningen er slik at det er mer et ”leieforhold” i BRL og mer et ”eierforhold” i SE. Kan det være slik at det å slippe å ta stilling til sin egen bolig er ønskelig. Er det slik at de som bor i BRL er villige til å betale noe mer for å slippe å forholde seg til annet enn akkurat det å bruke boligen. Det kan være slik at de som søker SE ønsker å ha annet fokus på boligen enn de som bor i BRL. Skulle denne tilnærmingen være riktig, vil en person i SE få igjen for et slikt fokus økonomisk. Om en slik oppfatning er mulig å finne er vanskelig å dokumentere uten en spørreundersøkelse til eiere i disse to boligorganiseringene.

Aktører som er opptatt av kapitalavkastning vil benytte eierformen SE. BRL er i så måte mindre brukt til dette formålet, da organisasjonsformen har bindinger som gjør spekulering mindre attraktivt. Boligbyggelagene på sin side skal bygge for medlemmer/eier og en kan spørre om boligbyggelagene trenger både spekulanter og medlemmer for å utvikle nye områder og boliger. BRL på sin side er ut fra en FDV vurdering bedre stilt enn SE som følge av finansieringsforhold. Når store utgifter ut over vanlige felleskostnader tilkommer som følge av rehabilitering eller større vedlikehold, har BRL en fordel med å kunne finansiere dette med felles låneopptak. SE på sin side har ikke denne muligheten som følge av at hver enkelt beboer er en juridisk enhet. Finansiering i så måte skjer normalt ved at hver enkelt finansierer tilsvarende forhold med

personlig lån eller egenkapital i ett SE. Problemene her kommer om noen nekter eller ikke har muligheten til å finansiere på egen hånd. På bakgrunn av slike forhold vil BRL modellen i så måte ha en fordel.

Analysen viser klare tegn på at BRL er dyrere å drifte enn SE. Kan dette forklares med aktiviteter eller behov som det eksempelvis finnes mer av i et BRL. Eksempel kan være rengjøring av fellesarealer. Er det slik BRL kjøper rengjøringstjenester av eksterne leverandører, mens SE på sin side heller velger å rengjøre vha fellesplikter eller dugnadsinnsats? Rengjøring av fellesarealer er et område som vil medføre en kostnad for boligfellesskapet om dette kjøpes eksternt og vil å så måte være kostnadsdrivende.

I analysen er det derfor benyttet spørreundersøkelse blant styreleder for å avdekke om de har eller ikke har kostnadsdrivende forhold som er vanlig i boligfellesskaper, jfr. spørsmål vist under kapittel 3.3.2. På grunnlag av oppgavens størrelse er det ikke prioritert å beregne hvordan størrelsen på disse er i forhold til hverandre, men kun om det finnes eller ikke. Vurdering av kostnadsdrivende forhold viser et resultat som viser motsatt effekt. Det er valgt å vurdere to forhold og begge disse viser at SE har i snitt har flere kostnadsdrivende områder enn BRL. Dette viser at aktiviteter som gjennomføres i boligfellesskapene ikke kan forklare forskjellen som finnes mellom eierformene.

Et eksempel på kostnadsdrivende forhold kan være forretningsførsel. BRL som er tilknyttet og oppført av et boligbyggelag, har merverdiavgiftfritak på forretningsførsel. SE på sin side har ikke denne fordel. BRL skulle ut fra dette ha en fordel som kunne vært medvirkende årsak til å forklare at denne boligformen har høyere kostnader, men forholdet viser motsatt effekt.

En kan også stille spørsmål om feilføringer eller forståelse av hvor kostnader hører hjemme kan medføre feil i resultater. Et typisk eksempel på dette vil være når kostnader vurderes plassert i henhold til drift eller vedlikehold av styremedlemmer i boligfellesskapene. Dette kan medføre forskjeller, men utvalgets størrelse og de forskjellige kontrollene føringer går gjennom i forretningsførsel ved boligbyggelagene, er med på å vurdere feilkilden som lav.

Det er derimot en masteroppgave ved NHH som påpeker at det er forskjeller mellom hvordan

boligbyggelagene fører årsregnskaper. Disse samsvarer ikke helt og de vises til forskjellige mangler hos det enkelte boligbyggelag. Gir en slik forskjell signaler om at det kan være forskjeller også i hvordan føringer skjer mot kostnader knyttet til FDVU i de forskjellige boligbyggelagene? Hvis det er forskjeller i hvordan boligbyggelagene vurderer generelle regnskapsregler, kan det være forskjeller i hvordan føringer også vurderes. Dette kunne være områder av interesse å undersøke nærmere.

Vi ser innledningsvis at Norsk standard NS 3454 benytter FDVU for å skille kostnader i forbindelse med eiendommer. Denne standarden avviker fra regnskapsloven som har til hensikt å gi en økonomisk vurdering av et boligfelleskap. Ved et kjøp av bolig har en potensiell kjøper mulighet å vurdere kjøp etter salgpris, årsresultat og tilhørende felleskostnader. En kan her stille seg spørsmål om disse opplysningen gir tilfredsstillende informasjon når en bolig skal vurderes. Det finnes ingen opplysninger om forbruket/kostnader er høyt eller lavt, eller om en eventuell historisk utvikling.

Vi ser også at felleskostnader for BRL inneholder gjerne vedlikeholds- /rehabiliteringskostnader, mens i et SE er ikke slike kostnader med som følge av at disse ofte tas utenom ordinære felleskostnader. Når boligkjøpere skal vurdere kjøp av bolig i BRL eller SE, er disse ikke sammenlignbare i mange tilfeller som følge av slike forhold. Vi ser fra dette at boligformene vanskelig kan sammenlignes om slike forhold ikke er kjent blant de som kjøper en bolig. Denne oppgaven har til hensikt å vurdere hvilke kostnader som tilkommer en boligeiere pr boligareal som disponeres. For å vurdere dette er forvaltnings- og driftskostnader vurdert. Felleskostnader til en bolig er i så måte ikke tilfredsstillende som analysegrunnlag når BRL gjerne har finanskostnader med som resultat av ekstraordinære vedlikeholdstiltak. Vedlikeholdskostnader er derfor tatt ut i denne vurderingen.

5.2 HYPOTESE NR. 2: Størrelse på driftskostnader stiger i henhold til alder på boligfelleskaper!

Som vist under 5.1 er kostnader i dette tilfellet konsentrert rundt forvaltning og drift. Kan vi ut fra kostnadene si at disse stiger når alder på boligfelleskapet vurderes? Fra eiendomsforvaltning er

det kjent at vedlikeholdskostnader stiger med alder på bygningsmassen. Manglende vedlikehold vil kunne medføre forringelse av verdi. Hvordan stiller kostnader til drift og forvaltning seg når alder på boligfellesskapet vurderes? Stiger disse på lik linje med vedlikeholdskostnader over en tidsperiode eller livssyklus til boligmassen?

Fra analysen kan vi se at boliger fra 50-60 tallet synes å ha noen høyere kostnader i forhold til boliger fra 80 tallet. Fra spørreundersøkelsen ser vi at fagpersonell, 10 av 10, i boligbyggelagene mener at dette er som forventet. Det samme ser vi fra analysen som viser at bygninger fra 2000 tallet stiger mer enn andre sorteringer. Her mener 7 av 10 fagpersonell at dette er som forventet, som følge av at det er mer tekniske innretninger i nye bygninger som drar kostnader opp. Begge forholdene på sin side peker mot en forventning om at det burde vært større forskjeller enn det resultatet viser. På den andre siden kan det være grunn til å stille spørsmål til om det ikke kan bli større forskjeller frem i tid. Vi vet at nyere bygninger får mer tekniske innretninger en tidligere. Når disse innretningene blir 20-30 år. Hvordan utvikler kostnadene seg når disse går mot utskifting. Går kostnaden opp og dette igjen medfører at vi ser større forskjeller med hensyn på alder frem i tid?

Det kan også være naturlig at fagpersonell tenker at driftskostnader skulle stige iht. alder. Vi vet at vedlikeholdsbehov stiger med alder. Fordeling av kostnader knyttet til vedlikehold og drift kan nok være vanskelig til tider å skille. Når en skifter ut en vifte i et ventilasjonsanlegg er dette vedlikehold, mens filterskift er en driftskostnad. Så selv om alder på et anlegg stiger og går mot utskifting, skal dette ikke i stor grad påvirke driften. I eksempelet ovenfor skal filter fortsatt skiftes om hele eller deler av ventilasjonsanlegget må skiftes ut/vedlikeholdes.

Analysen viser at det er noe forskjell iht. boligfellesskap når disse sorteres etter alder. Derimot viser analysen at forskjellene på sin side ikke er store, noe som antyder at disse korrelerer med hverandre. Ved kontroll av korrelasjon for utvalget, viser dette at antydningen stemmer.

Ut fra dette viser resultatene følgende:

- Alder på et boligfellesskap har ikke betydning for driftskostnader.

Analysen skiller ikke på alder, men vi må legge til grunn at denne kan endre seg frem i tid om vi

får endringer ut i fra det opprinnelige. Myndigheter legger opp til at eksisterende boligfellesskaper skal etterisolerers med mer frem i tid for å redusere energiforbruket i Norge. Dette vil medføre at boligfellesskaper som ikke har ventilasjonsanlegg, vil få økte driftskostnader som følge av nye tekniske installasjoner.

- Korrekt regnskapsføring.

Ved korrekt fordeling av kostnader knyttet til drift (D) og vedlikehold (V), så skal i prinsippet driftskostnader ikke stige med alder på lik linje med vedlikeholdskostnader. Dette gir oss et signal på at i det store og det hele føres kostnader på riktige kontoer, slik at resultater som er vist i denne analysen gir et korrekt bilde. Noe som igjen viser at rutiner med styre, regnskapsføring og revisor fungerer tilfredsstillende for å tilfredsstillende korrekt regnskapsføring iht. RL.

5.3 HYPOTESE NR. 3: Det er stordriftsfordeler i boligfellesskap!

I dette spørsmålet legger vi grunn at det finnes stordriftsfordeler i boligfellesskaper. Stordriftsfordeler har den hensikten å oppnå et slikt kvantum at det medfører en fordel. Er det slik at vi kan hente ut stordriftsfordeler på lik linje med eksempelvis industrien etc. For å vurdere stordriftsfordeler har denne oppgaven analysert boligfellesskaper med hensyn på størrelse ved BRL/SE, boligtyper, ansatt forhold og tilknytningsform.

5.3.1 Analyse av størrelse.

Analyse av størrelse medførte et resultat som viser at størrelse på boligfellesskaper ikke har betydning og differansen mellom kostnadene er små. Resultatet kan tyde på at BRL over 150 andeler er dyrest. Analysen viser som for alder at resultatene kan tyde på korrelasjon. Det er mindre forskjell når sortering skjer med hensyn på størrelse. Ved å gjennomføre korrelasjonsanalyse ble forholdet bekreftet. Dette medfører at størrelse på boligfellesskapet har liten betydning for drift og forvaltning.

Ut fra resultatet å bedømme stiger kostnadene tilnærmet lineært med størrelse på boligfellesskaper. Er drifts og forvaltning i en slik utførelse at stordriftsfordeler ikke er mulig å oppnå. Når det gjelder kostnader med forretningsføring fra boligbyggelaget, medfører størrelse

på boligfellesskapet en fordel. Pris på denne tjenesten justeres i forhold til størrelse, som igjen medfører en prisfordel for store lag kontra mindre lag. Dette er eksempel på at det finnes stordriftsfordeler iht. størrelse.

Flertallet av fagpersonell i boligbyggelag mener resultatet på sin side ikke er som forventet. Disse har en formening om at det burde være en fordel. Når en fordel ikke finnes og resultatet viser liten forskjell, vil nok dette tyde på at det er andre forhold som påvirker. Sortering på størrelse i seg selv, uten andre hensyn, vil som resultatet viser ikke medføre stordriftsfordel av betydning.

Kan kompetanse eller kunnskap hos styreleder være medvirkende til resultatet? Kan størrelse på boligfellesskapet medføre at jobben som styremedlem blir vanskeligere. Medfører eksempelvis store boligselskaper flere og mer omfattende avgjørelse å ta stilling til. Skulle en slik tilnærming være korrekt, vil styremedlemmer kunne fatte beslutninger som ikke er optimale om egen eller ekstern kompetanse ikke er tilfredsstillende.

Størrelse på boligfellesskapet vil kunne henge sammen med arbeidsmengden knyttet til aktiviteter. Loven på sin side krever minst 3 personer i styrene. Analysen på sin side viser at antall styremedlemmer stiger med størrelsen på boligfellesskapene. Resultatet på sin side viser at driftskostnader ikke har betydning for antall styremedlemmer. Resultatet på sin side sier ikke noen om hvem som gjør noe i boligfellesskapet. Selv om det er 3 eller 5 styremedlemmer, kan arbeidsdelingen fortsatt være slik at det er bare noen få som gjør noe ut over det å sitte i styret.

5.3.2 Analyse av boligtyper.

Analyse av boligtyper gir driftskostnader kr/kvm som medfører større forskjeller. Boligtypen rekkehus kommer klart best ut. Lavblokker og terrasseblokker ligger noe høyere og høyblokker gir desidert høyeste driftskostnad. Resultatet viser samme tendens for både BRL og SE når boligtyper vurderes.

Oppgaven har også undersøkt hvordan kostnadsdrivende forhold fordeler seg på de respektive boligtypene. Resultatet bekrefter samme forhold som sorteringen, hvor rekkehus har minst kostnadsdrivende forhold og høyblokker har flest. Dette kan igjen være med på å forklare noe av

forskjellene som finnes mellom boligtyper.

Boligtypene rekkehus, lavblokk, høyblokk og kombinasjon er vurdert opp mot andre forhold som påvirker driftskostnaden ved en regresjonsanalyse. Resultatene (kr/kvm) viser henholdsvis -44 for rekkehus, +44 for lavblokker, + 53 for kombinasjon og + 96 for høyblokker. Vi ser fra dette at det er 140 kr/kvm forskjell mellom rekkehus og høyblokker når tallgrunnlag fra 2009 vurderes. Dvs. at en 100 kvm bolig i høyblokk er kr 14000,- dyrere pr år en tilsvarende boligstørrelse i rekkehus.

Resultatet tyder på at kombinasjon av flere boligtyper ikke er en fordel. Ved å skille slike kombinasjoner, vil eksempelvis beboere i rekkehus kunne få en fordel ved å skille lag med eksempelvis lavblokker eller høyblokker. Dette som følge av at blokkbebyggelse har høyere driftskostnader. Ved deling vil høyblokker og lavblokker på sin side i prinsippet få høyere driftskostnader som følge av at rekkehus har betalt for kostnader som ikke direkte kan knyttes til boligtypen.

Vi ser også fra bacheloroppgave ved HIB [33] som beskriver utfordringen med kostnadsdelinger av rehabilitering/påkostninger ved boligfelleskap som består av rekkehus og lavblokker. Dette er et eksempel som viser at grenseskille mellom kostnadsfordeling ikke alltid er like lett eller rettferdig. Denne oppgaven setter også spørsmål om det ikke hadde vært bedre med en deling av boligfelleskapet som følge av forskjellige utfordringer i de respektive boligtypene.

Vi ser fra spørreundersøkelsen at resultater viser at høyblokker eksempelvis har flere kostnadsdrivende forhold enn rekkehus. Dette er med på å underbygge at det er naturlig med en høyere kostnad i høyblokker. Eksempelvis har høyblokker heis, noe som rekkehus naturligvis ikke har. Heiskostnader utgjør ca kr 15-20000 i året pr heis, som inneholder både service, sertifisering og strøm. Deles dette ned pr år, pr boligareal, utgjør dette i snitt ca 8,60,- kr/kvm pr år for utvalget i denne oppgaven. Vi ser at heis ikke utgjør mye når det blir delt ned til kvm, men det er med på å dra kostnadene opp.

Vi kan stille spørsmål om beboere er bevisst på kostnader på detaljert nivå som dette. At noen velger rekkehus foran blokk er ikke unaturlig. Rekkehus på sin side blir gjerne vurdert mer på

linje med enebolig, som igjen kan medføre større vilje og bevissthet for egne kostnader. Når en rekkehus eier gjør mer egeninnsats, vil dette medføre en fordel i forhold til blokkbebyggelse som ikke har samme muligheten. Det kan igjen være nettopp derfor noen velger blokkbebyggelse, for å slippe å forholde seg til drift og vedlikehold. Det samme gjelder heiskostnader som nevnt ovenfor. Det er gjerne nettopp de som har behov for heis eller prioritere denne fordel, som velger denne type bolig?

Derimot sier dette ikke noe om bevisstheten rundt hvor mye det koster for de valgene som tas når bolig velges. Som nevnt er det salgspris, felleskostnader og eventuelt årsregnskap en potensiell beboer har som mulighet for å vurdere tilstand i et boligfellesskap. Det finnes ingen opplysninger om FDVU kostnader, eller opplysninger som redegjør for forskjeller på kostnader, ut fra de valgene som tas når bolig skal velges.

5.3.3 Analyse av ansatte i boligfellesskaper.

Analyse av ansatte forhold er utført etter 3 sorteringer. Boligfellesskaper med og uten ansatte for alle størrelser, for størrelser over 150 andeler, og for størrelser mindre en 150 andeler. Resultatet viser for alle 3 sorteringene at boligfellesskaper med ansatte har høyere driftskostnader. Kontroll av kostnadsdrivende forhold fra spørreundersøkelsen viser også at boligfellesskap med ansatte har flere kostnadsdrivende forhold. Det er bare BRL med i denne undersøkelsen da ingen SE i utvalget har egne ansatte.

Boligfellesskaper med ansatte medfører en merkostnad på ca 30 % i forhold til de som ikke har ansatte. Er denne forskjellen naturlig eller er egne ansatte ikke lønnsomt?

En vaktmester er mest vanlig når det kommer til ansatte i et boligfellesskap. Boligfellesskap med vaktmester har mulighet til å utføre aktiviteter for å ivareta drift og vedlikehold.

Boligfellesskaper uten ansatte må for tilsvarende tjenester kjøpe disse eksternt. Eksterne leverandører vil naturlig ha en fortjeneste på slike tjenester og i tillegg tilkommer merverdiavgift på 25 %. Utfører ansatte i boligfellesskaper like bra kvalitet og tidsmessig arbeid som eksterne leverandører, skulle grunnlaget for en besparelse være tilstede når både fortjeneste og merverdiavgift faller bort. Nå viser resultatet motsatt effekt og det må være andre forhold som medfører forskjeller.

I spørreundersøkelsen er det flere styreleder som mener at ansatte gjør mer en det som

boligfellesskaper uten ansatte gjør. Eksempel på dette kan være beboer som trenger hjelp til diverse forhold og vaktmester løser dette selv om det ligger under andelseiers plikt. Dette kan eksempelvis være eldre mennesker som trenger hjelp. De som ikke har ansatte vil heller ikke kunne tilby slik tjeneste. I tillegg mener flere styreledere at vaktmester fungerer som en ”sosialarbeider”, hvor deler av arbeidsdagen gjerne medgår til samtaler med beboere som ikke nødvendigvis berører driftsforhold. Hvor vidt beboere er klar over eller bevisst på at de har denne muligheten, eller hvilke kostnader som følger med, er i så måte heller usikkert. Styremedlemmer er gjerne ikke bevisst på tidsbesparelsen som vaktmester avlaster et styre med. Styre som ikke har ansatte vil måtte bruke tid på å svare på forhold som en vaktmester håndterer.

Når det gjelder lønnsomhet i forhold til ansatte, vil en FM prosess være relevant. Fasilitetsstyring setter brukeren, i dette tilfelle beboeren, i senter. Hadde boligfellesskapet vært inn i en FM prosess ville en kunne satt opp målbare kvalitetsmål som skal oppnås. Ved å innhente pris fra eksterne leverandører for samme arbeid som en ansatt gjør, vil en kunne vurdere hva som er mest lønnsomt. Ut fra at det finnes i dag ca 30 % forskjell mellom de som har og de som ikke har ansatte, er det grunn å kunne vurdere om egne ansatte er det beste og mest lønnsomme alternativet. Uansett vil en FM prosess som beskrevet kunne være med på å gi boligfellesskapet kunnskap og forståelse for egne kostnader. På denne måten kunne de forespurt beboere om eksempelvis det er flertall for å kunne hjelpe beboer med forhold som ikke er fellesskapets anliggende.

Vi må også ta med andre forhold som kan være med på å vurdere behov for ansatt. Vedlikeholdskostnader er ikke med i dette tilfellet. Det kan stilles spørsmål om boligfellesskaper hadde valgte egne ansatte om det ikke hadde blitt utført vedlikehold som erstatning for kjøp av slike tjenester. Videre har noen boligfellesskaper felles varmeanlegg etc. Boligfellesskap med fellesvarmeanlegg har gjerne ansatte. Om varmeanlegg ikke hadde vært til stede, vil også vaktmesterbehovet kunne vært vurdert annerledes.

Uansett er alle slike forhold av en slik art at dette kan kjøpes eksternt. Hvorvidt boligfellesskapene har vurdert lønnsomhet på slike forhold er nok veldig varierende.

5.3.4 Analyse av tilknytningsforhold.

Analyse av tilknytningsform viser en forskjell mellom tilknyttet og frittstående boligfellesskaper. Med tilknyttede menes boligfellesskap som er oppført av og inngår i forkjøpsrettsordningen til et boligbyggelag. Frittstående er boligfellesskap som er oppført av andre enn boligbyggelaget og er eksterne kunder for kjøp av forretningsførsel med tilhørende tjenester hos eksempelvis boligbyggelag. Resultatet antyder en forholdsvis stor forskjells på 30 %, hvor tilknyttede BRL kommer bedre ut en frittstående BRL. Videre viser resultatet at SE som er frittstående kommer ca like bra ut som tilknyttede BRL.

Tilknytningsforhold er et av forholdene som er vurdert i regresjonsanalyse for 2009. Dette for å se hvordan og om forhold påvirker hverandre. Analysen viser at tilknyttede BRL kommer ut med 49 kr/kvm bedre enn frittstående. Dvs. at frittstående vil for en 100 kvm bolig koste kr 4900,- mer en et tilknyttede pr år.

Vi vet fra lovverket at forretningsførsel til tilknyttede boligfellesskaper er fritatt merverdiavgift og tilknyttede sparer 25 % på denne tjenesten. Dette er med på å underbygge noe av forskjellen. Vi ser at SE på sin side har tilsvarende kostnad som tilknyttede BRL og SE har ikke merverdiavgiftfordel. Dette henger sammen med forholdene som nevnt under 5.1 som viser at SE kommer bedre ut enn BRL.

En bachelor oppgave ved HiB mener det er funn som tilsier at frittstående BRL har dårligere rentevilkår en tilknyttede BRL. Fra forvaltingsavdelingen i BOB vet vi at nye kunder tilkommer som følge av at banker setter krav til eller ser det som en fordel at boligfellesskapet er knyttet opp mot et boligbyggelag. Bankene på sin side ser nok risikoen som mindre når økonomiske forhold skal vurderes, men om det gir store utslag i rentevilkår vil kreve noe mer undersøkelses for å kunne si at slike forhold er empirisk dokumentert.

Fra NBBL ser vi at pr 2009 har hele 88 % av landets BRL forretningsførsel/forvaltning via et boligbyggelag. Oppgaven har tidligere belyst forhold hvor kompetanse hos styremedlemmer kan være medvirkende til forskjeller som finnes. Tilknyttede lag har en lang historie hvor tilknytningen til boligbyggelaget var bindende før 2001, hvor dette ble endret til et rent

kontraktmessig kundeforhold etter dette. Kan denne tette tilknytningen og muligheten for å søke råd hos både tekniske, juridiske og økonomiske rådgivere i boligbyggelaget være med på å hjelpe på manglende kompetanse hos styreledere. Frittstående boligfelleskap har ikke hatt denne muligheten før de valgte forretningsførsel fra et boligbyggelag. Det kan også stilles spørsmål til om noen av forskjellen på tilknytningsforhold ville kunne utjevnes over tid om frittstående boligfelleskaper hadde utnyttet kunnskapen som finnes i et boligbyggelag.

Samlet vurdering av kostnader:

Vi ser fra NFB at de har noen nøkkeltall fra boliger. Disse varier tildels mye med henholdsvis 180 kr/kvm i 1999 og 425 kr/kvm kr i 2003 for forvaltnings- og driftskostnader i henhold til NS3454. Denne oppgaven har gjort tilpassninger for å gjøre SE og BRL sammenlignbare. Dvs. at noen kostnadsposter er tatt bort, som igjen er med i NFB sine tall.

Vi kan derfor ikke sammenligne disse direkte. Uansett ser vi en stor økning fra 1999 til 2003. Vi ser en økning i kostnader i tidsperioden for denne oppgaven også. Disse resultatene viser like trekk i så måte.

Det er ikke lagt ned mer undersøkelser for å se om det er sammenligningsgrunnlag mellom denne oppgaven og NFB resultater. Det er for lite opplysninger fra grunnlaget i NFB og omfanget i oppgaven gir ikke rom for å undersøke dette nærmere.

Her vil det kunne være et område for andre å undersøke nærmere, og gjerne i samarbeid med forskningsmiljøet i Norge.

6. KONKLUSJONER OG ANBEFALINGER

6.1 HYPOTESE NR. 1: Det er ikke forskjell på driftskostnader i sameier (SE) og borettslag (BRL)!

Analysen viser at det er forskjell mellom disse to organiseringsformene. Mer informasjon om hvorfor denne forskjellen finnes er av interesse og dette kunne vært undersøkt nærmere i samarbeid med forskningsmiljøene i Norge. Vi ser at antall SE for noen områder blir for lavt til å få empiriske data. En anbefaling her er å fortsette registrering av nøkkeltall for å bekrefte eller avkrefte den utviklingen som fremvises.

Når det gjelder bruk av organiseringsformene viser resultatene grunnlag for å benyttes disse noen forskjellig. SE på sin side kan med fordel benyttes for boligfellesskap bestående av rekkehus. Vi vet SE på sin side har finansieringsutfordringer ved større vedlikehold eller rehabiliteringsbehov. I rekkehus er det i prinsippet mulig å hoppe over en som ikke kan eller vil betale for eksempelvis maling av fasader. Verdiforringelse vil i så måte falle på den som uteblir, og dette kan aksepteres så lenge det ikke går ut over nabo.

SE kan også med fordel benyttes på blokkbebyggelse, men da med relativt lavt antall boenheter. Ved behov for større vedlikeholdsarbeid vil et lite boligfellesskap ha mindre sannsynlighet for å få beboere som ikke kan gjøre opp for seg i forhold til større boligfellesskap.

BRL på sin side kan anbefales for blokkbebyggelse. Ved samme forhold som ved større vedlikeholdsbehov, har BRL en fordelaktig finansieringsløsning som passer best for blokkbebyggelse. I blokkbebyggelse har en ikke mulighet til og ”hoppe over” en andelseier på lik linje som nevnt ovenfor med rekkehus når noen ikke vil følge fellesskapets interesser.

Det er i utgangspunktet ingen ting i veien for å benytte SE som organiseringsform for blokkbebyggelse i større skala også. Dette fordrer derimot at SE avsetter midler til fremtidige vedlikeholdstiltak. Her har utbyggere som velger SE som organiseringsform et ansvar for å

redegjøre for utfordringene og behovet for avsetninger til et fremtidig styre. Det bør synliggjøres i vedtekter etc. for å sikre at informasjon om forholdet ved utskifting av styremedlemmer.

Vi har også sett fra teorigrunnlaget og fra analysen, at det ikke er sammenheng eller lik fordeling av kostnader i et boligfelleskap når regnskapsloven og norsk standard vurderes. Det kan derfor stilles spørsmål om ikke boligkjøpere kunne fått enda bedre vurderingsgrunnlag på tilstand i et boligfelleskap om både regnskapsloven og norsk standard hadde blitt presentert.

En boligkjøper ville helt klart hatt bedre vurderingsgrunnlag om alle boliger eksempelvis hadde en modell hvor synliggjøring av FDVU kostnader pr kvm hadde vært lovpålagt. Hvis det i tillegg hadde vært krav om en historisk utvikling hadde grunnlaget vært enda bedre. I tillegg til bedre grunnlag for boligkjøpere, ville boligfelleskapsstyrer fått en synliggjøring av egen aktivitet målt mot andre. I dag kan en ikke lese ut fra et årsregnskap om et boligfelleskap er bedre en et annet.

6.2 HYPOTESE NR. 2: Størrelse på driftskostnader stiger i henhold til alder på boligfelleskaper!

Denne delen av analysen har vurdert kostnadsutvikling som følge av alder på boligfelleskapene. Som resultatene og analysen fremstiller, gir dette området noen klare signaler. Det er spesielt to områder som skiller seg ut.

Alder har ikke betydning for kostnader knyttet til daglig drift.

Ved rådgiving eller annet strategisk arbeid er alder ikke nødvendig som vurderingsgrunnlag for dette når driftskostnader vurderes. En må derimot ta med seg at vedlikehold (V) har absolutt sammenheng med alder og disse må sees i sammenheng når totalbilde skal vurderes.

Korrekt kostnadsbilde.

Det vurderes som en styrke for boligfelleskapene at kostnadsdeling er slik at driftskostnader ikke endrer seg parallelt med vedlikeholdskostnader. Endrer ikke behovet seg i det daglige, er en indeksregulering av disse kostnadene i utgangspunktet tilfredsstillende.

Resultatet er også en tilbakemelding på tilfredsstillende kvalitet for boligfelleskapene,

regnskapsførselen og revisor, for det kontrollarbeidet som blir gjennomført for å tilfredsstille loven iht. å gi et korrekt bilde av virksomheten.

Resultatene viser en tendens til at nyere boligfellesskaper (2000 tallet) har en stigende tendens. Det er anbefaling her å videreføre registrering av disse resultatene i årene som kommer. Dette for å se om det eksempelvis kan være sammenheng mellom kostnader knyttet til boliger med andre tekniske kvaliteter, og om disse skiller seg ut.

6.3 HYPOTESE NR 3: Det er stordriftsfordeler i boligfellesskap!

Denne oppgaven legger til grunn at det finnes stordriftsfordeler når vi analyserer 4 forskjellige områder for kostnader knyttet til drift og forvaltning.

Hvilke svar sitter vi igjen med i forhold forutsetningen som angitt?

Størrelse :

Vi kan ikke bruke størrelse for å si at det finnes stordriftsfordeler i boligfellesskaper. Resultater viser samme forhold som ved alder, at størrelse ikke har betydning. Når nye boligfellesskaper skal bygges har størrelse på disse ikke betydning når driftskostnader vurderes. Det samme gjelder i forhold til budsjettering eller annet rådgivingsarbeid ovenfor eksisterende kunder.

Boligtyper:

Resultatet fra boligtyper viser at det finnes større forskjeller mellom boligtyper som rekkehus og blokkbebyggelser. Også her vil det kunne være av interesse av å se nærmere på årsaksforhold til hvorfor det finnes forskjeller. Her er årsaksforhold både innen aktiviteter som iverksettes, men også om det finnes årsaksforhold knytte til boligeieres generelle oppfatning og opptreden. Her er mulighet for samarbeid med forskningsmiljøer i Norge for å se nærmere på slike forhold.

Vi ser at kostnader stiger i forhold til boligtyper. Normalt kan vi si at rekkehus inneholder gjerne lavere antall boenheter enn lavblokker. Det samme kan vi si for en høyblokk som har flere boenheter enn en lavblokk. Ut fra dette forholdet kan vi ikke legge til grunn at det er stordriftsfordeler som følge av boligtyper.

Uavhengig av stordriftsfordeler, kan vi trekke anbefalinger for dette område om ikke å bygge boligfellesskaper med ulike boligtyper. Kostnader knytte til disse er forskjellige. Ved å bygge boligfellesskaper med forskjellige boligtyper, vil det ut fra resultatene medføre at noen betaler for mye og andre betaler for lite. Videre ser vi at det er grunnlag for å anbefale eksisterende kunder med forskjellige boligtyper i boligfellesskapet om å vurdere deling av disse. Eventuelt er en regnskapsdeling mot boligtyper en alternativ mulighet for de med flere boligtyper. Dette for å hindre forhold hvor noen ikke betaler for mer en det som er berettiget. En deling vil også kunne sees som en fordel i forhold til vedlikehold/rehabilitering og påkostninger. Det vil ved deling ikke være tvil om hvor en kostnad hører hjemme når det ikke er forskjellige boligtyper i et boligfellesskap.

Tilknytningsforhold:

Boligbyggelag har en lang tradisjon i Norge og denne analysen viser at tilknytning til disse har en kostnadsfordel. Denne forskjellen mellom tilknyttet og ikke tilknyttet er også et område som det er grunnlag for å undersøke nærmere. Vi ser at det er først de siste årene økende antall frittstående boligfellesskaper som velger forretningsførsel via boligbyggelag. Vil denne forskjellen utjevne seg når frittstående boligfellesskaper bruker boligbyggelaget på lik linje som tilknyttede gjør. Hvis dette ikke utjevner seg, er det av interesse å se nærmere på årsaksforhold til dette. Anbefaling her er å fortsette registrering av nøkkeltallsutvikling i årene som kommer, for å følge eventuelle endringer som skjer.

Vi ser at tilknytningsforhold gir grunnlag for å si at det finnes stordriftsfordeler. Resultater viser at boligfellesskaper som blir bygget og deretter har FDV støtte fra et boligbyggelag, har en stordriftsfordel.

Ansatte:

Resultater fra denne analysen krever mer undersøkelse for å avgjøre om en kan si at dette er et område som medfører stordriftsfordeler. Analysen i seg selv viser at det ikke er stordriftsfordeler med å ha ansatte. Derimot er forhold knyttet til hvor mye av kostnaden som er knyttet til ansatte, som relateres til vedlikehold, ikke kjent. Videre er det forhold som kan tyde på at

boligfellesskaper med ansatte utfører tjenester som ikke finnes i boligfellesskaper uten ansatte. Hvor vidt disse forholdene er bevisst eller kostnadsberegnet er heller ikke kjent. Alle disse forholdene er områder som er av interesse å undersøke nærmere. Denne analysen påviser at boligselskaper med ansatte har ca 30 % høyere kostnader enn boligfellesskaper uten ansatte. I tillegg har boligfellesskap med ansatte flere kostnadsdrivende forhold som kan tyde på at forskjellene er noe mindre mellom ansettelsesforhold.

I forbindelse med rådgiverrollen som boligbyggelaget har, er analysegrunnlaget med på å tilrettelegge for en bevisstgjøring for området med ansatte. Det er ikke usannsynlig at boligselskaper med ansatte, kan med bakgrunn i slike store forskjeller, bli motivert for å gjøre benchmarking. Nettopp for å vurdere om en skal inneha denne rollen i egen regi.

Stordriftsfordeler eller ikke?

Som vi ser av de fire områdene som er vurdert i forhold til stordriftsfordeler, er kun område tilknytningsforhold vurdert som en direkte stordriftsfordel. Størrelse, boligtyper og ansatte forhold gir ikke grunnlag for å underbygge påstanden om stordriftsfordeler.

Ut fra oppgavens resultater er grunnlag vurdert slik at en ikke kan påvise stordriftsfordeler i boligfellesskaper.

6.4 ANDRE FORHOLD.

Nøkkeltall:

Resultatet i denne oppgaven viser store forskjeller på flere områder for kostnader knyttet til drift og forvaltning. Boligbyggelagene i Norge og deres kunder trenger mer kunnskap om denne kostnadsutvikling. Dette for å kunne motvirke og forebygge en trend som viser en kostnadsutvikling som stiger og hvor forskjellene blir større for hvert år. Når det finnes kunnskap om hvilke boligfellesskap som gjør det bra eller mindre bra, gir dette igjen mulighet for å undersøke årsaksforhold. En har da mulighet til å bruke erfaringer fra de som er gode til å hjelpe de som ikke kommer så bra ut.

En anbefaling vil være å påvirke NBBL til å ta ansvar for en nøkkeltallsrapportering på lik linje

med NFB og NFN. Norge har ikke fullgode nøkkeltall for boligfelleskaper og her er en mulighet. Vi trenger mer kunnskap om området for både å kunne bygge riktige løsninger for boligkjøpere/medlemmer og ikke minst kunne være enda bedre rådgiver for eksisterende kunder. Med nøkkeltallsrapportering fra boligbyggelagene til NBBL, vil en ha godt grunnlag for å engasjere forskningsmiljøer i Norge til å undersøke nærmere områder som gir mer kunnskap om boligfelleskaper.

Opplysningsplikt ved boligkjøp:

Denne oppgaven har satt fokus på hvilke kostnader som finnes for forvaltning og drift pr kvadratmeter som disponeres. Vi ser at denne kostnaden varierer til dels mye for en del områder. Denne type informasjon finnes ikke når en kjøper vurderer boligkjøp. I dag er en prisgitt opplysninger fra årsregnskap, felleskostnader og salgspris når en sammenligner boliger. For å bedre muligheten for å vurdere hvilke kostnader som er knyttet til de enkelte valgene som finnes ved boligkjøp, vil en anbefaling være å vurdere om kostnader knyttet til FDV bør fremstilles. I dag er det ikke noe samsvar mellom regnskapsloven og norsk standard for kostnader knyttet til FDVU. Det burde være en enkel sak for regnskapssystemer i dagens digitale marked å sortere kostnadsposter slik at disse kunne fremstilles som nøkkeltall for dette området.

Korrekt bruk av ord og uttrykk:

I denne oppgaven er det fremkommet flere signaler på bruk av ord og uttrykk som ikke er korrekt. Markedet bruker eksempelvis "sameier" og de fleste tenker nok da på eierseksjonssameier (SE). Spørsmålet er om ikke bransjen bør ta inn over seg riktig bruk av slike uttrykk. Denne oppgaven har valgt eierseksjonssameier (SE) i den hensikt å bevisstgjøre dette området og for å benytte det faguttrykket som holder seg juridisk sett.

Samme forhold kan nevnes for felles benevning for boligorganiseringer. Samlebegrep som boligselskaper benyttes nok mest av markedet. Nå er boligselskaper heller ikke riktig benevning juridisk sett. Boligfelleskaper er juridisk mer dekkende. Boligfelleskaper kan igjen bli knyttet til kommunale aktiviteter som omsorgsboliger etc. Dette er igjen med på å kunne skape forvirring for de som ikke er i markedet. Denne oppgaven har valgt boligfelleskaper i den hensikt og bevisstgjøre dette området, og for å benytte det faguttrykket som holder seg best juridisk sett.

6.5 VURDERING AV STYRKER OG SVAKHETER.

UTVALG:

Det vurderes som en styrke med det utvalget og den tidsperioden som er analysert. Dette gir empiriske data. Utvalget i SE hadde ønskelig vært noe høyere, både i antall og i variasjon. Som oppgaven viser er det for noen områder for lavt antall SE for å kunne gi empiriske data. Antallet som finnes gir signaler, men oppgaven hadde vært enda bedre om utvalget hadde vært større for SE.

Vurdering av landsforskjeller:

Utvalget totalt sett er stort for oppgaven, men er konsentrert rundt et boligbyggelag i en by. Resultatene kunne vært enda bedre om det hadde vært tilsvarende utvalg fra de største byene i Norge. På grunn av oppgavens størrelse er dette ikke prioritert. Dette kan derimot være et område som kunne vært undersøkt nærmere.

Historiske fakta opplysninger - Ikke årsaksundersøkelser:

Denne oppgaven har undersøkt fakta i opplysninger som foreligger historisk. Denne oppgaven har ikke vurdert eller analysert direkte årsaksforskjeller i detalj som eventuelt kan forklare deler eller hele forskjeller som finnes. Det kan foreligge oppfatninger eller kompetanseforskjeller som kan påvirke et resultat. Denne oppgaven legger grunnlaget for flere områder som ville være av interesse å undersøke nærmere.

Metodebruk:

Det ansees som en styrke når oppgaven benytter både tallfakta og spørreundersøkelse for å søke riktige resultater på undersøkte områder. Kombinasjon av disse har gitt resultater som ikke var innlysende og gir oppgaven en kvalitetssikring. I tillegg er det benyttet statistisk analyse for å vurdere hvordan undersøkte forhold påvirker hverandre.

7. ETTERORD.

Feil hensikt med lovregulering?:

Denne oppgaven viser at det er forskjeller mellom BRL og SE. Årsaksforholdene til dette er mange, men de juridiske forskjellene som er vist er til ettertanke.

Her kan en stille spørsmål til om de som utarbeidet lovteksten til SE er kjent med og vet konsekvensene av finansieringsforskjellene. Det er lite som tyder på at SE opparbeider nødvendige avsetninger til fremtidige vedlikehold. Når avsetninger ikke er til stede, vil dette kunne føre til at noen ikke makter en kostnadsøkning i større skala som ved vedlikehold.

Om noen da nekter eller ikke kan gjøre opp for seg, vil dette kunne skape utfordringer for både den enkelt og SE.

Det er på bakgrunn av disse forholdene grunn til å stille spørsmål om ikke loven om SE burde vært endret. En kan vel legge til grunn at loven i seg selv ikke har til hensikt å skape problemer, men slik den er i dag er dette mulig. Finansieringsløsninger for SE og BRL bør være likestilt. Det er ikke noen grunn til at den ene eierformen skal ha fordeler i så måte.

Behov for ny holdning hos boligbyggelag og NBBL?:

Det er grunn til å stille spørsmål om boligbyggelagene og NBBL har riktig holdning til organiseringsforhold. Loven og intensjonen til aktørene er å bygge opp under borettslagsmodellen. En kan stille spørsmål om dette fokuset er utgått på dato. Det bygges SE i stor skala og flere av disse knytter seg til boligbyggelagene. Det er på tide at denne bransjen tar inn over seg at kundene og eiere av boligbyggelagene ønsker begge boligorganiseringene. Da bør boligbyggelagene og NBBL jobbe for begge boligformene. NBBL er organisasjonen som kan politisk sett jobbe for å påvirke lovverkes som nevnt ovenfor.

I tillegg er ingen bedre stilt en boligbyggelagene for å ivareta interessene som SE har behov for.

Finnes det en levetid for et boligfelleskap?:

Fra nærings siden er det ikke unaturlig at bygninger blir erstattet med nye da de gamle ikke er formålstjenelige lenger. Er en riving i det hele tatt mulig for et boligfelleskap på linje med et

næringsbygg? Vi ser fra oppgaven at kostnader knyttet til drift og forvaltning stiger og forskjellene blir større etter hvert som årene går. Når dette sees i sammenheng med vedlikeholdskostnader, vil kostnadsbilde for boligfelleskap etter hvert kunne bli høye. Ser vi dette i sammenheng med nye lovkrav, som eksempelvis nye enøk krav til boligmassen i Norge for å spare strøm, vil det bli tilfeller hvor riving kanskje er mer formålstjenelig i stede for å oppgradere eksisterende?

Det kunne være av interesse å se om det finnes et krysningspunkt for når en riving er lønnsomt i et boligfelleskap. Ved minimum drift og vedlikehold, men samtid avsetning til fremtidige oppgraderinger, vil en kunne økonomisk sett kunne forsvare en riving?

8. REFERANSELISTE

- [1] Norsk Forening for Benchmarking (NFB): www.nfb.no
- [2] Statsbygg- krav til LCC: <http://www.statsbygg.no/Dokumenter/Livssyklusluskostnader/>
- [3] Boligopplysninger i Norge: Statistisk sentralbyrå: <http://www.ssb.no/boligstat/>
- [4] Maslows behovshierarki: Markedsføringsledelse, Philip Kotler 2005.
- [5] Boligstørrelser i Norge: <http://www.ssb.no/samfunnsspeilet/utg/200504/10/index.html>
- [6] Personantall i Norge: <http://www.ssb.no/emner/02/02/folkendrkv/>
- [7] Befolkningsvekst i Norge: <http://www.ssb.no/emner/02/03/folkfram/>
- [8] Energieffektivisering av bygg til kommunal- og regionaldepartementet, Arnstad utvalget 2010.
- [9] NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.
- [10] Norske Boligbyggelag (NBBL): Årsrapport 2009.
- [11] Norsk Standard NS3454 Livssyklusluskostnader for byggverk - prinsipper og struktur.
- [12] Regnskapsloven, Lov 17. juli 1998 nr. 56 / Regnskapsloven kommentarutgave, 2009
- [13] NS 4102 Kontoplan
- [14] Forvaltingsavdeling ved Bergen og Omegn Boligbyggelag, 2010
- [15] Nøkkeltallsinndeling, Presentasjon fra Muliconsult ved Svein Bjørberg, NTNU 2006.
- [16] Nøkkeltallsinndeling, Key Performance Indicators, David Parmenter, 2007.
- [17] Økonomiske nøkkeltall, Nærings- og handelsdepartementet: www.bedin.no
- [18] Nøkkeltallsrapport fra NFB, fra 1999, 2003 og 2006.
- [19] Nøkkeltall for næringseiendommer, Norsk Nettverk for Næringseiendommer (NfN): www.nfn.no
- [20] Nøkkeltall for næringseiendommer, OPAK: www.opak.no
- [21] Boligrett av Christian Fr Wyller, 2009.
- [22] Lov om Bustadbyggjelag av 6 juni 2003 nr.38 og Lov om Burettslagslova av 17. juni 2005 nr. 94
- [23] Nettside: Historie boligbyggelag:
<http://www.regjeringen.no/nb/dep/krd/dok/nouer/2009/nou2009-17/3/1.html?id=572068>
- [24] Lov om Eiendomsmegling, LOV-2007-06-29-23.
- [25] Lov om sameier fra 1965.
- [26] Lov om eierseksjoner av 29 juni 2007 nr 94
- [27] Sparebanken Vest, utlånsavdelingen 2010.
- [28] Regnskapssystem AS400, Bergen og Omegn Boligbyggelag 2010.
- [29] Tidsepoke for FDVUSP, Byggemiljø 2006: <http://www.byggemiljo.no/lcc/index-filer/frame.html>
- [30] Nettverk for FM, IFMA: http://www.ifma.org/tools/media_room/brief_history.cfm

- [31] Norsk standard for fasilitetsstyring/FM, NS-EN 15221-1 og -2.
- [32] En studie av borettslag og deres regnskaper, masteroppgave, Tøsdal og Veiberg, 2010.
- [33] Borettslag en risikovurdering, bacheloroppgave, Bruvik, Olsen, Iversen fra 2008.
- [34] Byggearbeider i Olsvikstallen brl. - Vedlikehold eller påkostning, bacheloroppgave: Dagestad, Knudsen, Fretheim, 2007.
- [35] Borettslag og eierseksjoner – en sammenligning. Børge Aadland, Høyskolelektor HIB.
- [36] Kunnskapsdepartementet. <http://www.regjeringen.no/nb/dep/kd/dok/regpubl/stmeld/20042005/stmeld-nr-20-2004-2005-/9/1/1.html?id=406908>
- [37] Vurdering av forskningsmetode, Research Methods for Construction, Fellows and Liu 2005.
- [38] Metode og oppgaveskriving for studenter, Olav Dalland 2007.
- [39] En enklere metode, Ann Kristin Larsen 2008.
- [40] Metodefag NTNU: Nils Olsson 2010
- [41] Regresjonsanalyse i praksis, Christer Thrane 2003.
- [42] Bedriftens økonomi, Kjell Gunnar Hoff 2010.
- [43] Håndbok for styremedlemmer i boligselskaper, Dag Stadheim 2009
- [44] Forvaltning, Drift, Vedlikehold - FDV nytt nr 8 2010
- [45] Are Ost ved NTNU.

9. VEDLEGG:

Vedlegg 1	Hypotese 1 - Tallgrunnlag vedr. forskjeller mellom boligorganiseringer.....	s. 84
Vedlegg 2	Hypotese 2 - Tallgrunnlag vedr. vurdering betydning av alder.....	s. 89
Vedlegg 3	Hypotese 3 - Tallgrunnlag vedr vurdering av stordriftsfordeler.....	s. 91
Vedlegg 4	Regresjonsanalyse - tallgrunnlag hvordan forhold påvirker hverandre.....	s. 98
Vedlegg 5	Intervjuguide.....	s. 100
Vedlegg 6	Forside benyttet til utsendelse for spørreundersøkelse / Quest-back.....	s. 101
Vedlegg 7	Eksempel på resultater fra tallanalysen som er sendt et boligfellesskap i forkant av spørreundersøkelsen.....	s.102
Vedlegg 8	Spørreundersøkelsen.....	s.110
Vedlegg 9	Resultater fra spørreundersøkelse mot styreledere i boligfellesskapene.....	s. 113

VEDLEGG 1:

Økonomisk analyse og spørreundersøkelser av boligfelleskap:

Nr. 1.

Hypotese 1 (Ref oppgave Kap. 4.1.A): Forskjell mellom SE og BRL. Ingen andre forhold hensynas.

	1 996	1 997	1 998	1 999	2 000	2 001	2 002	2 003	2 004	2 005	2 006	2 007	2 008	2 009
Snitt BRL	76,5	82,0	84,1	92,6	96,0	103,4	109,7	120,0	127,7	131,7	138,1	162,5	170,3	186,1
Snitt SE	61,9	54,1	69,5	78,2	83,1	84,7	92,2	115,7	129,2	129,3	127,1	140,8	150,6	162,6
% forskjell	23,6 %	51,6 %	21,0 %	18,4 %	15,5 %	22,0 %	19,0 %	3,7 %	-1,2 %	1,9 %	8,6 %	15,4 %	13,1 %	14,4 %

Maks verdi, minimum verdi og utvalg for tidsperioden 1996 til 2009 for SE og BRL:

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Max BRL	211,1	162,9	176,9	275,2	249,7	460,1	224	279	273,2	304	302	622,3	631,8	558,3
Min BRL	26,15	25,25	27,2	32,87	25,66	36,05	36,71	45	33,96	25,1	19	10,94	55,44	61,01
Utvalg BRL	133,0	141,0	141,0	147,0	149,0	151,0	151,0	153,0	155,0	158,0	161,0	168,0	173,0	173,0
Max SE	62,6	70	88,17	111,6	127,3	106,5	119,5	205	174,2	217	308	354,5	436,2	401
Min SE	61,26	25,75	39,74	59,93	40,35	60,13	63,2	69,1	81,81	76,3	27,5	25,52	45,77	41,24
Utvalg SE	2,0	4,0	4,0	6,0	6,0	7,0	9,0	11,0	12,0	16,0	20,0	25,0	32,0	33,0

Nr. 2.

Hypotese 1 (Ref oppgave Kap. 4.1.B): Sortering etter byggeår for boligfelleskap.

BRL:

Snitt kr/kvm:	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
BRL: - 1959	97,98	104,47	105,57	114,45	107,03	126,26	119,74	148,36	147,85	154,09	163,19	198,06	215,64	249,60
Utvalg:	13	13	13	13	14	14	14	15	16	16	16	16	17	17
BRL: 1960 - 1969	84,99	85,38	93,45	106,23	109,87	112,80	130,41	137,85	146,88	151,52	158,82	180,21	178,47	190,61
Utvalg:	20	25	25	27	27	27	27	28	28	28	28	29	29	29
BRL: 1970- 1979	76,19	82,03	82,60	88,30	89,18	109,60	107,97	116,65	126,01	126,95	131,46	146,04	152,17	169,32
Utvalg:	42	45	45	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46
BRL: 1980- 1989	65,34	73,52	74,89	82,17	89,67	87,12	96,43	103,75	111,11	111,26	121,87	143,54	144,47	152,35
Utvalg:	46	46	46	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47
BRL: 1990- 1999	83,36	82,89	82,46	95,62	104,82	103,69	108,60	116,87	126,90	147,27	138,15	162,80	167,81	182,47

Utvalg:	12	12	12	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
BRL: 2000-					56,30	69,06	114,02	131,76	128,83	139,66	146,19	197,31	223,88	245,64
Utvalg:					1	3	3	3	4	7	10	16	20	20

SE:

Snitt kr/kvm	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
SE: 1980-1989		25,75	39,74	61,84	40,35	67,85	88,50	85,38	112,97	147,47	183,15	193,54	187,38	240,68
Utvalg:	0	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	3	4	4
SE: 1990-1999	61,93	63,55	79,41	81,50	91,70	91,48	92,49	100,26	127,33	117,13	124,64	118,83	118,22	114,63
Utvalg:	2	3	3	5	5	5	6	6	6	6	6	7	7	7
SE: 2000-							97,72	166,91	140,24	131,91	113,18	140,57	147,34	163,69
Utvalg:							1	3	4	7	11	15	22	22

Nr. 3.

Hypotese 1 (Ref oppgave Kap. 4.1.C): Forskjell mellom SE og BRL. Sortering etter størrelse på boligfellesskapene.

BRL:

Snitt kr/kvm	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Brl: 0 til 29	75,62	72,71	79,72	86,66	80,49	94,01	103,30	114,87	113,78	123,68	128,88	171,92	190,81	207,65
Utvalg:	21	24	24	25	26	26	26	28	30	30	33	38	41	41
Brl: 30 til 59	68,64	73,82	75,24	87,62	90,49	100,80	102,69	115,02	122,56	128,54	130,76	152,34	161,80	173,86
Utvalg:	36	38	38	39	40	41	41	41	41	44	44	45	47	47
Brl: 60 til 89	72,95	80,51	83,07	93,38	103,06	101,45	103,79	114,96	124,65	124,39	132,83	158,90	148,97	167,98
Utvalg:	31	33	33	34	34	34	34	34	34	34	34	35	35	35
Brl: 90 til 149	78,43	83,02	83,90	89,86	94,31	103,18	114,45	120,13	129,06	130,04	134,93	155,96	162,45	178,89
Utvalg:	20	21	21	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
Brl: 150 -->	91,61	104,40	103,37	107,43	112,32	118,84	129,68	139,08	153,50	156,65	170,47	176,25	188,17	204,01
Utvalg:	25	25	25	26	26	27	27	27	27	27	27	27	27	27

SE:

Snitt kr/kvm	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Sam: 0 til 29	62,60	60,39	88,17	96,29	114,55	96,58	105,59	126,60	117,24	105,90	106,65	113,92	139,02	143,66
Utvalg:	1	1	1	2	2	2	3	4	4	6	8	12	15	15

Sam: 30 til 59	61,26	52,00	63,26	72,29	66,61	81,60	79,23	115,76	135,98	148,71	141,98	168,69	164,31	183,62
Utvalg:	1	3	3	3	3	3	4	5	6	8	10	12	15	15
Sam: 60 til 89				59,93	69,90	77,57	97,99	93,93	133,02	121,74	134,63	129,71	89,50	152,43
Utvalg:				1	1	2	2	2	2	2	2	1	3	3

Nr. 4.

Hypotese 1 (Ref oppgave Kap. 4.1.D): Forskjell mellom SE og BRL. Sortering etter boligtyper.

BRL:

Snitt kr/kvm	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
BRL: HB	126,83	144,78	143,32	137,72	157,04	148,84	158,33	169,23	193,25	200,40	207,54	245,87	237,16	270,42
Utvalg:	5	5	5	7	7	7	7	7	7	8	8	9	9	9
BRL: LB	97,00	99,90	104,14	114,35	116,92	129,07	131,02	148,55	152,83	158,57	167,34	197,24	207,62	230,16
Utvalg:	44	46	46	49	51	53	53	55	57	57	59	65	69	69
BRL: RH	52,00	56,49	60,52	65,82	64,43	71,08	79,28	82,27	89,19	92,65	94,16	111,12	114,44	122,28
Utvalg:	51	57	57	58	58	58	58	58	58	59	60	60	61	61
BRL: TB	75,36	88,34	85,00	90,90	104,17	97,74	108,41	118,37	129,58	133,19	139,65	154,86	158,40	164,14
Utvalg:	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
BRL: Kombi	92,43	106,14	100,92	108,67	112,32	129,93	137,55	151,51	162,46	154,91	174,66	189,90	196,37	232,33
Utvalg:	11	11	11	11	11	11	11	11	11	12	12	12	12	12

SE:

Snitt kr/kvm	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
SE: LB	61,93	54,10	69,49	78,23	83,14	86,25	94,20	127,85	129,53	125,88	124,49	153,08	155,51	166,73
Utvalg:	2	4	4	6	6	6	7	8	9	10	13	18	21	21
SE: RH										105,23	73,14	72,27	87,00	118,42
Utvalg:										2	3	3	4	4
SE: TB						75,57	85,13	83,43	128,35	127,29	132,27	116,60	132,05	153,22
Utvalg:						1	2	3	3	3	3	2	4	4

Nr. 5.**Hypotese 1 (Ref oppgave Kap. 4.1.E): Forskjell mellom SE og BRL. Forventning til resultater fra boligfellesskap og fagpersonell.**

Spørsmål: Eierseksjonsameier kommer best ut i undersøkelsen. Er det som forventet?

Antall svar:	1 Vet ikke	1 Ja	1 Nei
Sum BRL	26	50	16
Sum BRL i %	28 %	54 %	17 %
Sum SE	2	12	0
Sum SE i %	14 %	86 %	0 %

Fagpersonell	0	10	0
Sum fagpers. i %	0 %	100 %	0 %

Nr. 6**Hypotese 1 (Ref oppgave Kap. 4.1.E): Forskjell mellom SE og BRL. Antall kostnadsdrivende områder.**

Spørreundersøkelse av boligfellesskap og fagpersonell.

Det er valgt ut 11 spørsmål fra spørreundersøkelse som 104 boligfellesskap har svart på (ref kap 3.3.2 i oppgaven.) som er vurdert som kostnadsdrivende aktiviteter i boligfellesskapene.

Antall BRL og SE av 104 boligfellesskap som har svart på om de har angitt kostnadsdrivende aktivitet:

	Spm 4	Spm 5	Spm 6	Spm 7	Spm 8	Spm 10	Spm 11	Spm 12	Spm 13	Spm 14	Spm 15
SE	6	7	9	7	7	11	1	1	2	1	13
BRL	41	37	58	25	29	30	55	15	21	12	41

Prosentvis fordeling på hvert spørsmål i forhold til antall svar og utvalget som finnes for SE og BRL.

Her er alle SE og BRL med, uten å ta hensyn til andre forhold.

	Spm 4	Spm 5	Spm 6	Spm 7	Spm 8	Spm 10	Spm 11	Spm 12	Spm 13	Spm 14	Spm 15	% andel
SE	42,9 %	50,0 %	64,3 %	50,0 %	50,0 %	78,6 %	7,1 %	7,1 %	14,3 %	7,1 %	92,9 %	42,2 %
BRL	45,6 %	41,1 %	64,4 %	27,8 %	32,2 %	33,3 %	61,1 %	16,7 %	23,3 %	13,3 %	45,6 %	36,8 %
% forskjell	-3 %	9 %	0 %	22 %	18 %	45 %	-54 %	-10 %	-9 %	-6 %	47 %	5,44 %

Prosentvis fordeling på hvert spørsmål i forhold til antall svar og utvalget som finnes for SE og BRL.

Her er alle SE og BRL sortert etter lavblokk og størrelse på boligfellesskapene.

Utvalg:	Spm 4	Spm 5	Spm 6	Spm 7	Spm 8	Spm 10	Spm 11	Spm 12	Spm 13	Spm 14	Spm 15
SE LB	5	6	8	7	6	10	1	1	2	1	12
BRL LB	13	9	20	5	10	12	10	6	10	0	21

Snitt												
kr/kvm	Spm 4	Spm 5	Spm 6	Spm 7	Spm 8	Spm 10	Spm 11	Spm 12	Spm 13	Spm 14	Spm 15	
SE LB	35,7 %	42,9 %	57,1 %	50,0 %	42,9 %	71,4 %	7,1 %	7,1 %	14,3 %	7,1 %	85,7 %	38,3 %
BRL LB	35,7 %	14,3 %	39,3 %	17,9 %	25,0 %	32,1 %	7,1 %	10,7 %	14,3 %	0,0 %	42,9 %	21,8 %
	0 %	29 %	18 %	32 %	18 %	39 %	0 %	-4 %	0 %	7 %	43 %	16,56 %

VEDLEGG 2:

Økonomisk analyse og spørreundersøkelser av boligfelleskap:

Størrelse på driftskostnader stiger i henhold til alder på boligfelleskapet.

Nr. 1.

Hypotese 2: (Ref oppgave 4.2 i oppgaven): Vurdering av kr/kvm for boligalder / bygge år.

Utvalget er sortert etter bygg år iht. tidsperioder angitt under. Utvalget er ikke det samme for BRL og SE.

BRL:

Snitt kr/kvm	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Brl: -1959	97,98	104,47	105,57	114,45	107,03	126,26	119,74	148,36	147,85	154,09	163,19	198,06	215,64	249,60
Utvalg:	13	13	13	13	14	14	14	15	16	16	16	16	17	17
Brl: 1960 - 1969	84,99	85,38	93,45	106,23	109,87	112,80	130,41	137,85	146,88	151,52	158,82	180,21	178,47	190,61
Utvalg:	20	25	25	27	27	27	27	28	28	28	28	29	29	29
Brl: 1970-1979	76,19	82,03	82,60	88,30	89,18	109,60	107,97	116,65	126,01	126,95	131,46	146,04	152,17	169,32
Utvalg:	42	45	45	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46
Brl: 1980-1989	65,34	73,52	74,89	82,17	89,67	87,12	96,43	103,75	111,11	111,26	121,87	143,54	144,47	152,35
Utvalg:	46	46	46	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47
Brl: 1990-1999	83,36	82,89	82,46	95,62	104,82	103,69	108,60	116,87	126,90	147,27	138,15	162,80	167,81	182,47
Utvalg:	12	12	12	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Brl: 2000-					56,30	69,06	114,02	131,76	128,83	139,66	146,19	197,31	223,88	245,64
Utvalg:					1	3	3	3	4	7	10	16	20	20

SE:

Snitt kr/kvm	2005	2006	2007	2008	2009
SE: 1980-1989	147,47	183,15	193,54	187,38	240,68
Utvalg:	3	3	3	4	4
SE: 1990-1999	117,13	124,64	118,83	118,22	114,63
Utvalg:	6	6	7	7	7
SE: 2000-	131,91	113,18	140,57	147,34	163,69
Utvalg:	7	11	15	22	22

Nr. 2.

Hypotese 2: (Ref oppgave 4.2 i oppgaven) Spørreundersøkelse fagpersonell i boligbyggelag.

Spørreundersøkelse av fagpersonell. 10 respondenter fra boligbyggelag har svart på 2 spørsmål i forbindelse med alder / bygge år.

Spm 1: Boliger oppført på 50- og 60 tallet er dyrere å drifte enn boliger fra 80 tallet. Er dette som forventet?

Spm 2: Boliger oppført på 2000 tallet blir dyrere å drifte en boliger iht resultat. Er dette som forventet?

	Spm 2		Spm 3	
	Ja	Nei	Ja	Nei
Antall svar	10	0	7	3
%	100 %	0 %	70 %	30 %

Nr. 3.

Hypotese 2: (Ref oppgave 4.2 i oppgaven) Korrelasjonsanalyse:

Det er gjennomført korrelasjonsanalyse for å vurdere om det er samsvar mellom de forholdene som er undersøkt.

	Kolonne 1	Kolonne 2	Kolonne 3	Kolonne 4	Kolonne 5	Kolonne 6
Kolonne 1	1					
Kolonne 2	0,94250169	1				
Kolonne 3	0,96863571	0,98218832	1			
Kolonne 4	0,96573962	0,98894059	0,97864646	1		
Kolonne 5	0,96326585	0,98061142	0,9764144	0,98280331	1	
Kolonne 6	0,85287551	0,95230938	0,92674604	0,93348687	0,91784745	1

Når resultatet viser verdier nær 0, vil analysegrunnlag ikke korrelere med hverandre. Blir derimot verdiene opp mot 1 eller -1, tyder dette på korrelasjon. Vi ser fra analysen ovenfor at verdien sier at resultatene korrelerer.

VEDLEGG 3:

Økonomisk analyse og spørreundersøkelser av boligfelleskap:

Hypotese 3 (Ref kap. 4.3 i oppgaven): Det er stordriftsfordeler i boligfelleskaper.

Nr. 1

Hypotese 3: (Ref kap. 4.3.1 i oppgaven). Størrelse på boligfelleskapene. Vurdering av stordriftsfordeler.

Har størrelse på boligfelleskap betydning for driftskostnader. Utvalget er sortert etter alder / bygge år.

BRL:

Snitt kr/kvm	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
BRL: 0 til 29	75,62	72,71	79,72	86,66	80,49	94,01	103,30	114,87	113,78	123,68	128,88	171,92	190,81	207,65
Utvalg:	21	24	24	25	26	26	26	28	30	30	33	38	41	41
BRL: 30 til 59	68,64	73,82	75,24	87,62	90,49	100,80	102,69	115,02	122,56	128,54	130,76	152,34	161,80	173,86
Utvalg:	36	38	38	39	40	41	41	41	41	44	44	45	47	47
BRL: 60 til 89	72,95	80,51	83,07	93,38	103,06	101,45	103,79	114,96	124,65	124,39	132,83	158,90	148,97	167,98
Utvalg:	31	33	33	34	34	34	34	34	34	34	34	35	35	35
BRL: 90 til 149	78,43	83,02	83,90	89,86	94,31	103,18	114,45	120,13	129,06	130,04	134,93	155,96	162,45	178,89
Utvalg:	20	21	21	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
BRL: 150 -->	91,61	104,40	103,37	107,43	112,32	118,84	129,68	139,08	153,50	156,65	170,47	176,25	188,17	204,01
Utvalg:	25	25	25	26	26	27	27	27	27	27	27	27	27	27

SE:

Snitt kr/kvm	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
SE: 0 til 29	62,60	60,39	88,17	96,29	114,55	96,58	105,59	126,60	117,24	105,90	106,65	113,92	139,02	143,66
Utvalg:	1	1	1	2	2	2	3	4	4	6	8	12	15	15
SE: 30 til 59	61,26	52,00	63,26	72,29	66,61	81,60	79,23	115,76	135,98	148,71	141,98	168,69	164,31	183,62
Utvalg:	1	3	3	3	3	3	4	5	6	8	10	12	15	15
SE: 60 til 89				59,93	69,90	77,57	97,99	93,93	133,02	121,74	134,63	129,71	89,50	152,43
Utvalg:				1	1	2	2	2	2	2	2	1	3	3

Spørreundersøkelse fagpersonell i boligbyggelag.

Spørreundersøkelse av fagpersonell. 10 respondenter fra boligbyggelag har svart på 2 spørsmål i forbindelse med stordriftsfordeler iht. størrelse på boligfelleskapene.

Spm 1: Resultatet viser at det ikke er så stor forskjell iht størrelse. Er dette som forventet?

Spm 2: Resultatet iht. størrelse viser at store lag (over 150) er dyrere å drifte. Er dette som forventet?

Spm 6		Spm 7	
Ja	Nei	Ja	Nei
3	7	8	2
30 %	70 %	80 %	20 %

Korrelasjonsanalyse iht. størrelse:

Det er gjennomført korrelasjonsanalyse for å vurdere om det er samsvar mellom de forholdene som er undersøkt.

	Kolonne 1	Kolonne 2	Kolonne 3	Kolonne 4	Kolonne 5
Kolonne 1	1				
Kolonne 2	0,97201875	1			
Kolonne 3	0,95305403	0,98758242	1		
Kolonne 4	0,97486046	0,99587503	0,98381049	1	
Kolonne 5	0,95599643	0,98907311	0,97751633	0,9909324	1

Når resultatet viser verdier nær 0, vil analysegrunnlag ikke korrelere med hverandre. Bli derimot verdiene opp mot 1 eller -1, tyder dette på korrelasjon. Vi ser fra analysen ovenfor at verdien sier at resultatene korrelerer.

Nr. 2.

Hypotese 3: (Ref. kap. 4.3.2 i oppgaven). Boligtype i boligfelleskapene.

Analysegrunnlag for vurdering av driftskostnader med sortering vha boligtypene, rekkehus, lav-, høy-, terrasseblokk og kombinasjoner av disse.

Tall presentert under viser kr/kvm i tidsperioden 1996 til 2009 og utvalg som finnes i de respektive årene.

BRL:

Snitt kr/kvm	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
BRL: HB	126,83	144,78	143,32	137,72	157,04	148,84	158,33	169,23	193,25	200,40	207,54	245,87	237,16	270,42
Utvalg:	5	5	5	7	7	7	7	7	7	8	8	9	9	9
BRL: LB	97,00	99,90	104,14	114,35	116,92	129,07	131,02	148,55	152,83	158,57	167,34	197,24	207,62	230,16
Utvalg:	44	46	46	49	51	53	53	55	57	57	59	65	69	69
BRL: RH	52,00	56,49	60,52	65,82	64,43	71,08	79,28	82,27	89,19	92,65	94,16	111,12	114,44	122,28
Utvalg:	51	57	57	58	58	58	58	58	58	59	60	60	61	61
BRL: TB	75,36	88,34	85,00	90,90	104,17	97,74	108,41	118,37	129,58	133,19	139,65	154,86	158,40	164,14
Utvalg:	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
BRL: Kombi	92,43	106,14	100,92	108,67	112,32	129,93	137,55	151,51	162,46	154,91	174,66	189,90	196,37	232,33
Utvalg:	11	11	11	11	11	11	11	11	11	12	12	12	12	12

SE:

Snitt kr/kvm	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
SE: LB	61,93	54,10	69,49	78,23	83,14	86,25	94,20	127,85	129,53	125,88	124,49	153,08	155,51	166,73
Utvalg:	2	4	4	6	6	6	7	8	9	10	13	18	21	21
SE: RH										105,23	73,14	72,27	87,00	118,42
Utvalg:										2	3	3	4	4
SE: TB						75,57	85,13	83,43	128,35	127,29	132,27	116,60	132,05	153,22
Utvalg:						1	2	3	3	3	3	2	4	4

Spørreundersøkelse boligfelleskap:

Analyse grunnlag for spørreundersøkelsen består av 104 respondenter. 90 BRL og 14 SE.

For BRL er alle boligtyper tatt med, mens for SE er kun lavblokker med. I utvalget er 13 av 14 SE lavblokker.

BRL:

	Spm 4	Spm 5	Spm 6	Spm 7	Spm 8	Spm 10	Spm 11	Spm 12	Spm 13	Spm 14	Spm 15	Utvalg:	Gj.snitt
Rekkehus	41,9 %	45,2 %	64,5 %	29,0 %	29,0 %	0,0 %	90,3 %	0,0 %	0,0 %	9,7 %	3,2 %	31	28,4 %
Antall svar pr spm	13	14	20	9	9	0	28	0	0	3	1		
Terrasseblokk	50,0 %	37,5 %	50,0 %	25,0 %	0,0 %	0,0 %	50,0 %	12,5 %	12,5 %	12,5 %	50,0 %	8	27,3 %
Antall svar pr spm	4	3	4	2	0	0	4	1	1	1	4		
Lavblokk	51,5 %	33,3 %	63,6 %	18,2 %	30,3 %	42,4 %	33,3 %	21,2 %	33,3 %	0,0 %	66,7 %	33	35,8 %
Antall svar pr spm	17	11	21	6	10	14	11	7	11	0	22		
Kombi løsning	27,3 %	45,5 %	81,8 %	45,5 %	36,4 %	90,9 %	90,9 %	27,3 %	54,5 %	36,4 %	81,8 %	11	56,2 %
Antall svar pr spm	3	5	9	5	4	10	10	3	6	4	9		
Høyblokk	57,1 %	57,1 %	57,1 %	42,9 %	85,7 %	85,7 %	28,6 %	57,1 %	42,9 %	57,1 %	71,4 %	7	58,4 %
Antall svar pr spm	4	4	4	3	6	6	2	4	3	4	5		
												Sum utvalg:	90

SE:

	Spm 4	Spm 5	Spm 6	Spm 7	Spm 8	Spm 10	Spm 11	Spm 12	Spm 13	Spm 14	Spm 15	Utvalg:	Gj.snitt
Lavblokk	38,5 %	46,2 %	61,5 %	53,8 %	46,2 %	76,9 %	7,7 %	7,7 %	15,4 %	7,7 %	92,3 %	13	41,3 %
Antall svar pr spm	5	6	8	7	6	10	1	1	2	1	12		

Nøkkeltall differanser:

Differanse:	Rekkehus												
	Terrasseblokk	-1,2 %											
	Lavblokk	7,4 %	8,5 %										
	Kombi løsning	27,8 %	28,9 %	20,4 %									
	Høyblokk	30,0 %	31,2 %	22,6 %	2,2 %								

BRL:	SE:	Differ.
35,8 %	41,3 %	5,4 %

Spørreundersøkelse fagpersonell.

Analysegrunlaget består av 10 respondenter, hvor det er for boligtyper stilt 2 spørsmål.

- Spm 4 Er det som forventet at rekkehus kommer bedre ut enn blokklag.

- Spm 5. Høyblokker kommer dårligere ut enn lavblokker iht. undersøkelsen. Er dette som forventet.

		Spm 4		Spm 5	
		Ja	Nei	Ja	Nei
Antall svar		8	2	3	7
%		80 %	20 %	30 %	70 %

Nr. 3.

Hypotese 3: (Ref. kap. 4.3.3 i oppgaven) Ansatt i boligfelleskapene.

Analysegrunnlag for vurdering av driftskostnader med sortering mot de boligfelleskapene som har og de som ikke har ansatte. Tall presentert under viser kr/kvm i tidsperioden 2000 til 2009 og utvalg som finnes i de respektive årene. Kun BRL i utvalget. SE utvalg har ikke ansatte.

BRL:

Snitt kr/kvm	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Snitt alle (m)	119,83	124,27	131,75	141,70	154,70	158,07	171,61	195,58	192,77	211,01
Utvalg:	40	40	40	40	40	41	41	41	41	41
Snitt (m) > 150	117,93	127,59	136,65	145,45	157,16	157,48	173,66	182,44	193,74	217,48
Utvalg:	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
Snitt (m) < 150	123,36	118,12	122,65	134,75	150,13	159,09	168,05	218,37	191,07	199,78
Utvalg:	14	14	14	14	14	15	15	15	15	15
Snitt alle (u)	87,27	95,83	101,70	112,31	118,27	122,52	126,61	151,78	163,30	178,30
Utvalg:	109	111	111	113	115	117	120	127	132	132
Snitt (u) > 150	87,12	91,98	107,45	112,43	123,85	129,29	129,12	143,40	151,43	163,47
Utvalg:	16	17	17	17	17	17	17	17	17	17
Snitt (u) < 150	87,30	96,53	100,66	112,29	117,30	121,37	126,19	153,08	165,05	180,50
Utvalg:	93	94	94	96	98	100	103	110	115	115

Spørreundersøkelse i boligfelleskap.

Analysegrunnlag består av 104 boligfelleskap som har besvart om de har eller ikke har 11 definerte kostnadsområder. Andelen som har besvart er angitt i % pr spørsmål.

% andel pr spm	Spm 4	Spm 5	Spm 6	Spm 7	Spm 8	Spm 10	Spm 11	Spm 12	Spm 13	Spm 14	Spm 15
U/ansatt	50,0 %	36,1 %	63,9 %	27,8 %	36,1 %	44,4 %	33,3 %	16,7 %	27,8 %	5,6 %	69,4 %
M/ansatt	33,3 %	44,4 %	77,8 %	27,8 %	38,9 %	66,7 %	77,8 %	44,4 %	55,6 %	38,9 %	77,8 %
	Utvalg.	Gj. snitt									
U/ansatt	36	37,4 %									
M/ansatt	18	53,0 %									

Spørreundersøkelse fagpersonell i boligbyggelag.

Analyse grunnlaget består av 10 respondenter fra boligbyggelag som har besvart et spørsmål i forbindelse med ansatte i boligfelleskap.

Spm 8: Resultatet viser 3 forhold hvor alle tilfellene medfører at ansatte i boligfelleskap er lønnsomt. Er dette som forventet?

Spm 8	
Ja	Nei
Antall svar	0
%	0 %

Nr. 4.

Hypotese 3: (Ref. kap. 4.3.4 i oppgaven). Tilknyttet eller frittstående boligfelleskap.

Analysegrunnlag for vurdering av driftskostnader med sortering mot tilknytningsform for boligfelleskap. Sortering iht. tilknyttede eller frittstående.

Tall presentert under viser kr/kvm i tidsperioden 1996 til 2009 og utvalg som finnes i de respektive årene.

Snitt kr/kvm	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Frittstående BRL	42,5	55,7	39,1	118,8	115,8	105,0	110,0	131,6	143,1	142,4	135,3	207,8	236,5	252,7
Utvalg:	2	2	2	2	3	3	3	5	6	7	10	15	20	21
Tilknyttet BRL	77,1	82,4	84,8	92,1	95,5	103,3	109,7	119,5	126,9	131,2	138,3	157,7	161,1	176,9
Utvalg:	131	139	139	144	145	147	147	147	148	150	150	152	152	152
Frittstående SE	61,9	54,1	69,5	78,2	83,1	84,7	92,2	115,7	129,2	129,3	127,1	140,8	150,6	162,6
Utvalg:	2	4	4	6	6	7	9	11	12	16	20	25	32	33

Prosentvis forskjeller:

Differanser:

Tilknyttet (T) /Frittstående (F):

BRL (T) - BRL (F)	-81 %	-48 %	-117 %	22 %	18 %	2 %	0 %	9 %	11 %	8 %	-2 %	24 %	32 %	30 %
BRL(T) - SE (F)	20 %	34 %	18 %	15 %	13 %	18 %	16 %	3 %	-2 %	1 %	8 %	11 %	7 %	8 %

Frittstående:

BRL (F) - SE (F)	-46 %	3 %	-78 %	34 %	28 %	19 %	16 %	12 %	10 %	9 %	6 %	32 %	36 %	36 %
------------------	-------	-----	-------	------	------	------	------	------	------	-----	-----	------	------	------

VEDLEGG 4:

Økonomisk analyse og spørreundersøkelser av boligfelleskap:

Nr. 4.

Regresjonsanalyse: (Ref. kap. 4.4 i oppgaven). Sammenstilling av resultater.

Antall i hver gruppe:

Tilknyttet / frittstående					
Rekkehus					
Lavblokk					
Høyblokk					
Kombi					
Type felleskap					
152	62	75	7	10	173

Resultater fra regresjonsanalysen for år 2009:

SAMMENDRAG (UTDATA)

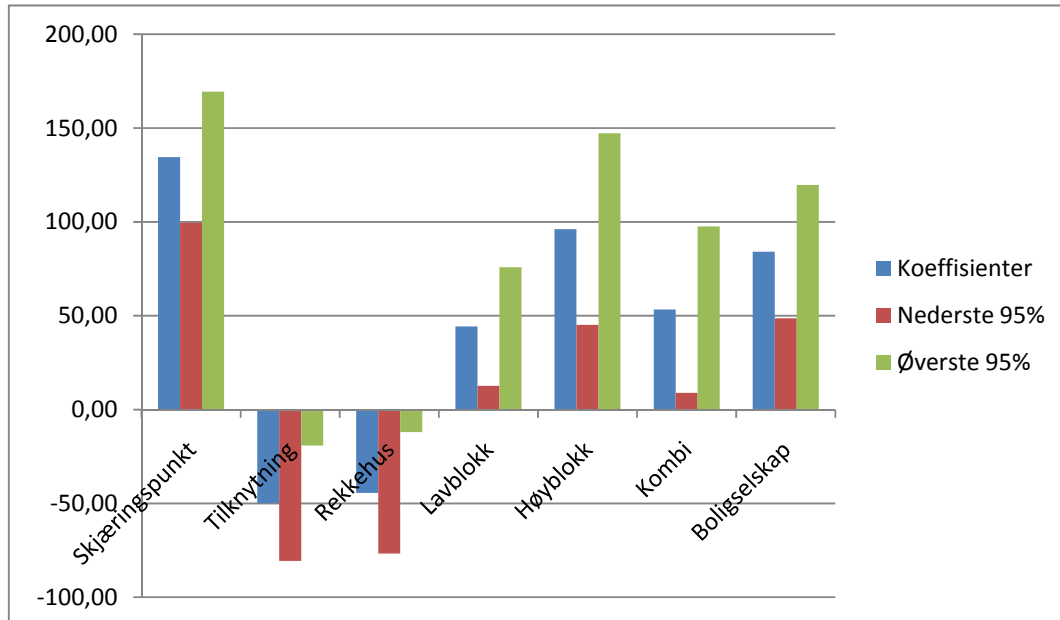
Regresjonsstatistikk	
Multippel R	0,6176
R-kvadrat	38,14 %
Justert R-kvadrat	0,3628
Standardfeil	64,0589
Observasjoner	206

Variansanalyse

	fg	SK	GK	F	Signifikans-F
Regresjon	6	503498,921	83916,487	20,450	0,000
Residualer	199	816603,956	4103,537		
Totalt	205	1320102,877			

	Koeffisienter	Standardfeil	t-Stat	P-verdi	Nederste 95 %	Øverste 95 %	Nedre 95,0 %	Øverste 95,0 %
Skjæringspunkt	134,48179	17,70463	7,59586	0,00000	99,56904	169,39455	99,56904	169,39455
Tilknytning	-49,90803	15,57762	-3,20383	0,00158	-80,62641	-19,18965	-80,62641	-19,18965
Rekkehus	-44,38628	16,42220	-2,70282	0,00747	-76,77014	-12,00242	-76,77014	-12,00242
Lavblokk	44,24112	16,03399	2,75921	0,00633	12,62279	75,85945	12,62279	75,85945
Høyblokk	96,19050	25,86381	3,71912	0,00026	45,18819	147,19281	45,18819	147,19281
Kombi	53,25689	22,47341	2,36977	0,01876	8,94031	97,57347	8,94031	97,57347
Boligorganisering	84,11501	18,00025	4,67299	0,00001	48,61930	119,61071	48,61930	119,61071

Grafisk fremstilling av snitt resultater (blå) og øvre (grønn) / nedre (rød) for mulige variasjoner fra snitt.



VEDLEGG 5:

INTERVJUGUIDE

Intervjuprosessen

- Presentasjon av meg
 - ✓ Bakgrunn
 - ✓ Dagens arbeidsgiver og stilling.

- Presentasjon av min undersøkelse
 - ✓ Oppgaven. Hensikt og målsetting.
 - Hvilke forhold påvirker og skiller driftskostnader i boligfellesskap?

 - ✓ Hvilke områder eller forskningsspørsmål oppgaven omhandler:
 1. Det er ikke forskjell på driftskostnader i sameier (SE) og borettslag (BRL)!
 2. Størrelse på driftskostnader stiger i henhold til alder på boligfellesskaper!
 3. Det er stordriftsfordeler i boligfellesskap!

 - ✓ Presentasjon av hva oppgaven vil gjøre for å svare på forskningsspørsmål.
 - Økonomisk analyse
 - Intervju
 - Spørreundersøkelse.

- Konfidensialitet.
 - ✓ Forklar og bevisstgjøre forhold om at alle boligfellesskap som er med blir behandlet konfidensielt med mindre det ikke ligger avtale om annet.

- Intervjuets form
 - ✓ Intervjuet vil være samtalepreget og vare i ca. 1 time

- Gjennomgang av spørreundersøkelsen.
 - ✓ Se vedlagt spørreundersøkelse

VEDLEGG 6:

Forskningsoppgave → Spørreundersøkelse: Driftskostnader i boligfelleskap.

September 2010 startet en forskningsoppgave vedrørende driftskostnader i boligfelleskaper. Denne oppgaven har til hensikt å søke svare på 5 forskningsspørsmål:

1. Det er ikke forskjell på driftskostnader i sameier (SE) og borettslag (BRL)!
2. Størrelse på driftskostnader stiger i henhold til alder på boligfelleskaper!
3. Det er stordriftsfordeler i boligfelleskap!

Opgaven har analysert resultatregnskap fra 206 boligfelleskaper i tidsrommet 1996 til og med 2009.

Under finner dere opplysninger om hvordan deres boligfelleskap kommer ut i undersøkelsen. Det er i den forbindelse utarbeidet noen spørsmål som ønskes besvart.

For å underbygge de resultater som fremkommer er det avgjørende med opplysninger som styremedlemmer kan bidra med. Jeg håper derfor at alle har noen minutter til å svare på noen spørsmål. Det er **16 hovedspørsmål** med noen enkle alternativer å velge mellom. I tillegg er det knyttet et felt for kommentarer til hvert spørsmål for tilleggsopplysninger.

Undersøkelsen kan velges besvart på to måter:

1. Elektronisk spørreundersøkelse som blir tilsendt pr e-post til dem som BOB har e-postadresse til. Planlagt utsendt fredag 29. oktober.
2. Vedlagt spørsmål kan fylles ut manuelt og legges i ferdig frankert konvolutt til BOB.

Som en liten ekstra motivasjon for å svare på undersøkelsen, trekker vi ut 3 gavekort a kr 1000,- + 10 ryggsekker til de som svarer på denne undersøkelsen.

Opgaven er planlagt ferdigstilt sommer 2011.

Boligfelleskap som er med i denne undersøkelsen behandles anonymt. Skulle noen boligfelleskaper bli offentliggjort i denne oppgaven, så vil det foreligge avtale om dette.

Om det skulle være spørsmål til undersøkelsen eller oppgaven generelt, skal dere bare ta kontakt med JARLE KVALVIK, Leder Forvaltning og Teknisk ved BOB.

- Mobil: 45 00 90 00
- E-post.: jarle.kvalvik@bob.no

Med vennlig hilsen Jarle Kvalvik

VEDLEGG 7:

XXX borettslag: 0233

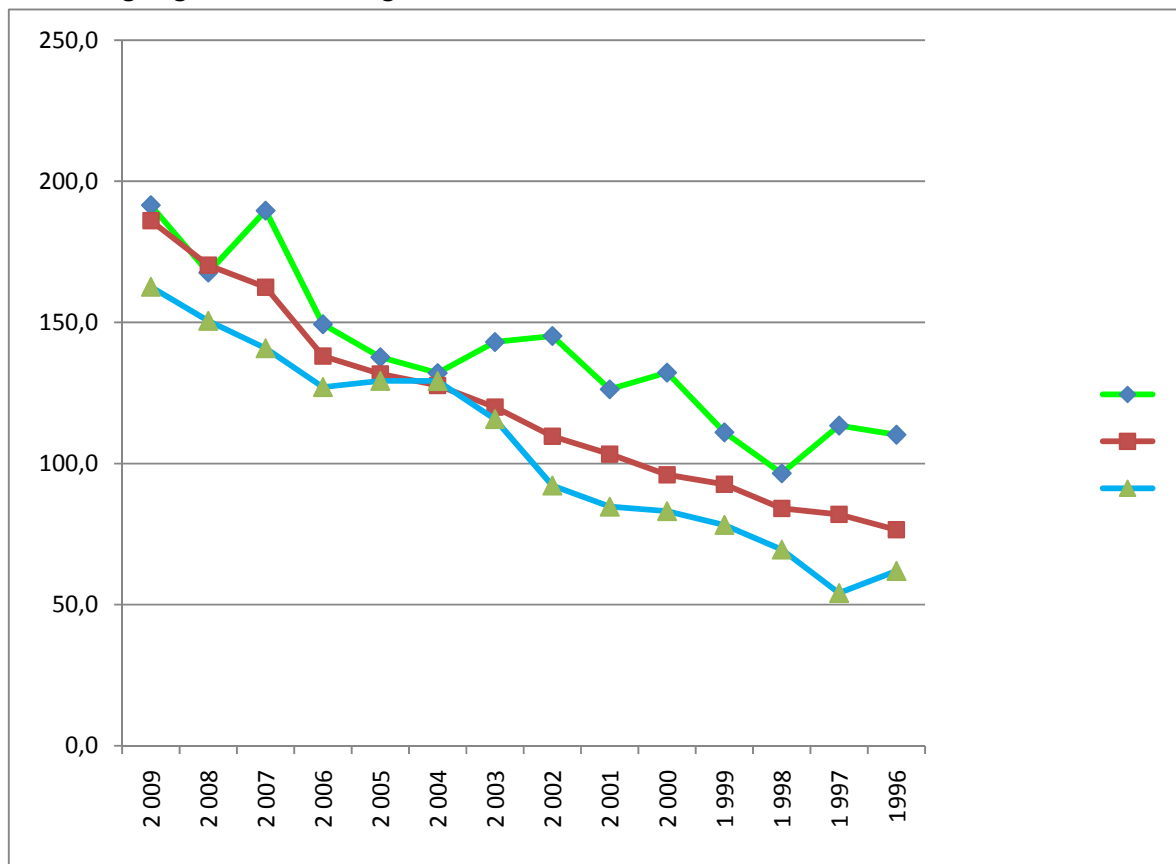
- Resultat under viser kr/kvm (BOA).
- Resultater er justert for å gi reelt sammenligningsgrunnlag. Se eventuelt forklaring under.
- Resultatet for deres boligfelleskap er presentert sammen med resultater som fremkommer av oppgaven.

Forskningsspørsmål:

1. Er driftskostnader like for boligformene sameier og borettslag?

- Resultater under viser 3 kurver:
 1. Resultat for deres boligselskap (Grønn).
 2. Snitt for borettslag (Rød).
 3. Snitt for sameier (Blå).

Sammenligning med SAMEIER og BORETTSLAG:



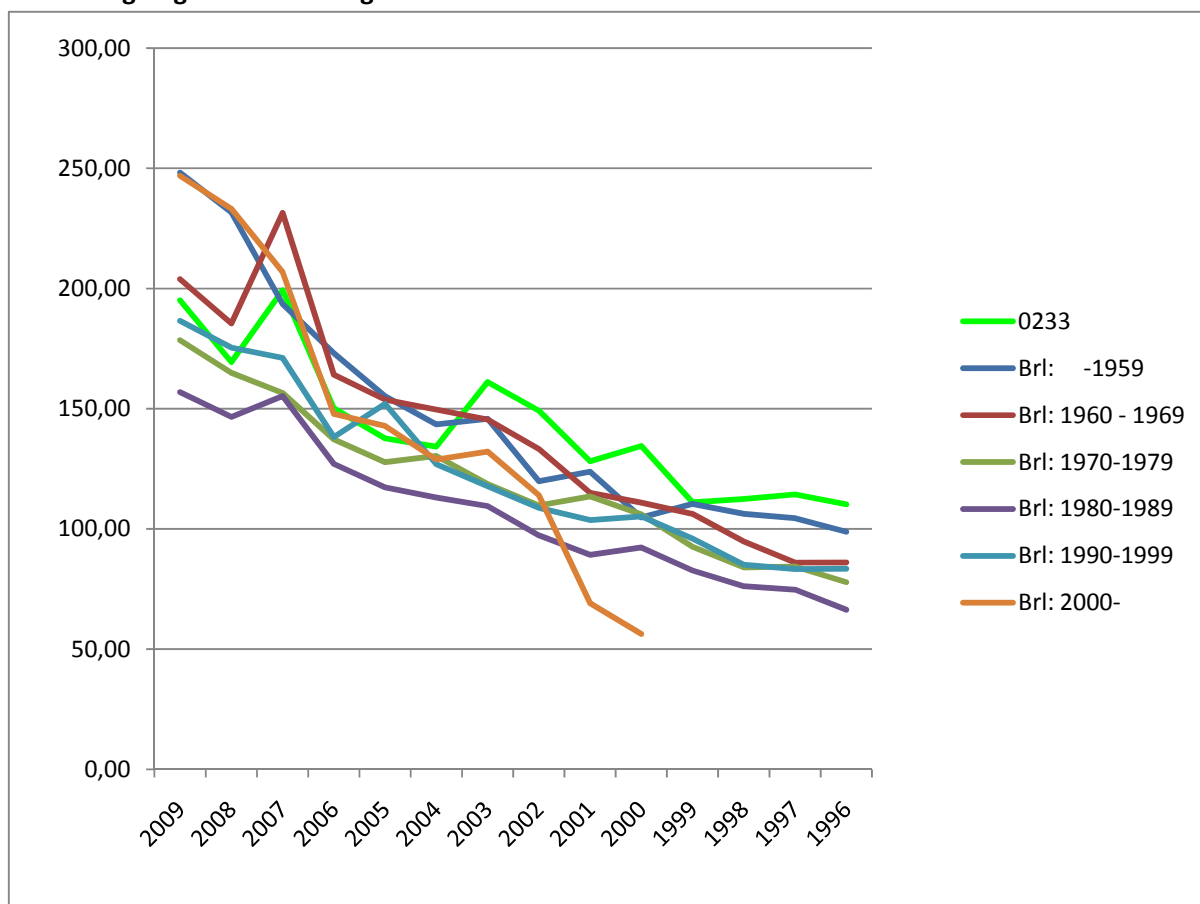
Forskningsspørsmål:

2. Har alder på boligselskaper betydning for driftskostnadene?

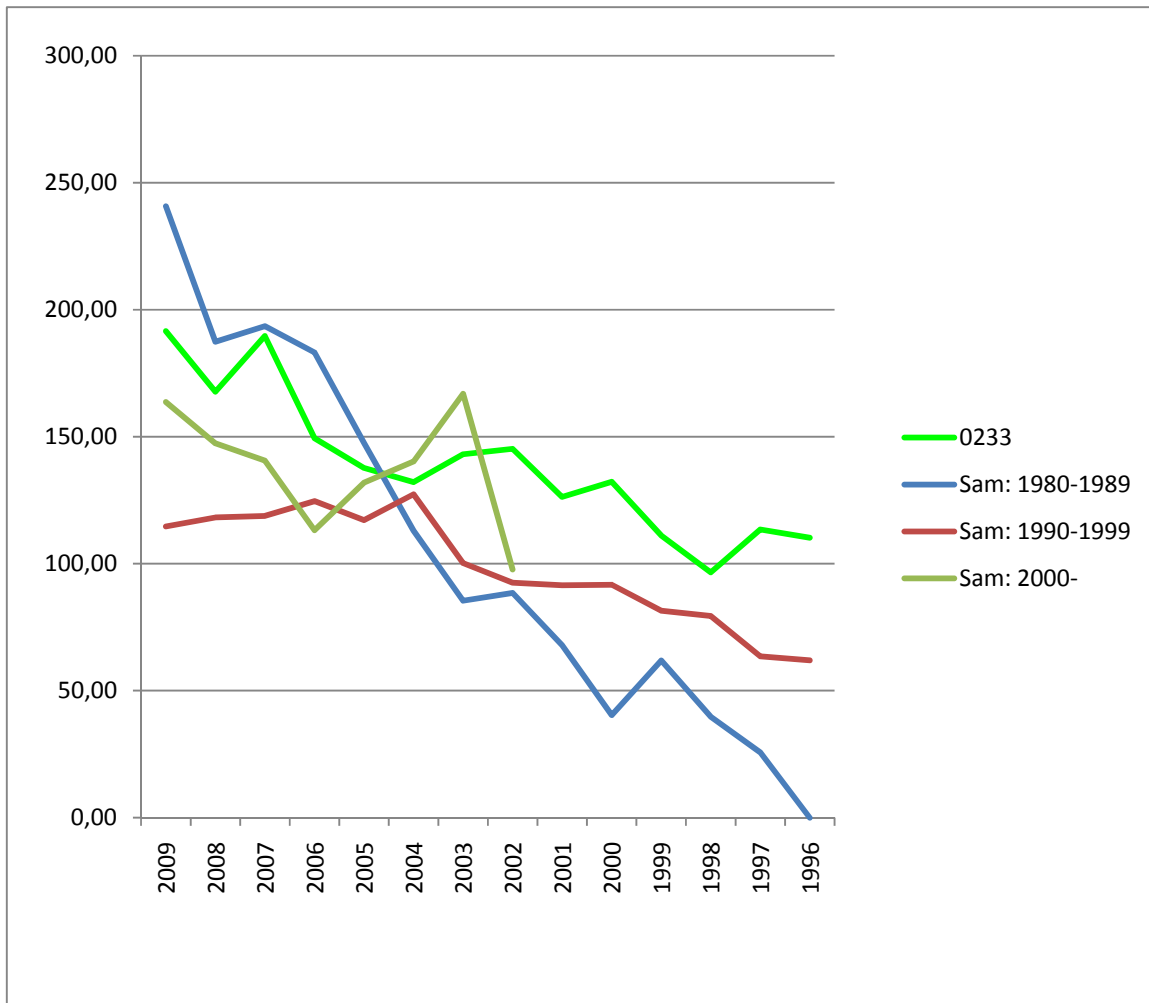
- Resultater under viser 3 kurver:

1. Resultat for deres boligfelleskap (Lys Grønn).
2. Gjennomsnitt i perioden frem til 1959 (Blå).
3. Gjennomsnitt i perioden 1960 til 1969 (Rød).
4. Gjennomsnitt i perioden 1970 til 1979 (Grønn).
5. Gjennomsnitt i perioden 1980 til 1989 (Lilla).
6. Gjennomsnitt i perioden 1990 til 1999 (Lys blå).
7. Gjennomsnitt i perioden 2000 - dd (Orange).

Sammenligning med borettslag:



Sammenlignet med sameier:



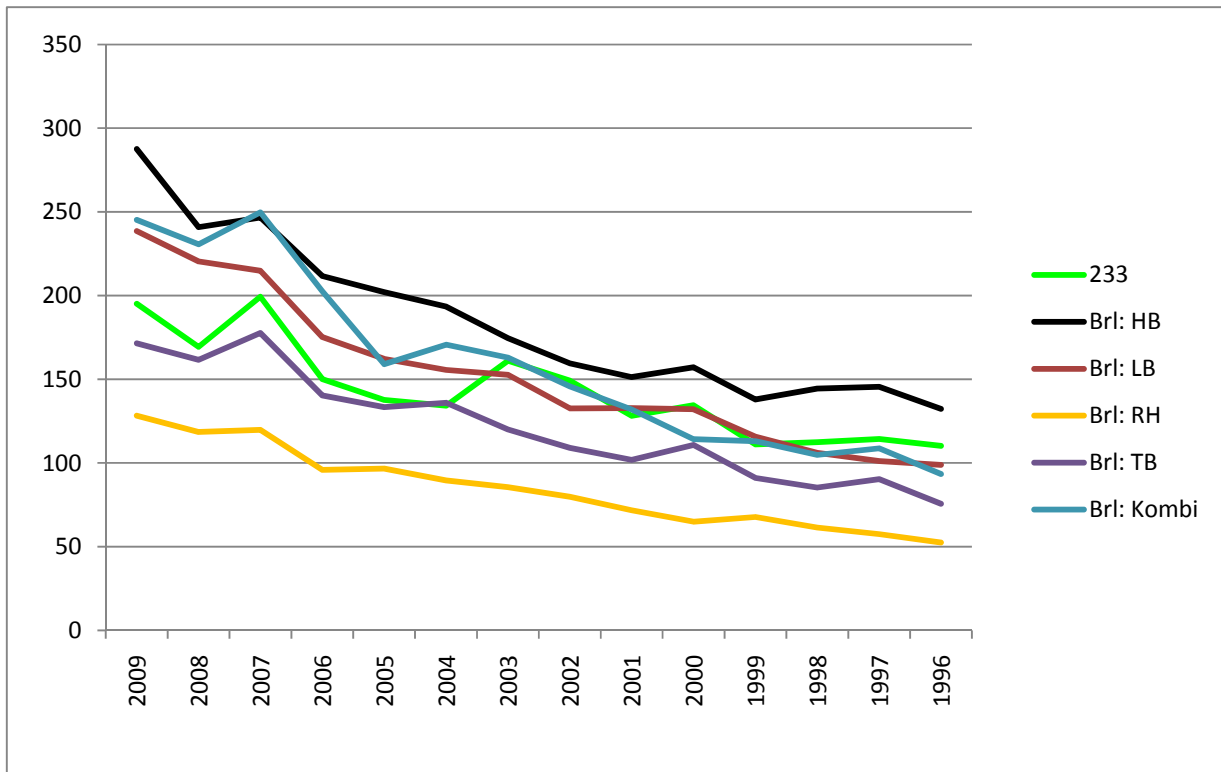
Forskningsspørsmål:

3. Har boligtype betydning for driftskostnader i boligfelleskaper?

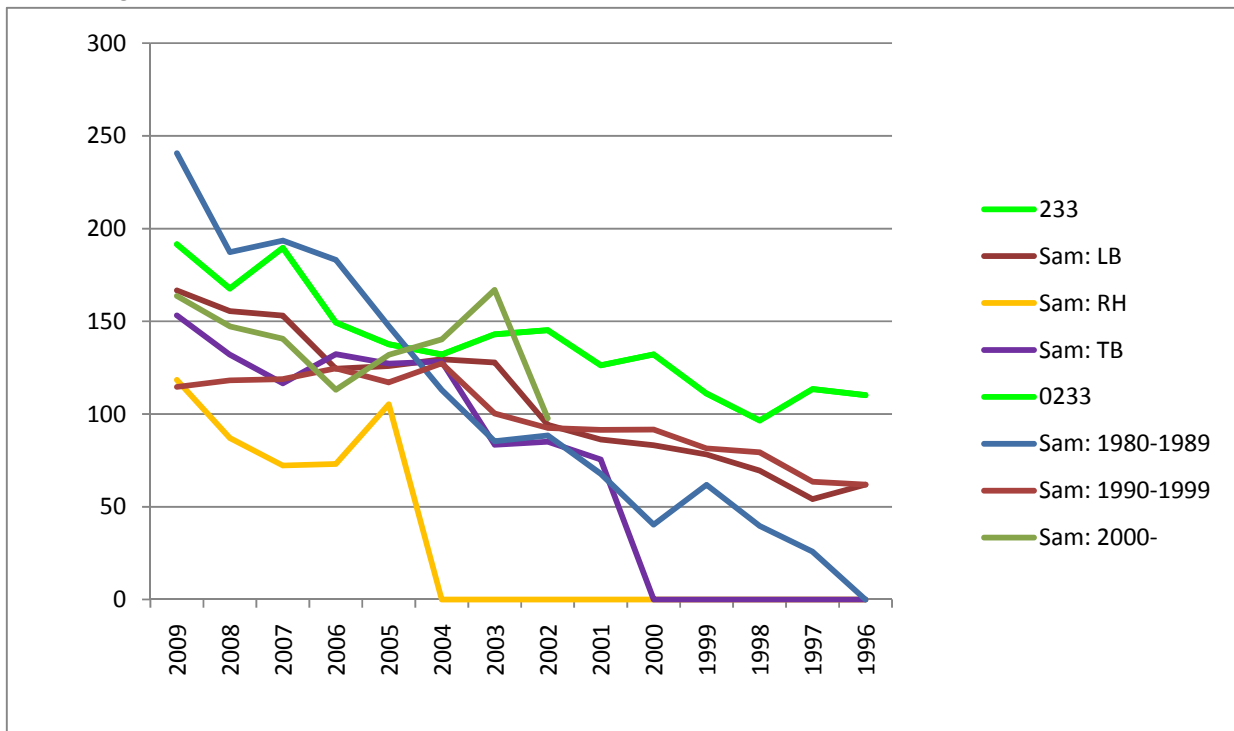
- Resultater under viser 3 kurver:

1. Resultat for deres boligfelleskap (Grønn).
2. Gjennomsnitt høyblokk (HB) (Sort).
3. Gjennomsnitt lavblokk (LB) (Rød).
4. Gjennomsnitt rekkehus (RH) (Orange).
5. Gjennomsnitt terrasseblokk (TB) (Lilla).
6. Gjennomsnitt kombinasjon (Kombi) (Blå).

Sammenlignet med borettslag:



Sammenlignet med sameier:



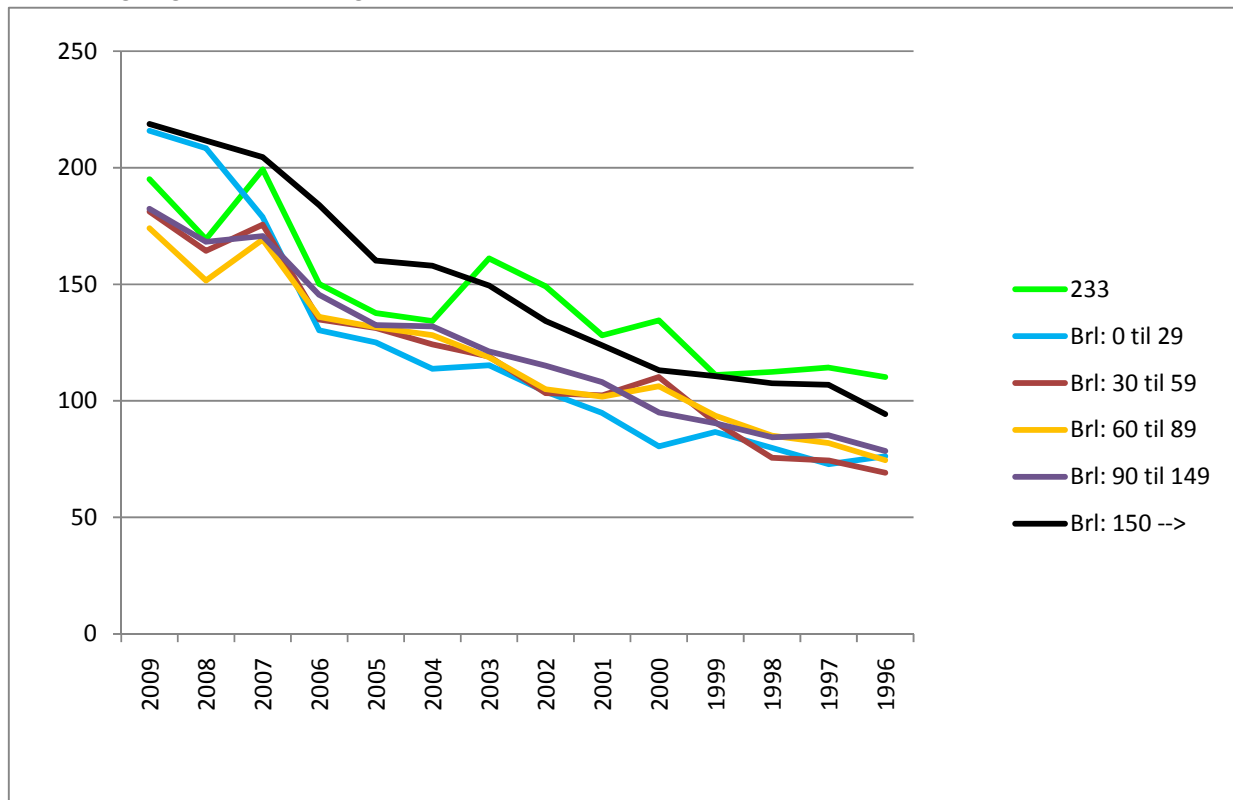
Forskningsspørsmål:

4. Har størrelse på boligfelleskap betydning for størrelse på driftskostnader?

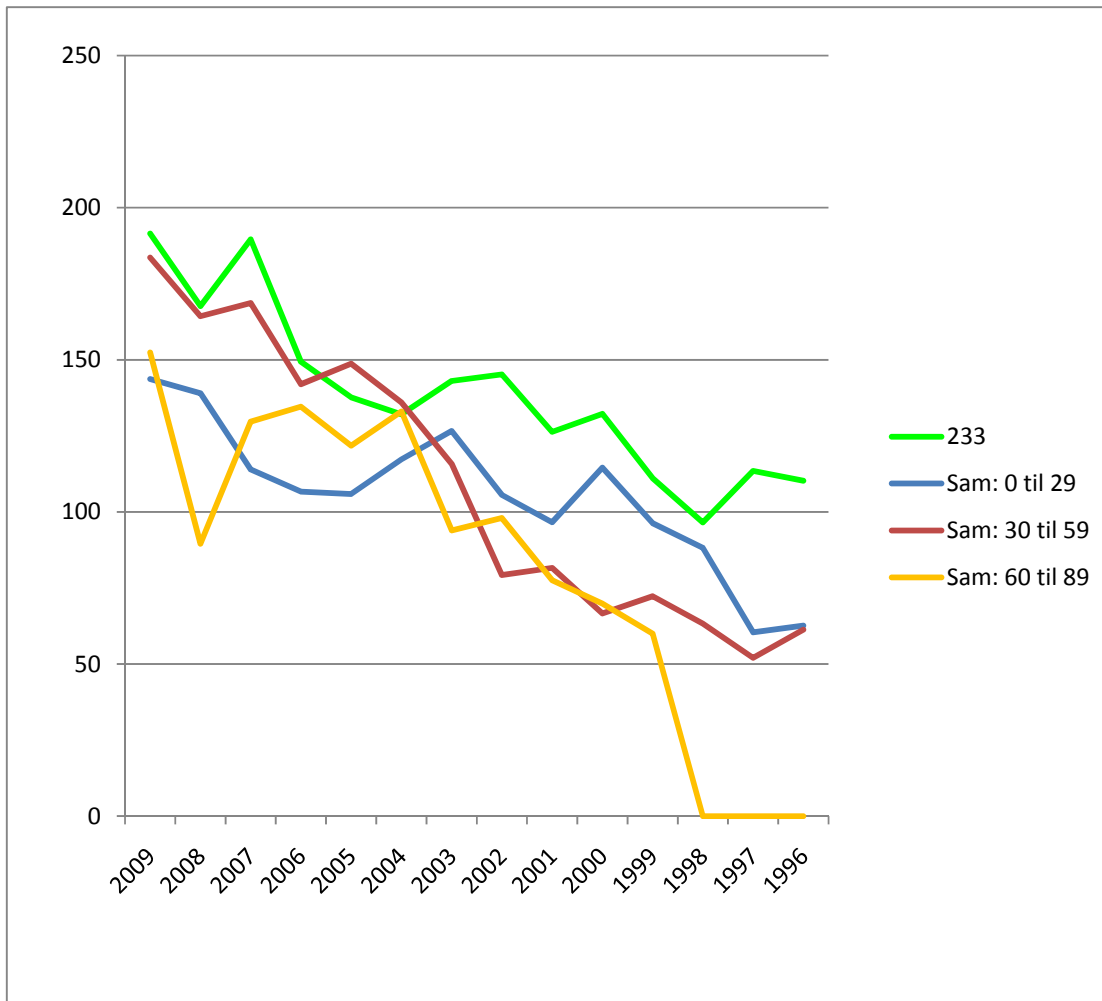
- Resultater under viser 3 kurver:

1. Resultat for deres boligfelleskap (Grønn).
2. Gjennomsnitt med størrelse fra 0 til 29 (Blå).
3. Gjennomsnitt med størrelse fra 30 til 59 (Rød).
4. Gjennomsnitt med størrelse fra 60 til 89 (Orange).
5. Gjennomsnitt med størrelse fra 90 til 149 (Lilla).
6. Gjennomsnitt med størrelse fra 150 - (Sort).

Sammenligning med borettslag:



Sammenligning med sameier:



Forskningsspørsmål:

5. Er driftskostnader de samme for boligfelleskap som har eller ikke har ansatte?

- Resultater under viser 3 kurver:

1. Resultat for deres boligfelleskap (Grønn).
2. Gjennomsnitt alle lag med (m) ansatte (Lilla, to striper).
3. Gjennomsnitt lag med (m) ansatte - lags størrelse fra 100 til 200 andeler (Rød stiplet).
4. Gjennomsnitt lag med (m) ansatte - lags størrelse mindre en 100 andeler (Lysa blå).
5. Gjennomsnitt alle lag uten (u) ansatte (Sort, to striper).
6. Gjennomsnitt lag uten (u) ansatte - lags størrelse fra 100 til 200 andeler (Mørk blå stiplet).
7. Gjennomsnitt lag uten (u) ansatte - lags størrelse mindre en 100 andeler (Orange).



Hvordan er tallgrunlaget over fremkommet?

Et hvert boligfelleskap har ett resultatregnskap. Denne oppgaven har til hensikt å sammenligne resultatregnskaper for ett utvalg av boligfelleskaper

Resultatregnskap fra boligfelleskap i perioden 1996 til 2009 er blitt undersøkt. Som eksempel er det i 2009 med 173 borettslag og 33 sameier.

Et resultatregnskap er bygget opp på denne måten.

Et årsregnskap består i hovedsak av følgende regnskapsområder:

	Sum inntekter	
-	Sum driftskostnader	} Forskningsområde
<hr/>		
=	Driftsresultat	
+/-	Resultat av finansinntekter og – kostnader.	
<hr/>		
=	Resultat.	

Som vist over er forskningsområde konsentrert rundt driftskostnader. Eksempel på driftskostnader kan være som vist til høyre.

DRIFTSKOSTNADER:

Som eksempel er det vist en oversikt på kostnader fra et boligfelleskap. Antall kontoer vil avhenge av størrelsen på boligfelleskapet. Et stort lag vil ha mange kontoer, mens et lite lag vil ha mindre antall.

I Norsk standard er kostnader i bygninger fordelt etter NS 3454 LIVSSYKLUSKOSTNADER. Her inngår en rekke områder som i dag har et samlebegrep FASILITETSTYRING, som skal dekke FDVUS. (Forvaltning, Drift, Vedlikehold, Utvikling og Service.)

Denne oppgaven tar ikke med vedlikehold (V).

En vil forhold seg til de andre kostnadene som finnes i et boligfelleskap. Konto 6650 rehabilitering og 6690 vedlikehold (gul) er tatt ut fra alle regnskapene.

Et borettslag og et sameie er to forskjellige driftsformer. For å kunne sammenligne disse er det gjort tilpassninger som forklart under.

I tillegg er følgende områder tatt ut for å gi sammenligningsgrunnlag:

- Fast lønn til ansatte
- Brensel
- Større anskaffelser
- Eiendomsskatt (Borettslag har felleskostnad, men sameier har direkte fordelt pr eier.)
- Drift av garasjer
- Drift av grendehus
- Påkostninger.

Når disse justeringene er gjort for alle boligfelleskaper som er med i undersøkelsen, vil grunnlaget bli sammenlignbart.

BOLIGAREAL:

Sum av kostnader vil deretter bli delt på total sum BOA (boligareal) i boligfelleskapet. Ut fra dette vil hvert boligfelleskap få en kr/kvm pr år som vil bli grunnlag for sammenligning.

5100	Fast lønn til ansatte
5102	Overtid
5120	Ekstrahjelp
5125	Dugnad innberetningspliktig
5150	Påløpne feriepenger
5210	Trekkfri telefon
5212	Telefon over SS
5260	Gruppeliv
5261	Ulykkesforsikring
5265	Pensjon innberetning (arbg.pl)
5290	Motkonto til gruppe 52
5330	Styrehonorar
5331	Endring avsetn. styrehonorar
5400	Arbeidsgiveravgift
5401	Avsetn aga Styrehonorar
5405	Arbeidsgiveravgift feriepenger
5500	Eksterne kurs
5510	Styredisposisjoner
5600	Gruppelivsforikring
5730	Innbetaling til AFP aga plikti
5731	Opplys/utviklingfond/sluttved
5740	Pensjonskostnad forsikret ordn
6025	Avskrivning andre anleggsmidl.
6200	Strøm
6290	Annen brensel
6305	Festeavgift/tomteleie
6329	Eiendomsskatt/Kom. avgifter
6370	Drift av garasje
6371	Drift av grendahus
6390	Drift
6501	Større anskaffelser, eiendom/d
6618	Dugnadsutbetaling avgiftsfri
6629	Påkostninger
6630	Egenandel forsikring
6650	Rehabilitering
6690	Vedlikehold
6700	Revisjon
6710	Forretningsførerhonorar
6714	Tilleggstjenester
6900	Telefon
6901	Telefon ansatte privat
6905	Mobiltelefon
7100	Bilgodtgjørelse oppgavepliktig
7450	Kontingent boligbyggelaget
7500	Forsikringspremier
7501	Sikringsfond
7795	Husleietap

VEDLEGG 8:

SPØRREUNDERSØKELSE:

Navn:

Navn på Boligfellesskapet:

1) Sameier kommer best ut i undersøkelsen. Er det som forventet?

- Ja
- Nei
- Vet ikke

Kommentarer til spørsmål 1: Har dere en formening om hvorfor resultatet viser at sameier kommer best ut?

2) Er eget resultat som forventet?

- Ja
- Nei
- Vet ikke

Kommentarer til spørsmål 2: Hva mener du kan være årsaken til at deres resultat kommer bra eller mindre bra ut?

3) Hvordan er tilstanden når det gjelder vedlikehold (etterslep) i deres boligfellesskap?

- Lite
- Middels
- Stort
- Vet ikke

Kommentarer til spørsmål 3?

4) Har ditt boligfellesskap utarbeidet langsiktige planer for drift og vedlikehold?

- Ja
- Nei
- Vet ikke

Kommentarer til spørsmål 4?

5) Har alderssammensetning på beboere betydning for hvordan deres boligfellesskap driftes?

- Ja
- Nei
- Vet ikke

Kommentarer til spørsmål 5?

6) Gjennomfører deres boligfellesskap bomiljøtiltak

- Ja
- Nei
- Vet ikke

Kommentarer til spørsmål 6: Hvilke bomiljøtiltak blir gjennomført?

7) Har deres boligfellesskap de siste årene hatt større bygningskader / forsikringskader?

- Ja
- Nei
- Vet ikke

Kommentarer til spørsmål 7?

8) Gjennomfører boligfellesskapet dugnad i en form/størrelse som sparer driftskostnader for laget?

- Ja
- Nei
- Vet ikke

Kommentarer til spørsmål 8: Hvilke tiltak?

9) Har boligfellesskapet uteområder som krever driftskostnader (plener, hageanlegg, etc.)?

- Lite
- Middels
- Stort
- Vet ikke

Kommentarer til spørsmål 9?

10) Har boligfellesskapet heiser?

- Ja
- Nei
- Vet ikke

Kommentarer til spørsmål 10: Hvor mange heiser har boligselskapet?

11) Har boligfellesskapet lekeplass(er) med utstyr som krever godkjenning?

- Ja
- Nei
- Vet ikke

Kommentarer til spørsmål 11: Hvor mange lekeplasser har boligselskapet?

12) Har boligfellesskapet fellesanlegg for varmtvann?

- Ja
- Nei
- Vet ikke

Kommentarer til spørsmål 12?

13) Har boligfellesskapet felles varmeanlegg?

- Ja
- Nei
- Vet ikke

Kommentarer til spørsmål 13?

14) Har boligfellesskapet beboere med særlige behov (handikap, kulturelle eller språklige utfordringer), som medfører ekstra kostnader av betydning?

- Ja
- Nei
- Vet ikke

Kommentarer til spørsmål 14? Hvilke type behov er dette?

15) Har boligfellesskapet fellesinnkjøp av renholdstjenester til trapper/fellesarealer?

- Ja
- Nei
- Vet ikke

Kommentarer til spørsmål 15?

16) Hvor lenge har du vært styremedlem?

- 1-2 år
- 3-4 år
- 5-6 år
- 7-8 år
- 9-10 år
- Mer en 10 år

Andre kommentarer til resultatene som er fremkommet?

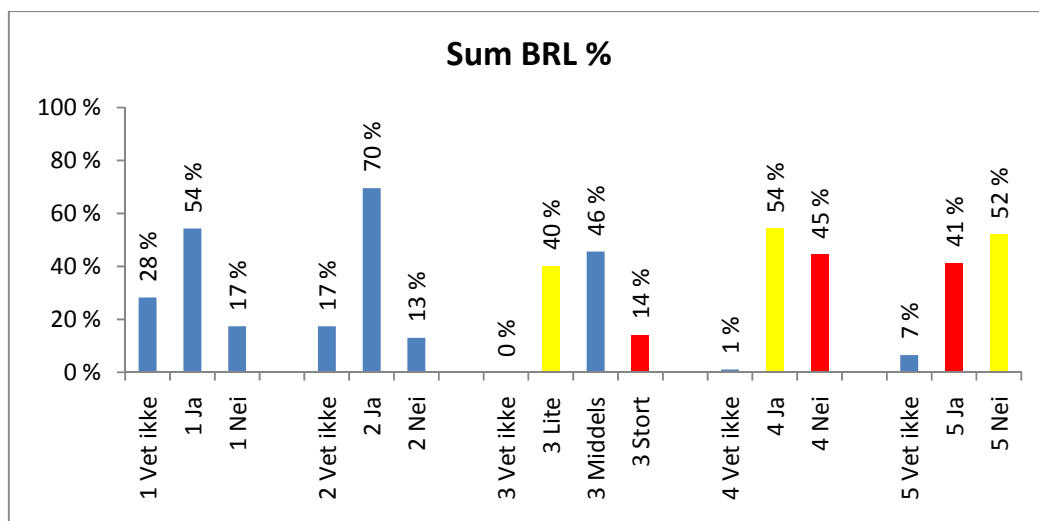
VEDLEGG 9:

Resultater spørreundersøkelse fra boligfelleskaper 2010.

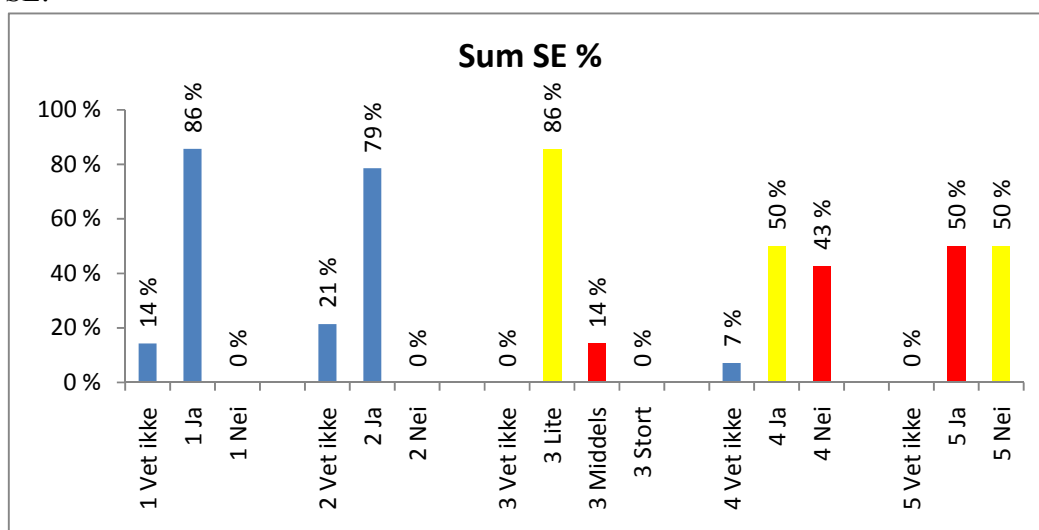
Spørsmål 1 til 5 i spørreundersøkelsen:

Spm 1	Sameier kommer best ut i undersøkelsen. Er det som forventet?
Spm 2	Er eget resultat som forventet?
Spm 3	Hvordan er tilstanden når det gjelder vedlikehold (etterslep) i deres boligselskap?
Spm 4	Har ditt boligfelleskap utarbeidet langsiktige planer for drift og vedlikehold?
Spm 5	Har alders sammensetning på beboere betydning for hvordan deres boligfelleskap driftes?

BRL:



SE:



Graf: Gul søyle = ikke kostnadsdrivende forhold, Rød søyle = kostnadsdrivende forhold.

	1 Vet ikke	1 Ja	1 Nei		2 Vet ikke	2 Ja	2 Nei		3 Vet ikke	3 Lite	3 Middels	3 Stort		4 Vet ikke	4 Ja	4 Nei		5 Vet ikke	5 Ja	5 Nei
Sum BRL antall	26	50	16		16	64	12		0	37	42	13		1	50	41		6	38	48
Sum BRL %	28 %	54 %	17 %		17 %	70 %	13 %		0 %	40 %	46 %	14 %		1 %	54 %	45 %		7 %	41 %	52 %
Sum SE antall	2	12	0		3	11	0		0	12	2	0		1	7	6		0	7	7
Sum SE %	14 %	86 %	0 %		21 %	79 %	0 %		0 %	86 %	14 %	0 %		7 %	50 %	43 %		0 %	50 %	50 %

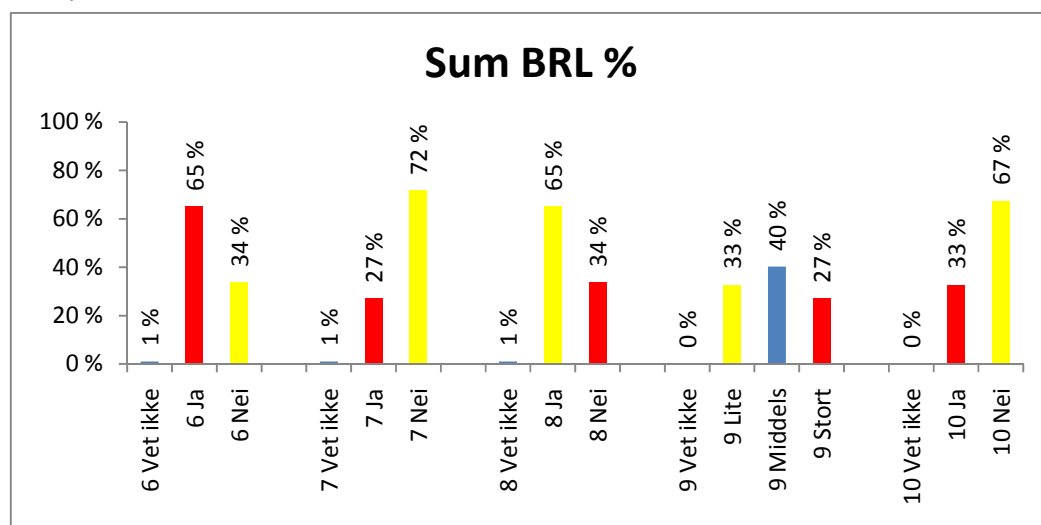
Fremstilling av tallgrunnlag i antall og i prosent.

Resultater spørreundersøkelse fra boligfellesskaper 2010.

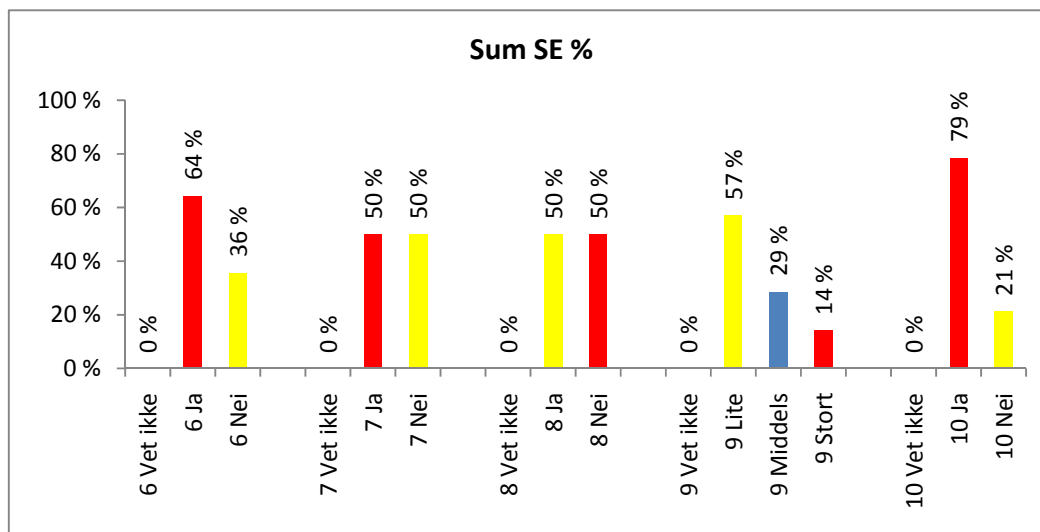
Spørsmål 6 til 10 i spørreundersøkelsen:

Spm 6	Gjennomfører deres boligfellesskap bomiljøtiltak
Spm 7	Har deres boligfellesskap de siste årene hatt større bygningskader / forsikringskader??
Spm 8	Gjennomfører boligfellesskapet dugnad i en form/størrelse som sparer driftskostnader for laget?
Spm 9	Har boligfellesskapet ute områder som krever driftskostnader (plener, hageanlegg, etc.)?
Spm 10	Har boligfellesskapet heis?

BRL:



SE:



Graf: Gul søyle = ikke kostnadsdrivende forhold, Rød søyle = kostnadsdrivende forhold.

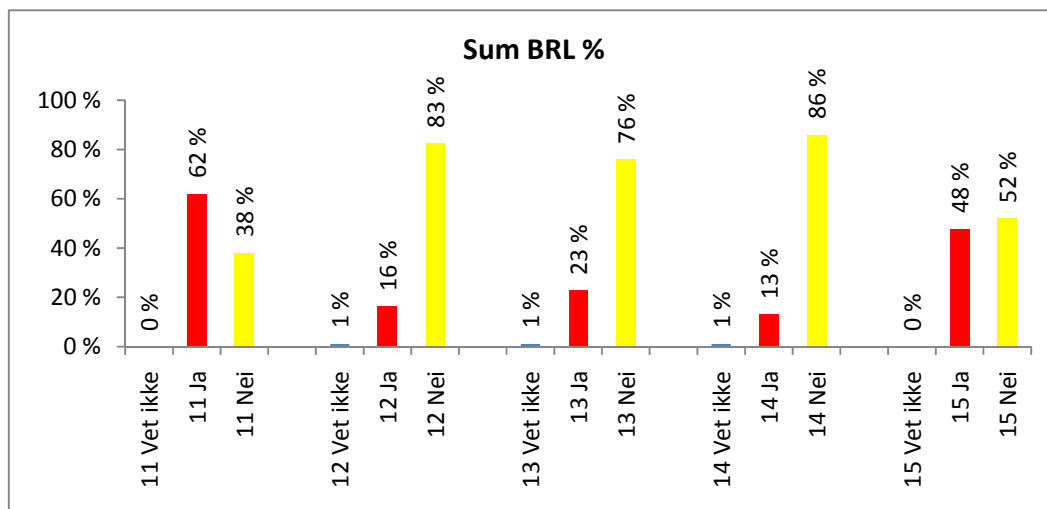
	6 Vet ikke	6 Ja	6 Nei		7 Vet ikke	7 Ja	7 Nei		8 Vet ikke	8 Ja	8 Nei		9 Vet ikke	9 Lite	9 Middels	9 Stort		10 Vet ikke	10 Ja	10 Nei
Sum BRL antall	1	60	31		1	25	66		1	60	31		0	30	37	25		0	30	62
Sum BRL %	1 %	65 %	34 %		1 %	27 %	72 %		1 %	65 %	34 %		0 %	33 %	40 %	27 %		0 %	33 %	67 %
Sum SE antall	0	9	5		0	7	7		0	7	7		0	8	4	2		0	11	3
Sum SE %	0 %	64 %	36 %		0 %	50 %	50 %		0 %	50 %	50 %		0 %	57 %	29 %	14 %		0 %	79 %	21 %

Fremstilling av tallgrunnlag i antall og i prosent.

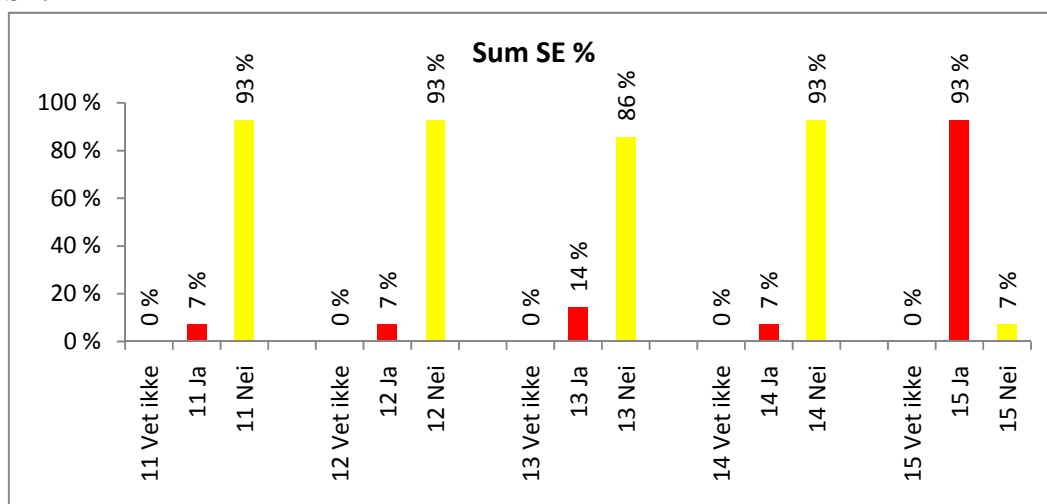
Resultater spørreundersøkelse fra boligfellesskaper 2010.

Spørsmål 11 til 15 i spørreundersøkelsen:

BRL:



SE:



Graf: Gul søyle = ikke kostnadsdrivende forhold, Rød søyle = kostnadsdrivende forhold.

	11 Vet ikke	11 Ja	11 Nei	12 Vet ikke	12 Ja	12 Nei	13 Vet ikke	13 Ja	13 Nei	14 Vet ikke	14 Ja	14 Nei	15 Vet ikke	15 Ja	15 Nei
Sum BRL antall	0	57	35	1	15	76	1	21	70	1	12	79	0	44	48
Sum BRL %	0 %	62 %	38 %	1 %	16 %	83 %	1 %	23 %	76 %	1 %	13 %	86 %	0 %	48 %	52 %
Sum SE antall	0	1	13	0	1	13	0	2	12	0	1	13	0	13	1
Sum SE %	0 %	7 %	93 %	0 %	7 %	93 %	0 %	14 %	86 %	0 %	7 %	93 %	0 %	93 %	7 %

Fremstilling av tallgrunnlag i antall og i prosent.



**MASTEROPPGAVE I STUDIEPROGRAMMET MASTER I
EIENDOMSUTVIKLING OG FORVALTNING**

for

Masterstudent: JARLE KVALVIK

Fagområde Eiendomsutvikling og -forvaltning:

Utleveringsdato: 1 september 2010.

Innleveringsdato: 22 juni 2011.

Tittel Hvilke forhold påvirker og skiller driftskostnader i boligfelleskap?

Formål Skaffe beslutningsgrunnlag for strategiske valg og sammenligningsgrunn for kunder.

Følgende hovedpunkter skal behandles:

1. Det er ikke forskjell på driftskostnader i sameier og borettslag!
2. Størrelse på driftskostnader stiger i henhold til alder på boligselskapet!
3. Det er stordriftsfordeler i boligfelleskap!

.....Bergen.....
(sted)

.....
Veileder / ~~Engle~~ ved NTNU

8.3.2011
(dato)

.....
Leder for studieprogrammet



Postadresse
Alfred Getz veg 3
7491 Trondheim
Telefon 73 55 02 75
Telefax 73 59 50 94

MASTEROPPGAVE

2010/2011

for

JARLE KVALVIK

Hvilke forhold påvirker og skiller driftskostnader i boligselskaper.

What factors affect and different operating costs in housing companies

Bakgrunn

Tema for denne masteroppgaven er å vurdere, ved hjelp av driftskostnader, om det finnes forhold som påvirker og skiller boligfellesskap. Oppgaven har til hensikt å kunne bidra til vurderinger som kan gi grunnlag for å ta riktige strategiske valg i forbindles med vurdering av nybolig og forvaltning av eksisterende boligfellesskap.

Denne oppgaven vil analysere driftskostnader i boligselskaper. Analysen vil vurdere om det er forhold som påvirker og skiller boligformer, boligalder/byggeår, boligtype, og om det finnes stordriftsfordeler i boligfellesskap.

Oppgaven vil benytte regnskapstall fra Bergen og Omegn Boligbyggelag for oppgaven. Det vil i denne oppgaven ligge tallgrunnlag fra 206 boligfellesskap, som vil være et utvalg mellom eierseksjonssameier og borettslag.

I tillegg vil intervju og spørreundersøkelser mot fagpersonell og boligfellesskapene bli benyttet for å søke ytterligere sammenligningsgrunnlag og eventuelle årsakssammenhenger.

Oppgave

- Målsetning

For å kunne svare på problemformuleringen som angitt ovenfor, vil forholdene bli belyst ved hjelp av følgende hypoteser:

1. Det er ikke forskjell på driftskostnader i sameier og borettslag.
2. Størrelse på driftskostnader stiger i henhold til alder på boligselskapet.
3. Det er stordriftsfordeler i boligselskaper?

Analysen vil utføres flere år tilbake i tid for å kvalitetssikre riktig resultat.

På bakgrunn av svar som kommer frem fra analysen, vil en gjennomføre et antall intervjuer og spørreundersøkelser av fagpersonell og styrerledere i boligselskapene.

- Oppgaven bygges opp gjennom følgende deloppgaver:

1. Innledning
2. Teori
3. Metode
4. Resultater
5. Diskusjon
6. Konklusjoner og anbefalinger.

Generelt om oppgaveinnhold og presentasjon

Oppgaveteksten er ment som en ramme for kandidatens arbeid. Justeringer vil kunne skje underveis. Eventuelle justeringer må skje i samråd med veileder og faglærer ved instituttet (samt med ekstern samarbeidspartner der dette er aktuelt).

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

Besvarelsen skal inneholde

- standard rapportforside
<http://www.ntnu.no/info/selvhjelp/ppt-dokmaler/Masteroppgave/>
- oppgaveteksten (signert)
- sammendrag, innholdsfortegnelse inkl. oversikt over vedlegg og bilag
- hovedteksten
- referanser til kildemateriale som ikke er av generell karakter, dette gjelder også for muntlig informasjon og opplysninger
- besvarelsen skal ha komplett paginering
- anbefalt sideantall for masteroppgaven er 80 sider, pluss/minus 20 sider

Se for øvrig "Retningslinjer for utføring av masteroppgave ved erfaringsbasert master i eiendomsutvikling og forvaltning".

Hva skal innleveres?

- 5 innbundne kopier
- Eventuelt: X avtalte tilleggskopier for formidling til ekstern samarbeidspartner (dekkes av instituttet eller ekstern partner)
- Besvarelse og underliggende materiell i digital form (pdf-format)
- En kortfattet (tilsv. 1-2 A4-sider inkl. evt. illustrasjoner) populærvitenskapelig oppsummering av arbeidet, beregnet for publisering på Internet. Oppsummeringen bør redegjøre for hensikten med arbeidet og for gjennomføringen og de vesentligste resultater og konklusjoner av arbeidet.

Adresse for innlevering: Informasjon vil bli tilsendt.

Den innleverte masteroppgaven med bilag kan av NTNU fritt benyttes til undervisnings- og forskningsformål. Ved bruk ut over dette, som utgivelse og annen økonomisk utnyttelse, må det inngås særskilt avtale mellom NTNU og kandidaten.

(Evt) Avtaler om ekstern veiledning, gjennomføring utenfor NTNU, økonomisk støtte m.v.
Beskrives her når dette er aktuelt.

HMS

NTNU legger stor vekt på sikkerheten til den enkelte arbeidstaker og student. Den enkeltes sikkerhet skal komme i første rekke og ingen skal ta unødige sjanser for å få gjennomført arbeidet. Dersom studenten i arbeidet med masteroppgaven skal delta i feltarbeid, tokt, befaring, feltkurs eller ekskursionsjoner, skal studenten sette seg inn i "Retningslinje HMS ved feltarbeid m.m.", se <http://www.ivt.ntnu.no/adm/hms/> (HMS ved IVT).

Studenter har ikke full forsikringsdekning gjennom sitt forhold til NTNU. Dersom du som student ønsker samme forsikringsdekning som tilsatte ved universitetet, anbefales det at du tegner reiseforsikring og personskadeforsikring. Mer om forsikringsordninger for studenter: <http://www.ntnu.no/studieinformasjon/serving/forsikring.html>

Oppstart og innleveringsfrist:

Arbeidet med oppgaven starter 1. september 2010

Besvarelsen, som beskrevet ovenfor, skal leveres innen 22.juni 2011

Ansvarlig faglærer ved instituttet: Børge Aadland og Are Oust

Øvrig(e) veileder(e) hos ekstern(e) samarbeidspartner(e):

Bergen
Trendheim, den *08.05.2011*

Børge Aadland
.....

Veileder / Faglærer

Institutt for *BYGG- OG JORDSRIFTEFA*

HØGSKOLEN I BERGEN

ISBN 00-0000-000-0

