



AALBORG UNIVERSITET
STUDENTERRAPPORT



HVORDAN FÅ TILSLUTNING TIL UNIVERSELL UTFORMING I EKSISTERENDE BOLIGSELSKAPER

MASTEROPPGAVE

UTDANNELSE: MASTER I INKLUDERENDE ARKITEKTUR/UNIVERSELT DESIGN OG TILGÆNGLIGHED

FORFATTER: ODD HELGE MOEN



AALBORG UNIVERSITET
KØBENHAVN

Aalborg Universitet København
Statens Byggeforskningsinstitut
A. C. Meyers Vænge 15
2450 København SV
Danmark

Studiesekretær: Silpa Stella Rondón Pinto
Telefon: 9940 2285
master@sbi.aau.dk

Studenterrapport

Uddannelse:

Master i inkluderende arkitektur/
universelt design og tilgængelighed

Semester: 4

Titel på masterprojekt:

Hvordan få tilslutning til universell
utforming i eksisterende boligselskaper

Projektperiode: Vår 2020

Vejleder: Anne Kathrine Frandsen

Studerende:

Odd Helge Moen

Antal normalsider: 52

Vedlagt kvittering fra Digital Eksamen

Afleveringsdato: 13.06.2020

Resumé:

Considerations of universal design is taken into account to a small extent for a large proportion of existing apartment buildings in Norway.

One of the biggest challenges is getting the endorsement of residents living in apartment buildings to carry out upgrades in terms of universal design. It's therefore important to allow residents to join a process to create understanding and motivation to decide action.

The thesis provides an overview of existing literature and research related to decision-making and upgrading and analyzes four cases in Kristiansand.

The task concludes that in the endorsement process it's essential to continuous information and communication with all residents so they understand the project concerns them.

Knowledge of buildings and outdoor areas as well as the age of the residents and where in the building they live should be obtained early in the process to uncover and at the same time get knowledge of and visualize needs and solution proposals.

It's also necessary to get to know all external actors and get their endorsement. The project must be managed by a professional.

Upgrading with regard to universal design can be carried out as one major project along with energy measures, but it may be easier to get a step-by-step upgrade.

The cases in Kristiansand show that the processes are best when information and communication are good and continuous. But it also emerges that resistance can be turned into adherence by means of good processes.

An important finding in how upgrade processes occur is the condition assessments that are prepared. It turns out that the condition assessments of Husbanken are particularly important in providing advice on universal design at an early stage.

Innholdsfortegnelse

Sammendrag	side 4
1. Introduksjon	side 5
1.1 Bakgrunn	side 5
1.2 Problemfelt	side 6
1.3 Problemformulering	side 7
1.4 Metode og avgrensning	side 8
1.5 Teoretisk grunnlag	side 8
1.6 Rapportens oppbygging	side 9
2. Teoretisk grunnlag	side 9
2.1 Aktør-nettverksteori (ANT)	side 9
2.2 Begreper	side 13
2.3 Prosess- og brukerhåndtering	side 14
2.4 Argumenter	side 18
2.5 Anbefalinger	side 19
2.6 Økonomiske redskaper	side 21
2.7 Oppsummert	side 22
3. Analyse	side 23
3.1 Formål	side 23
3.2 Presentasjon av fire prosjekter i Kristiansand	side 23
3.3 Prosess- og brukerhåndtering	side 32
3.4 Argumenter	side 34
3.5 Økonomiske konsekvenser for beboerne	side 35
3.6 Funn	side 39
4. Diskusjon	side 41
4.1 Innledning	side 41
4.2 Prosess- og brukerhåndtering	side 42
4.3 Argumenter	side 46
4.4 Økonomi	side 48
4.5 Metode	side 49
5. Konklusjon	side 50
6. Litteraturliste	side 52

Sammendrag

Hensynet til universell utforming og tilgjengelighet er hensyntatt i liten grad for en stor andel av eksisterende boligblokker i Norge.

Norges befolkning blir stadig eldre og myndighetene ser det som viktig at boliger og måten vi bor på tilpasses den økende eldregenerasjon.

En av de største utfordringene er å få tilslutning av beboere som bor i boligblokker til å gjennomføre oppgradering med hensyn til tilgjengelighet og universell utforming. Det er derfor viktig å la beboerne bli med på en prosess for å skape forståelse og motivasjon til å beslutte tiltak.

Oppgaven gir en oversikt over eksisterende litteratur og forskning relatert til beslutningsprosesser og oppgradering og ser på fire case i Kristiansand hvor det i tre er foretatt oppgraderinger og studerer resultatene for å se om nye argumenter kan finnes eller styrke eksisterende.

Da økonomiske konsekvenser er et av de viktigste kriterier, ser oppgaven spesielt på prisutviklingen av boligene i disse casene.

Oppgaven konkluderer med at i tilslutningsprosessen er det avgjørende med kontinuerlig informasjon og kommunikasjon med alle beboerne slik at de forstår prosjektet angår dem. Kunnskap om bygningsmasse og utearealer samt beboernes alder og hvor i blokka de bor bør skaffes tidlig i prosessen for å avdekke og samtidig få kunnskap om og visualisere behov og løsningsforslag. Det er også nødvendig å bli kjent med alle eksterne aktører og få tilslutning fra disse. Prosjektet må styres av en profesjonell.

Oppgradering med hensyn til universell utforming kan utføres som ett stort prosjekt sammen med energitiltak, men det viser det seg at det kan være enklere å få tilslutning til en trinnvis oppgradering med lavere kostnader.

Oppgaven viser at en analyse med aktør-nettverksteorien (ANT) gir noen begreper som gjør det å få tilslutning og bevare tilslutningen til et prosjekt mer håndgripelig og synliggjør at det er en lang prosess. Kunnskap fra ANT kan anvendes til å styrke og forbedre tilslutningen i oppgraderingsprosesser. Fordi det er ulike og motstridende ønsker fra beboere understreker denne teorien viktigheten av at prosessen er både bred og nøytral når det gjelder involvering og at det benyttes stor grad av visualisering for å skape interesse og forståelse.

Casene i Kristiansand viser at prosessene går best når informasjon og kommunikasjon er god og kontinuerlig. Men det framkommer også at motstand kan snus til tilslutning ved hjelp av gode prosesser.

Et viktig funn når det gjelder hvordan oppgraderingsprosesser oppstår, er tilstandsvurderingene som utarbeides. Det viser seg at Husbankens tilstandsvurderinger er særdeles viktige med tanke på å gi råd i forbindelse med universell utforming i en tidligfase.

Å øke kunnskapen om universell utforming hos de som utarbeider tilstandsvurderingene, samt benytte potensialet i vurderingene, vil kunne gi langt bedre oppgraderingsprosjekter.

Et annet viktig funn er at oppgradering med tanke på universell utforming i større grad bør utføres trinnvis. Oppgaven viser at dette kan gjennomføres med enklere prosesser med større tilslutning fra

beboerne. Dette gjelder spesielt for uteområder, men kan også benyttes ved etterinstallering av heis og montering av balansert ventilasjon.

Casene viser at prisnivået holder seg etter oppgradering og at øket bokvalitet minsker behovet for å flytte. Videre viser casene at oppgraderingsprosjekter kan være en inspirasjonskilde for nærliggende bebyggelse.

1.Introduksjon

1.1 Bakgrunn

De fleste boliger som skal benyttes de kommende årene er allerede bygget. Det vil bli stadig flere eldre og det er økende oppmerksomhet på et aldersvennlig samfunn.

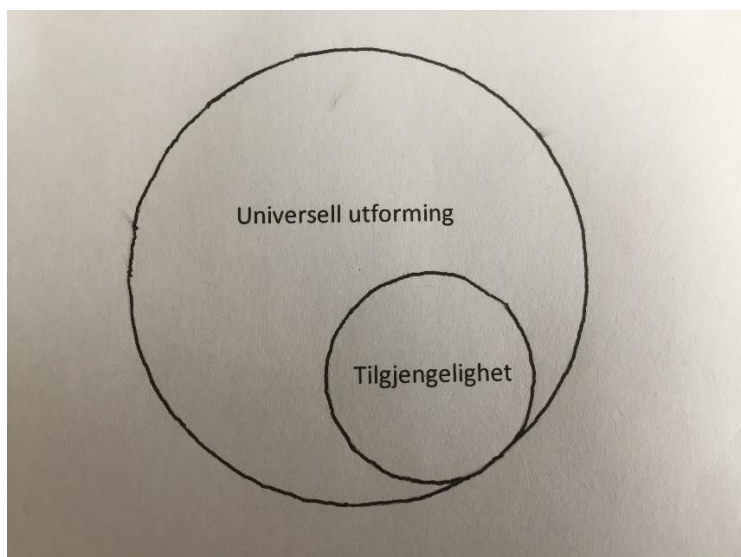
Svært mange eksisterende boligblokker i Norge er hensynet til tilgjengelighet og universell utforming ikke hensyntatt eller hensyntatt i liten grad. Behovet og potensialet er dermed stort i eksisterende blokkbebyggelse spesielt bygget fram til 90-tallet.

Ved folketellingen i 2001 var det 277.218 boliger i borettslag i Norge med over en halv million beboere. Av disse boligene er 67% i blokkbebyggelse med 3 etasjer eller mer (NBBL, 2005).

Det er derfor viktig at eksisterende leiligheter med fellesarealer oppgraderes med tanke på at flere kan bli boende lengre i disse leilighetene.

En stor utfordring er å få tilslutning av beboerne til å gjennomføre oppgradering med hensyn til tilgjengelighet og universell utforming. Det er derfor viktig å framskaffe gode argumenter og la beboerne bli med på en prosess for å skape forståelse og motivasjon til å beslutte tiltak. Dette kan f.eks. samkjøres med nødvendig vedlikehold og rehabilitering.

Universell utforming beskrives både som en visjon, en strategi, et virkemiddel og en fagterm (Lid, 2013). I det norske lovverk defineres universell utforming som utforming eller tilrettelegging av hovedløsningen i de fysiske forhold slik at de alminnelige funksjoner kan benyttes av flest mulig uavhengig av funksjonsnedsettelse (2017, § 17). Hovedprinsippet i universell utforming er at alle kan bruke samme løsning uten spesialtilpasning og hindringer. Tilgjengelighet handler om forskjellige brukere og deres behov og mulighet til å benytte seg av noe. (Lid, 2013).



Figur 1 En enkel illustrasjon av forholdet mellom universell utforming og tilgjengelighet. Universell utforming har fokus på at alle kan benytte hovedløsningen, mens tilgjengelighet har fokus på forskjellige brukerbehov. Tilgjengelighet kan sies å føye seg inn som en dimensjon i universell utforming. Illustrasjon: Moen, O. H.

Begrepet universell utforming er et begrep som benyttes i Norge. Det er oversatt fra det internasjonale begrepet universal design, som er inntatt i artikkel 2 i FN-konvensjonen om rettighetene til personer med nedsatt funksjonsevne.

På overordnet nivå er målet å understøtte implementeringen i de to lovene Plan -og bygningsloven og Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven (endret til Likestillings- og diskrimineringsloven) samt bidra til at Norge lever opp til FN-konvensjonen. Til benyttelse i praktisk bruk er det utarbeidet to norske standarder om universell utforming i byggverk. Byggforskserien fra SINTEF beskjeftiger seg med universell utforming og har flere utgivelser om tilgjengelighet og universell utforming (Grangaard & Ginnerup, 2013).

Videre er begrepet innarbeidet i forskjellige offentlige nivåer ned til kommunalt nivå.

Universelt utformede løsninger skal kunne brukes av folk flest uten spesiell tilrettelegging for enkeltpersoner. Begrepet er dynamisk og anvendes og tolkes forskjellig og er i stadig utvikling. Tilgjengelighet forstås ofte som designtiltak for mennesker med funksjonsnedsettelse (Høyland & Ryhl, 2018). En kan si at designtiltak for å oppnå universell utforming er en del av hovedløsningen, mens tiltak for tilgjengelighet kan f.eks. være å ettermontere ramper som skiller seg ut fra hovedløsningen.

1.2 Problemfelt

En stor del av de allerede byggede boligblokker er bygget før dagens krav til tilgjengelighet og heis ble innført. Derfor er mange blokker bygget uten heis eller heis som ikke stopper i alle etasjer. Det er problematisk å komme fram med barnevogn, rullestol og rullator pga. manglende trinnfri adkomst til bygninger og utearealer. Mange utearealer rundt blokkene er lite tilgjengelige å oppholde

seg på. Det kan være vanskelig for både barn og eldre å orientere seg både utenfor og inne i bygninger. Inngangspartier kan være vanskelig å finne for mennesker med synsnedsettelse pga. manglende kontrastdesign. Belysning og ledelinjer er mangelfullt. Mange leiligheter har dårlig innelima, slik at forbedring av luftkvaliteten er et viktig område og er godt bla. for barn med astma og ren oppholdsluft kan virke forebyggende mot astma og allergi. Forbedringstiltak på slike områder vil også være til glede for besøkende. Hva kan gjøres for at flest mulig kan bli boende i disse leilighetene?

Det norske regelverket setter ikke krav til universell utforming og tilgjengelighet når eksisterende boligblokker skal rehabiliteres eller oppgraderes. Unntaket er når arbeidene blir så omfattende at det regnes som en hovedombygging og dette er i sjeldne tilfeller. Derfor er man generelt avhengig av at tiltak utføres på frivillig basis.

I Norge er boligblokker gjerne organisert i borettslag og sameier. Disse blir ofte omtalt i en samlebetegnelse som boligselskaper og er selvstendige juridiske enheter. Borettslag er underlagt lov om burettslag (burettslagslova) og sameier er underlagt lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven). Svært mange boligselskaper er forvaltet av et boligbyggelag.

En meget stor utfordring er å få tilslutning av beboere som bor i disse boligselskapene til å gjennomføre oppgradering med hensyn til tilgjengelighet og universell utforming. Det er derfor viktig å framskaffe gode argumenter og la beboerne bli med på en prosess for å skape forståelse og motivasjon til å beslutte tiltak. I henhold til burettslagslova og eierseksjonsloven kreves det minst 2/3 flertall i generalforsamling og årsmøte for å vedta oppgraderingsprosjekter.

Med denne bakgrunn er det interessant å framskaffe argumenter som kan bidra til at beboerne kan bli motivert til å gjennomføre oppgraderinger i sitt boligselskap og at disse argumentene benyttes til å drive prosessen framover.

Hvilke argumenter er relevante å benytte for å få tilslutning til å gjennomføre oppgraderingsprosjekter med tanke på universell utforming og tilgjengelighet? Hvilke(t) argument(er) er mest avgjørende for beboerne? Er det spesielle tiltak som bør prioriteres?

Det er relevant med forskning i forbindelse med dette problemfeltet, da disse problemstillingene berører et stort antall mennesker som kan ha ulike og motstridende behov og ønsker. En diskusjon rundt dette aktualiseres med dagens fokus på et aldersvennlig samfunn og bolig hele livet.

1.3 Problemformulering

Hvordan kan man få tilslutning fra beboere i boligselskaper til å gjennomføre oppgraderingsprosjekter med hensyn til universell utforming og tilgjengelighet? Hvilke argumenter kan benyttes med hensyn til dette? Hvordan kan argumentene bidra til beslutningsprosessen?

1.4 Metode og avgrensning

Opggaven benytter litteraturstudie som grunnleggende metode i kombinasjon med casestudie.

Litteraturstudiet undersøker forskjellig litteratur som behandler temaene universell utforming, beslutningsprosesser, strategier og oppgradering av boligblokker. Litteraturen, som hovedsakelig er forskningsbasert, danner grunnlaget til diskusjonen av oppgavens problemfelt.

Det foretas en drøfting av det teoretiske grunnlag i relasjon til en analyse av fire prosjekter i Kristiansand. Disse prosjektene er relatert til min egen praksis i Sørlandet Boligbyggelag. Tre av prosjektene som er valgt ut har gjennomført omfattende oppgraderinger når det gjelder tiltak på luft, slik som balansert ventilasjon med varmegjenvinning, tilleggisolering og eliminering av trekk og kuldebruer samt installering av nye heiser og andre tiltak for universell utforming og tilgjengelighet. Det 4. prosjektet er ikke gjennomført.

Siden det er flere case benytter oppgaven det R. K. Yin i sin bok Case Study Research omtaler som multiple-case studie. Oppgaven ser etter bestemte forhold i casene, slik at det ikke er et fullt case studie, men et embedded unit studie i flere case. Dvs. en ser på en del av helheten. (Yin, R. K., 2014).

Opggaven belyser hvilke tiltak som er utført i de gjennomførte casene og belyser prosessene fram mot oppgradering, hvilke argumenter som framkommer og prisutvikling.

Da prosessene i Stjernehus Borettslag og Gislemyrveien Borettslag har vært meget utfordrende, ser oppgaven spesielt på disse casene når det gjelder prosess.

I Vigvoll Terrasse Borettslag og Høybygg Borettslag fokuserer en på prisutvikling av leilighetene etter oppgradering, alderssammensetning og brukerbehov, men også på hva årsakene kan være for at det ble bedre tilslutning i de to siste boligselskapene.

Videre om det kan finnes holdepunkter for at beboere bor lengre i leilighetene. Oppgaven ser om det i dette bildet kan finnes argumenter som kan benyttes i en prosess for å få tilslutning til å gjennomføre oppgraderingstiltak. Det er interessant å se om det kan gjøres funn som sammenfaller med litteraturen, om det kan gjøres funn som avviker og om det kan gjøres nye funn som styrker tilslutningsprosessen.

Diskusjonen tar for seg hvilke kriterier som er viktige i gjennomføringsprosesser og synergier mellom tiltak, som kan benyttes i oppgraderingstiltak med hensyn til universell utforming.

1.5 Teoretisk grunnlag

Det teoretiske grunnlaget i oppgaven er utgangspunktet for diskusjonen.

Dette har sin bakgrunn i forskning rundt beslutningsprosesser og strategier for oppgradering av boligselskaper. Kjerneområdet i det teoretiske grunnlaget består i å undersøke argumenter for å få tilslutning til oppgraderinger med tanke på universell utforming og tilgjengelighet. Oppgaven ser også på hvordan forskning rundt aktør-nettverksteori (ANT) kan benyttes i forbindelse med beslutningsprosesser for oppgraderinger.

1.6 Rapportens oppbygging

Oppbyggingen av rapporten er foretatt i tre hovedpunkter. Dette er 1) Framleggelse av det teoretiske grunnlag, 2) analyse av fire prosjekter i Kristiansand og 3) diskusjon av det teoretiske grunnlag i lys av analysen.

Til slutt besvares problemformuleringen i konklusjonen.

2. Teoretisk grunnlag

Det teoretiske grunnlaget gir en gjennomgang av relevant forskning og litteratur. Gjennomgangen foretas ved en tematisert oppstilling. Hovedtemaene er prosess- og brukerhåndtering, argumenter, anbefalinger og økonomiske redskaper.

Med denne teoribakgrunn diskuterer rapporten senere problemformuleringen om hvordan en kan få tilslutning fra beboere i boligselskaper til å gjennomføre oppgraderingsprosjekter innenfor universell utforming og tilgjengelighet.

Det er begrenset med forskning rundt beslutningsprosesser med tanke på oppgraderinger i boligselskaper i norsk kontekst. Oppgaven har søkt relevant litteratur og litteraturhenvisningene nedenfor til det forskningsbaserte materialet danner hovedgrunnlaget i litteraturstudiet. I tillegg henvises det også til annen nordisk litteratur. ANT presenteres først og deretter rapportene. Rapportene det henvises til omhandler en forholdsvis større andel av forhold knyttet til energieffektivisering enn universell utforming. Dette kan skyldes at energieffektivisering har fått et større fokus nasjonalt, det gis relativt store tilskudd til det fysiske prosjekt og det er enkelt å beregne innsparinger. Kunnskapen oppgaven trekker fram fra rapportene gjelder oppgraderinger. Forfatteren av denne oppgaven har i sin praksis i Sørlandet Boligbyggelag vært med i prosjektgruppen for forskningsprosjektet BESLUTT «Beslutningsprosesser i borettslag og sameier. Hva fører til bærekraftige oppgraderingsprosjekter?» i 2010-2012 og det etterfølgende forskningsprosjektet BEVISST «Bevisste strategier for oppgradering av boligselskaper» i 2012-2015. BESLUTT fokuserer mest på prosess og BEVISST på gjennomføring. SINTEF utarbeidet forskningsrapporter fra begge prosjektene samt en veileder. Disse er en del av litteraturstudiet. Da det er spesielt interessant for denne oppgaven å se på hvordan en kan få tilslutning til universell utforming i oppgraderingsprosjekter, ser en på om det finnes synergieffekter mellom tradisjonell oppgradering (energieffektivitet) og universell utforming. Til dette ser oppgaven på resultater fra SINTEF rapporten «Synergier mellom energieffektivitet og universell utforming i oppgradering av flerboligbygg».

2.1 Aktør-nettverksteori (ANT)

For å se om det kan tilføres noe nytt i forhold til nevnte forskningsrapporter, er det interessant for denne oppgaven å se på ANT. ANT rommer både prosess og argumenter. Torben Elgaard Jensen beskriver M. Callons studie om kammuslinger i St. Brieuc bukten i Nord-Frankrike. Callons studie

starter i 1972 med bakgrunn i at bestanden av kammuslinger har gått gradvis tilbake pga. rovfisk og overfisking.

Callon studerer hvordan tre havbiologer tok initiativet til å øke bestanden av kammuslinger og prosessen med å involvere berørte grupper.

Etter 2 år er det samlet informasjon og etablert en gruppe av fiskere med sine representanter og en gruppe av spesialister. I forbindelse med havbiologenes forsøk på å opprette et prosjekt identifiserer Callon 4 viktige aktiviteter. Her kartlegges aktører og muligheter for samhandling begrenses. De setter også opp et forskningsspørsmål om franske kammuslinger i larvestadiet hefter seg fast.

De 4 aktivitetene er:

1. *Identifisere aktørene og obligatorisk passasjepunkt*

Havbiologene lager et utkast til prosjekt og foreslår 3 medvirkende aktører. Dette er 1) fiskerne, 2) vitenskapelige kolleger og 3) kammuslingene.

Disse er interessert i prosjektet på forskjellige måter.

Fiskerne ønsker i utgangspunktet å fiske så mange kammuslinger som mulig, men de er også bekymret for sine langsiktige interesser. De er derfor interessert i et prosjekt som gjenoppretter bestanden av kammuslinger.

De vitenskapelige kolleger er interessert i ny kunnskap og derfor ønsker de å delta i prosjektet.

Biologene antar at deres teori om hvordan kammuslingene vil formere seg er riktig og at kammuslingene på denne måten er «interessert» i prosjektet.

Forskningsspørsmålet ovenfor benyttes som obligatorisk passasjepunkt. Alle aktørene må forholde seg til dette for å oppnå sine forskjellige mål.

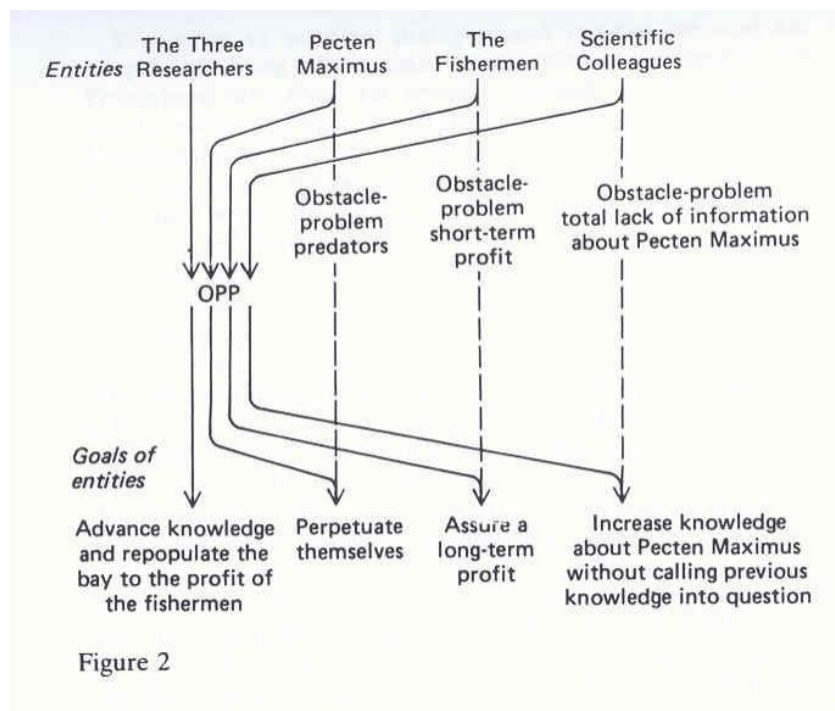
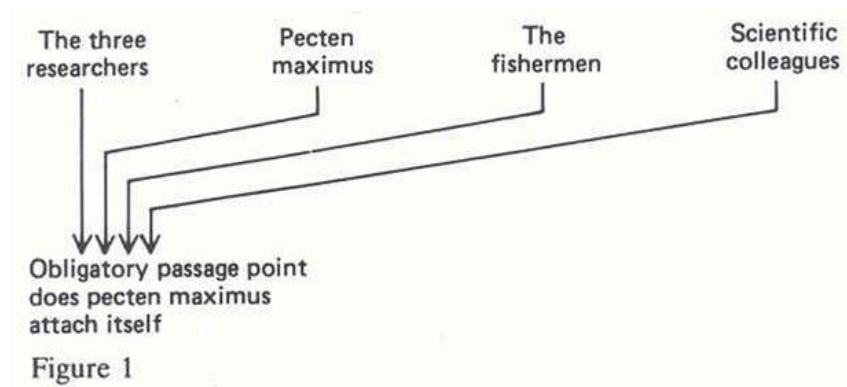


Figure 2

Figur 2 Figur viser aktørene og deres interesser. OPP = obligatorisk passasjepunkt.

Illustrasjon: Callon, M.

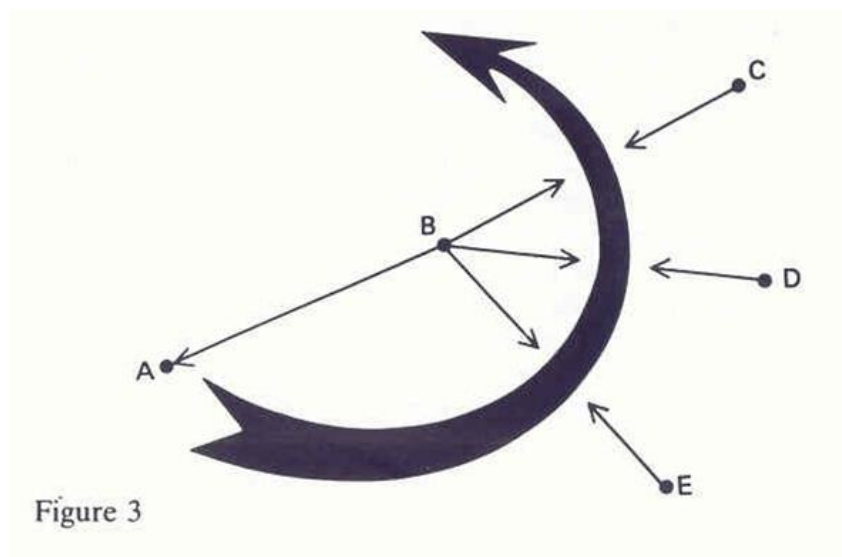


Figur 3 Figur viser obligatorisk passasjepunkt og aktørene. Illustrasjon: Callon, M.

2. Prosjektets aktører låses ved hjelp av interessekonstruktører

De 3 aktørenes interesser beskrives som effekter av en større nøytral prosess, som Callon kaller interessekonstruksjon. Interessekonstruksjon kan nærmere sies å være prosessen hvor en aktør definerer en annen aktørs tilbøyelighet. Vi kan ta et eksempel og definere to aktører som A og B. Når A ønsker å oppnå kontakt med B og definerer B på en bestemt måte, må A samtidig svekke eller avskjære forbindelsen mellom B og annen/andre aktør(er) hvis denne/disse ikke definerer B på samme måte som A.

Havbiologene omdefinerer aktørenes interesser slik at de passer inn i prosjektet. Dette definerer Callon som interessekonstruktører. Havbiologene benytter bla. visuelle hjelpemidler slik som kurver for å vise kammuslingenes tilbakegang.



Figur 4 Figur viser interessekonstruksjon. C, D og E definerer ikke B på samme måte som A. A svekker/avskjærer forbindelsen mellom B og C/D/E. Illustrasjon: Callon, M.

3. *Innrullingering – definering og koordinering av roller*

Her beskrives en rekke forhandlinger med utgangspunkt i interessekonstruksjonen, som fører til deltagelse og innrullingering av aktører. Denne innrullingeringen er også nøytral og har nødvendig bredde slik at en får aktørene til å fylle bestemte roller. Havbiologene benytter teknikker som å lokke, overtale og anerkjenne.

4. *Mobilisering av allierte*

Hittil har havbiologene kun henvendt seg til noen få individer.

Neste trinn er å mobilisere massene og sikre forbindelsen mellom representantene og de representantene taler på vegne av. Prosessen er at individene stemmer på sin representant og denne blir valgt til å snakke på gruppens vegne. På denne måten har de forskjellige massene fått sine talerør og havbiologene har blitt «hodet» som styrer prosjektet.

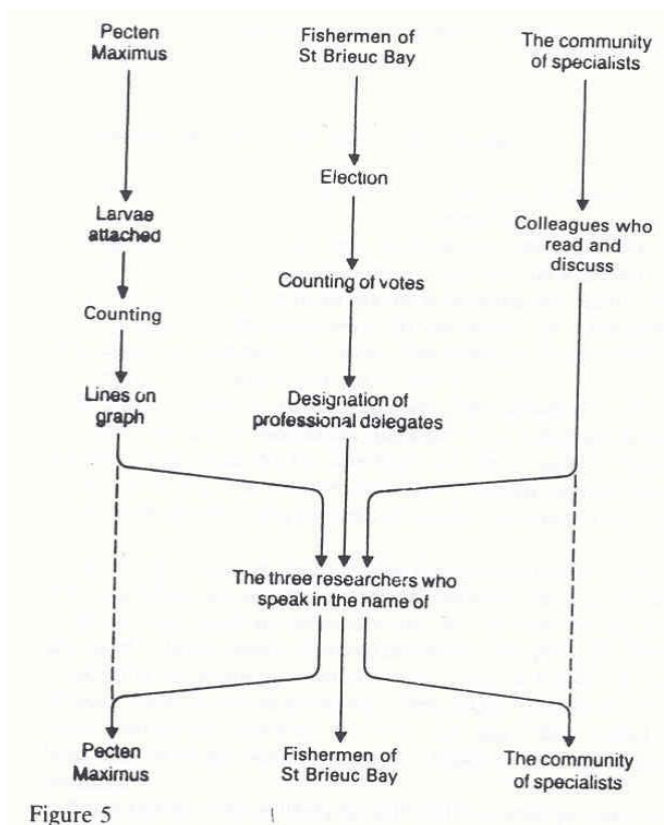


Figure 5 Mobilisering. Massene har fått sine talerør og havbiologene styrer prosjektet.
Illustrasjon: Callon, M.

Callon beskriver dette som allianser som kan bli stadig sterkere, men som i noen tilfeller kan bryte sammen. Eksempelvis i Callons historie dro fiskerne etter noen år ut og fisket kammuslingene opp. På denne måten forrådte de sine representanter.
(Jensen, 2003).

2.2 Begreper

Inger Marie Lid fortolker universell utforming på tre nivå. Det er et overordnet makronivå (strategi), mesonivå (reguleringsplaner, standarder) og mikronivå. På mikronivå handler det om opplevde brukskvaliteter og enkeltpersoners muligheter for deltakelse. På dette nivået kan også tilgjengelighet og brukbarhet benyttes i stedet for universell utforming. (Lid, 2013).

I denne oppgaven benyttes argumentasjon på mikronivå.

Rapporten «Beslutningsprosesser i borettslag og sameier. Hva fører til bærekraftige oppgraderingsprosjekter?» benytter Husbankens definisjon og sier at universell utforming betyr at produkter, byggverk og uteområder som er i alminnelig bruk skal utformes slik at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig, uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler. (Hauge et al., 2011).

«Bevisste strategier for oppgradering av boligselskaper» viser til den offisielle norske definisjonen på universell utforming fra Miljødepartementet i 2007; «Universell utforming er utformingen av produkter og omgivelser på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpasning og en spesiell utforming.»

I dette ligger det at alle skal ha like muligheter til å bo, leve og delta i samfunnet. Definisjonen gir grunnlag for å stille konkrete krav til produkter og omgivelser ut fra et bredt brukerperspektiv, herunder utforming av bygninger. (Löfström et al., 2015).

Det norske lovverket definerer derimot universell utforming som utforming eller tilrettelegging av hovedløsningen i de fysiske forhold slik at de alminnelige funksjoner kan benyttes av flest mulig uavhengig av funksjonsnedsettelse (2017, § 17). Denne definisjonen omfatter således ikke «alle» men «flest mulig».

«Beslutningsprosesser i borettslag og sameier. Hva fører til bærekraftige oppgraderingsprosjekter?» definerer oppgradering som standardheving mot en mer bærekraftig bygningsmasse.

Forfatterne av rapporten betrakter universell utforming og tilgjengelighet som en standardheving og del av de bærekraftige løsningene.

Rapporten benytter også begrepet ambisiøs oppgradering som en helhetlig oppgradering med hensyn til enten universell utforming eller energieffektivisering eller begge deler samtidig. Idealet vil være å forene tilgjengelighetshensyn og hensynet til energi.

(Hauge et al., 2011).

Bærekraftig utvikling defineres som en samfunnsutvikling som imøtekommer dagens behov, uten å forringe mulighetene for kommende generasjoner til å få dekket sine behov (Berg et al., 2013).

Veilederen «Få oppslutning om oppgradering! Veileder for styrer i borettslag og sameier» definerer oppgradering til «Arbeider som hever bygningens standard i forhold til eksisterende eller opprinnelig standard.» Ambisiøs oppgradering defineres til «En helhetlig oppgradering av høy kvalitet der langsiktige miljøhensyn er tatt. I denne forbindelse vil oppgradering til lavenergi- eller passivhusstandard og tiltak for universell utforming inngå i begrepet.» (SINTEF & NBBL, 2015).

Universell utforming er således ikke bare til hjelp for mennesker med funksjonsnedsettelse, men trinnfri adkomst og heis kan f.eks. være til hjelp for barnefamilier med barnevogn og ved flytting, barn kan lettere finne hjem når det er gjort tiltak som gjør det enkelt å orientere seg og oppfatte. Det gjør det også enklere for besøkende å finne fram.

2.3 Prosess- og brukerhåndtering

I BESLUTT ser en på hvilke faktorer som har innvirkning på beslutningsprosesser, hvilke holdninger som har innvirkning og hvilke prosedyrer og metoder som kan anbefales vedr. oppgraderinger. Dette gjelder både i forhold til universell utforming og energi/miljø.

Barrierer kan ha sammenheng både med organiseringen av boligselskaper i Norge og samfunnsstrukturen. Barrierene berører beboernes holdninger og økonomi. Rapporten presenterer barrierene på tre nivåer: 1) Samfunnsnivå, 2) organisasjonsnivå (boligselskap) og 3) individnivå (beboer).

På samfunnsnivå framheves kunnskapsmangel som en av de viktigste barrierene for oppgradering av bygg, men også eierstruktur og mangel på økonomiske insentiver gir utfordringer.

Kunnskapsmangelen gjelder både universell utforming og energi/miljø.

Mangelen på kunnskap finnes både hos rådgiverne og hos beslutningstakerne. Noen boligbyggelag sender sine ansatte på videreutdanning, slik at disse øker sin kunnskap og kan spre dette videre til boligselskapenes styre og beboere. Norge er et selveierland og har store utfordringer fordi det er mange eiere i et boligselskap. Beboerne har gjerne ulik økonomi og utgangspunkt og det er vanskelig å bli enig om hvilke prioriteringer som skal gjøres. Offentlige støtteordninger oppfattes som kompliserte og støttebeløpene for lave til at det motiveres til tiltak.

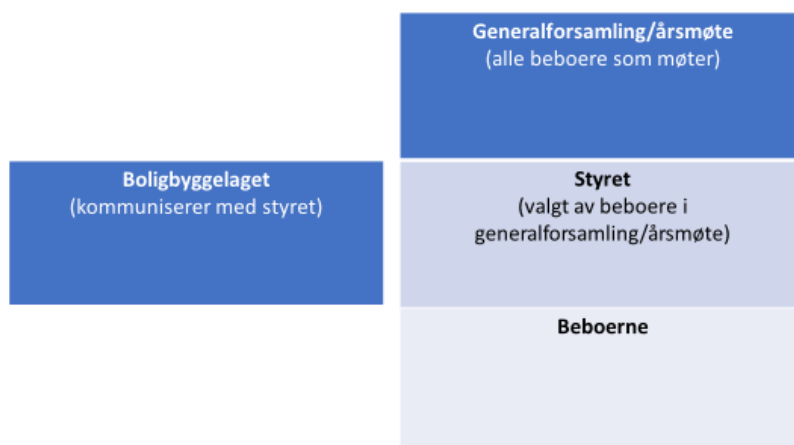
På organisasjonsnivå (boligselskap) er barrierene ifølge rapporten konsentrert om boligselskapsstrukturen. Det er ofte lite kontinuitet i styret og viljen til å spare til en oppgradering er liten. Spesielt gjelder dette boligselskaper hvor beboerne kun bor en kort periode og ikke ønsker å betale for en oppgradering som framtidige beboere får nytte av. Andre barrierer er uenighet innad i styret og at et boligselskap kan bestå av forskjellige typer bygg. Det er derfor forskjellige ønsker og behov.

På individnivå (beboer) viser rapporten at gruppen av beboere som stemmer nei til oppgradering er lite homogen. Det viser seg at det er både eldre og yngre, beboere med lang og kort utdanning, etnisk norske og innvandrere. Den påpeker at eldre mennesker generelt kan være mer negative til oppgradering enn unge mennesker. Dette kan skyldes at de ikke ønsker forandring eller trenger lengre tid til å forstå hvor nødvendig oppgraderingen er. Det som er et felles trekk i gruppen er at de har dårlig økonomi og må flytte hvis felleskostnadene blir høyere enn det de har. Dette er således en av de viktigste barrierene for oppgraderingsprosjekter.

En annen barriere som rapporten beskriver er at det er tryggest å stemme nei hvis de ikke skjønner hvor viktig oppgraderingen er. God informasjon før avstemning er derfor meget viktig sammen med en modningsprosess blant beboerne. (Hauge et al., 2011).

BESLUTT er begrenset til å omhandle prosessen fra planleggingsstadiet til byggestart. Tekniske løsninger er ikke en del av BESLUTT. Slike løsninger behandles i forskningsprosjektet REBO Bærekraftig oppgradering av boligblokker med fokus på miljøvennlig energibruk og universell utforming, som ble avsluttet i 2012.

Det er viktig å se på forhold som kan gi grunnlag til oppgraderinger. BESLUTT viser at oppgraderingsprosjekter hovedsakelig kommer i gang pga. at det utarbeides vedlikeholdsplaner/tilstandsrapporter, alvorlig byggt teknisk problem eller spesielle ønsker om fasiliteter fra beboere. Det er uvanlig at totaloppgraderinger får sin start som følge av initiativ fra boligselskapene. Initiativet kommer hovedsakelig fra boligbyggelagene eller andre rådgivere.



Figur 6 Organisasjonsmodell boligselskap. Øverste myndighet er generalforsamling/årsmøte. I generalforsamling velger beboerne et styre som skal forestå den daglige drift. Store prosjekter må avgjøres i generalforsamling/årsmøte. Boligbyggelaget har i det daglige kontakten med styret, men deltar også i generalforsamlinger/årsmøter. Illustrasjon: Moen, O. H.

I 2010 var det ca. 50% av boligselskapene som hadde en vedlikeholdsplan/tilstandsrapport for bygningsmassen. I utgangspunktet bør alle boligselskaper ha dette.

Boligselskaper som er dårlig drevet og ikke har satt av midler til rehabilitering, må ta store løft og oppgraderingsbehovene vil konkurrere med hverandre. Men har forfallet kommet til et kritisk nivå har de ikke noe valg for å unngå at bygningsmassen blir ødelagt. Boligselskaper med god økonomi kan foreta oppgradering i en planlagt rekkefølge. Beboernes behov for fornyelse og forbedringer kan også gi grunnlag for oppgraderinger. Dette kan for eksempel dreie seg om større balkonger eller estetisk fornying av fasadene.

Det viser seg at beboerne prioriterer synlige endringer. F.eks. blir balansert ventilasjon nedprioritert i forhold til større balkonger. (Hauge et al., 2011).

Kunnskapsformidling om oppgradering er viktig. Boligbyggelagene benytter flere kanaler overfor sine boligselskaper. Dette kan dreie seg om seminarer, informasjonsbrosjyrer, hjemmesider og medlemsblader. Dessuten tar boligbyggelagene initiativ overfor boligselskapene til å utarbeide tilstandsrapporter og vedlikeholdsplaner. Viktig at *hele* styret involveres. Da har man større mulighet til å selge inn nødvendige oppgraderingsprosjekter og få et samlet styre bak prosessen videre.

I motsetning fra eksterne rådgivere og entreprenører har boligbyggelagene ofte større forståelse for det spesielle ved konteksten og prosessen i et boligselskap, selv om den tekniske kunnskapen er like stor. Boligbyggelagene forvalter vanligvis bygningene i et livssyklusperspektiv og har hele spekteret av tjenester og tverrfaglighet man trenger ved en oppgradering. (Hauge et al., 2011).

Strategiene fra BESLUTT er testet ut og implementert i BEVISST.

Det overordnede målet med prosjektet var å oppnå en standardheving mot en mer bærekraftig bygningsmasse. BEVISST undersøker prosesser og barrierer for å sette i gang oppgraderingsprosjekter og ser på barrierer i forbindelse med holdninger og marked, men ikke tekniske utfordringer.

Det ble plukket ut tre pilot-case hvorav to ble vedtatt og gjennomført. Dette var Stjernehus Borettslag og Vigvoll Terrasse Borettslag. I Stjernehus Borettslag tok prosessen 5 år før arbeidene ble igangsatt og i Vigvoll Terrasse Borettslag 3 år.

I den reviderte veilederen er det derfor lagt inn en lengre tidshorisont og viktigheten av skriftlige vedlikeholdsplaner presiseres. Dette forbereder beboerne på framtidige tiltak.

Disse to boligselskapene presenteres nærmere under analysen.

I følge rapporten er det å skape engasjement blant beboerne en av de store utfordringene i prosessen. Det er viktig at styrene prøver å få med alle beboerne tidlig i prosessen, også de som er motstandere av planene. Motstandere må tas på alvor slik at det oppnås en god dialog og at de føler seg hørt.

Det er viktig å kartlegge hvilke tiltak beboerne er kritiske mot og som kan sette en stopper for oppgraderingsprosjektet. Planleggerne kan da være i forkant og lage løsninger som imøtekommer disse beboerne. (Löfström et al., 2015).

En oppgraderingsprosess består av flere faser og tar lang tid. Veilederen beregner 2 - 4 år fra idestadiet til byggestart.

Proessen deles inn i 3 faser; 1) Forberedelse og medvirkning, 2) vedtak og 3) byggestart.

Totalt består disse 3 fasene av 28 aktiviteter.

Forberedelse og medvirkning:

1. Styremøte: Diskusjon om behov for oppgradering og kontakt med boligbyggelag/rådgivere.
2. Informasjonsmøte: Oppgraderingsbehov.
3. Beboerundersøkelse: Eierne og beboernes ønsker for oppgradering undersøkes.
4. Tilbakemelding om resultatene av beboerundersøkelsen og planer for veien videre.
5. Ordinær generalforsamling/sameiermøte: Vedtak om bevilgning av midler til tilstandsvurdering og utredning for oppgradering.
6. Innledende møter med boligbyggelag/rådgivere: Lag en framdriftsplan, undersøk finansieringsmuligheter.
7. Søknad om tilskudd til tilstandsvurderinger.
8. Gjennomføring av tilstandsvurdering og innhenting av grunnlagsmateriale.
9. Styremøte: Resultater fra tilstandsvurdering vurderes.
10. Videre tilstandsvurderinger på utvalgte områder.
11. Skriftlig informasjon om byggets tilstand og anbefalte tiltak.
12. Styremøte: Enighet om rammen for forprosjekt.

13. Informasjonsmøte: Diskusjon om tilstandsvurderinger og styrets forslag til rammene for forprosjekt, innspill fra eierne og beboerne.
14. Forhåndskonferanse med kommunen om forprosjekt.
15. Oppstart av forprosjekt med boligbyggelag/rådgivere og arkitekt. Utarbeide oppgraderingsforslag og kostnadsoverslag.
16. Avklare/søke investeringsstøtte og lån.
17. Eierne og beboerne får ytterligere skriftlig informasjon om oppgraderingsforslagene og kostnader.
18. Styremøter: Planlegging av ytterligere informasjonsmøter, behandling av innspill fra eierne og beboerne.
19. Informasjonsmøter: Eierne og beboerne informeres om de konkrete forslagene til det er oppnådd god forståelse hos alle.

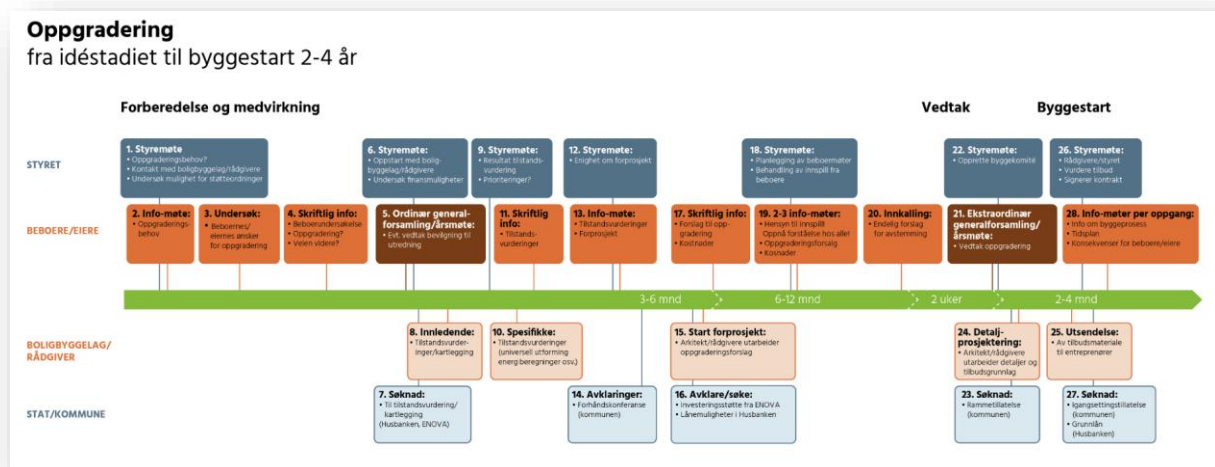
Vedtak:

20. Innkalling til ekstraordinær generalforsamling eller sameiermøte med konkrete oppgraderingsforslag for avstemning.
21. Avstemning på ekstraordinær generalforsamling eller sameiermøte.
22. Styremøte: Opprette byggestyre.
23. Byggesøknad til kommunen.
24. Detaljprosjektering og tilbudsgrunnlag.
25. Be om tilbud fra entreprenører.

Byggestart:

26. Styremøte: Styret og boligbyggelag/rådgivere vurderer tilbud. Inngåelse av kontrakt.
27. Søknad om igangsetting til kommunen, ev. søknad om grunnlån fra Husbanken.
28. Informasjonsmøter: Informasjon om byggeprosessen med tidsplan og konsekvenser for beboerne.

(SINTEF & NBBL, 2015).



Figur 7 Oppgraderingsprosessen fra idestadiet til byggestart. Illustrasjon: SINTEF & NBBL

Det er også forsket på synergier i oppgraderingsprosjekter.

Rapporten «Synergier mellom energieffektivitet og universell utforming i oppgradering av flerboligbygg» behandler dette og har bakgrunn bla. i forskningsprosjektene BEVISST og Bærekraftig oppgradering av boligblokker (REBO).

Rapporten bygger på casestudier fra BEVISST og REBO samt andre prosjekter. Fra Kristiansand er de tre oppgraderingsprosjektene denne oppgaven skal presentere senere medtatt.

Rapporten peker på at oppgraderingsprosjekter har andre forutsetninger enn nybygg og at det dermed kan være en utfordring å finne ideelle løsninger. Innsikt om forskjellige beboergruppers behov og erfaringer kan gi kunnskap til å skape bedre løsninger og om hva som er godt nok.

Det er funnet noen synergier mellom energioppgradering og universell utforming:

<i>Energioppgradering</i>	<i>Oppgradering universell utforming</i>
1. Drenering og isolasjon	Utbedre adkomstforhold, unngå nivåforskjeller
2. Etterisolering av fasade	Kontrastfarger innganger, større balkonger, utvidelse av rom
3. Etterisolering av gulv	Nye elektriske punkter tilpasset høyde for flest mulig
4. Utskifting av vinduer	Enkle å åpne, tilpassing av dagslys
5. Utskifting av utvendige dører	Bredere dører, lavere terskler, kontrastfarger
6. Etterisolering av tak, påbygg	Påbygg med nye leiligheter med god tilgjengelighet
7. Balansert ventilasjon	Bedre for allergikere, samme sjakt for heis og ventilasjon
8. Fornybar oppvarming	Styringssystem tilpasset flest mulig

Disse punktene kan være begynnelsen på en sjekkliste for en kombinasjon av energiltak og tiltak for universell utforming. Disse synergiene viser også at det er små motsetninger mellom tiltak for energi og tiltak for universell utforming.

(Kjølle et al., 2015).

2.4 Argumenter

BESLUTT nevner fenomenet beslutningsvegring. Det identifiseres fire varianter: 1) Å utsette valget, 2) status quo-tilbøyelighet – foretrekker valg som ikke endrer på noe, 3) preferanse for valg som slipper å gjøre noe og 4) preferanse for ikke å ta noen beslutning. Det er svært vanlig at punkt 2, å ikke endre på noe, foretrekkes når det gjelder atferd som får konsekvenser på miljøet. Derfor gjelder det å rette tiltak inn mot beslutningsvegring.

Når det gjelder universell utforming viser det seg at dette blir nedprioritert. Det er få boligselskaper som etterspør universell utforming. Dette til tross for at mange boligselskaper har mange eldre beboere som kunne ha ønsket seg å bli boende lengst mulig. Installering av heis er kostbart og det er noe av det første som faller ut i konkurranse med andre behov f.eks. etterisolering som en kan beregne innsparing i fyringsutgifter på.

Eldre beboere som har problemer med å gå trapper flytter ofte ned i 1. etg. Ofte er universell utforming med i begynnelsen av et prosjekt, men velges bort når kostnadene legges fram.

Men det viser seg at når et boligbyggelag sterkt fronter universell utforming i sine boligselskaper gir dette effekt. Det er et konkret eksempel på dette. Ved å bruke pilotprosjekter og arbeide med holdningsendringer ser det ut til at beboernes prioriteringer kan påvirkes.

Et krav for å vedta etterinstallering av heis er at det vedtas med 2/3 flertall, noe som generelt er vanskelig å oppnå. Ofte stemmer beboerne i 1. etg. imot og hindrer et slikt flertall. Noen steder blir heis sett på som luksus.

Men det er også noen få gode eksempler på at universell utforming og heis blir prioritert. Dette gjelder utforming av inngangspartier og fellesarealer. Rapporten trekker fram et eksempel hvor heis ble prioritert foran energieffektivisering fordi beboerne besto av mange eldre som ønsket å bli boende. Men slike eksempler er unntakene.

Miljøvennlighet er gjerne en side ved oppgraderingsprosjekter. Når det gjelder hva som får mennesker til å opptre mer miljøvennlig, trekkes myndighetenes informasjonskampanjer fram. Slike kampanjer kan føre til økt bevissthet og endre holdninger, men fører sjelden til atferdsendring. Dette skyldes at kampanjer fjerner de indre, informasjonsrelaterte barrierene, mens de ytre blir uforandret for eksempel økonomiske barrierer.

Rapporten henviser til sosialpsykologien og viser at det mest effektive for å oppnå endring er hva andre mennesker gjør. Gode rollemodeller ser ut til å ha større virkning enn informasjonskampanjer. Dette fordi mennesker liker å bli sosial akseptert og ikke skille seg ut. Når en samarbeider om et prosjekt forventer en gjensidig innsats og motiverer til samarbeid.

Det er således meget viktig og en stor utfordring å få flertallet med til å velge ambisiøse oppgraderinger. (Hauge et al., 2011).

I oppgraderingsprosjekter oppnås gjerne kvaliteter som moderne standard, nytt utseende, bedre komfort og bedre omdømme. Dette gir leilighetene en markant verdiøkning. Slike kvaliteter ivaretar universell utforming uten at de forbindes med funksjonshemming eller sykehjem.

Et annet argument er at universell utforming er viktig for framtidens boliger. (Kjølle et al., 2015).

2.5 Anbefalinger

BEVISST framhever at besøksrunder ser ut til å være mest effektivt for å treffe beboerne, selv om det er meget tidkrevende. En annen måte er at styret har «åpent kontor» hvor beboerne kan komme å få svar på sine spørsmål.

Det er også viktig å visualisere arkitektoniske løsninger fordi beboerne er ofte mer opptatt av estetiske løsninger enn de rent tekniske. Dette kan f.eks. gjøres ved å benytte eksempelbilder, 3D-modeller eller benytte visningsleiligheter. Visualisering kan gjøre beboerne tryggere på prosjektet, men det er viktig det vises som eksempler og ikke konkrete forslag.

Rapporten stiller også spørsmål om man kan trekke lærdom av brukarmedvirkning og programmeringsprosesser i yrkesbygg. Denne prosessen skal føre fram til en løsning man blir enig om ved å vurdere flere muligheter.

Prosjektet viser at styremedlemmene og beboerne ønsker mer detaljert informasjon om økonomien på et tidligere tidspunkt. En grafisk framstilling som viser økte kostnader over tid, hvis det ikke utføres vedlikehold eller oppgradering, kan være til hjelp for å få gjennomslag for oppgradering. Rapporten anbefaler at det innhentes konkrete priser på oppgradering og at dette presenteres i månedlige utgifter pr. husstand og at besparelser synliggjøres og trekkes fra. De økonomiske konsekvensene bør visualiseres best mulig f.eks. med søylediagram, som viser fellesutgiftene pr. måned før og etter oppgradering.

I tettbebygde områder med høy tomteverdi kan det være en løsning å bygge på eller lage tilbygg for å lage flere leiligheter. Dette kan finansiere hele eller deler av oppgraderingsprosjektet.

Utfordringene kan være tiden det tar å søke om byggetillatelse og om kommunen i det hele tatt gir tillatelse.

Viktige erfaringer fra BEVISST i forhold til de to casene Stjernehus Borettslag og Vigvoll Terrasse Borettslag er hvilken betydning styrene har i forbindelse med beslutningsprosessen. Styret i Stjernehus Borettslag har hatt ulike meninger om hva som burde gjøres med bygningen. Dette kan ha forlenget prosessen. Styret i Vigvoll Terrasse Borettslag var samlet om det som skulle utføres.

Prosjektet inviterte begge styrene til et arbeidsverksted. Vigvoll Terrasse Borettslag hadde kommet mye lengre enn Stjernehus Borettslag på dette tidspunkt. Erfaringsutvekslingen ga verdifull informasjon til styret i Stjernehus Borettslag og virket inspirerende for det videre arbeidet. Forskerne anbefaler boligbyggelag å arrangere slike møter med erfaringsutveksling.

En hindring for å gjennomføre oppgraderinger er dagens borettslagslov. Den krever 2/3 flertall av de oppmøtte i generalforsamling og det er mulig å kansellere et vedtak i ettertid hvis motstandere mobiliserer mot oppgradering. Det ble diskutert i prosjektet om oppgraderinger er så viktig i Norge at det bør en lovendring til for at vedtak kan gjøres med alminnelig flertall.

Rapporten peker på at det er nødvendig å framskaffe flere pilotprosjekter/forbildeprosjekter for oppgradering for å få et større volum for ambisiøs oppgradering og at dette bør være gjenstand for videre forskning. (Löfström et al., 2015).

I den reviderte veilederen understrekes betydningen av skriftlige vedlikeholdsplaner for å få beboernes tilslutning til framtidige tiltak.

Det er presisert at det er helt nødvendig for beslutningsprosessen at styret foretar besøksrunder til alle beboerne.

Det minnes også om å undersøke muligheten for å finansiere oppgradering ved å foreta påbygg eller tilbygg og selge disse nye leilighetene.

Videre er det tatt med muligheten for trinnvis oppgradering. En slik trinnvis oppgradering deler prosjektet opp i flere mindre deler slik at kostnadene blir lavere for det enkelte delprosjekt. Dette kan føre til at noe blir gjennomført.

Etter erfaringer fra BEVISST ble de 10 rådene fra BESLUTT revidert til følgende 10 suksesskriterier for en vellykket beslutningsprosess:

1. Vær åpen om planer. Gå tidlig ut med informasjon om behov for oppgradering, og legg til rette for god dialog med eierne og beboerne.
2. Sett av god tid. La prosjektet og beslutningene modnes.
3. Søk råd. Involver boligbyggelaget eller tilsvarende rådgivere tidlig i prosessen.
4. Undersøk tidlig i prosessen hva som skal til for å utløse statlige/kommunale tilskudd og lån med gunstige betingelser.
5. Samle styret om et felles forslag til oppgradering.
6. Bruk personer som kan skape entusiasme når prosjektet skal selges inn til eierne og beboerne.
7. La eierne og beboerne komme til orde. Husk at behovet for informasjon er stort, og de må få mulighet til å komme med spørsmål og innspill. Ta disse innspillene på alvor. Dette er viktig for å skape tillitt og forankre prosjektet.

8. Gi informasjon i små porsjoner, både muntlig og skriftlig. Bruk eksempler, bilder og et lettfattelig språk.
9. Sett opp regnestykker som viser økonomiske konsekvenser for den enkelte eier. Vis hvordan kostnader og besparelser påvirker månedlige felleskostnader over tid.
10. Vent med avstemning i ekstraordinær generalforsamling eller årsmøte til man er sikker på at eierne er tilstrekkelig informert. Da vil det være større sjanse for å få oppslutning om prosjektet.

En av de viktige revideringene er å undersøke tidlig i prosessen hvilke offentlige tilskudd og gunstige låneordninger som er mulig (punkt 4).

Veilederen tar også opp hva man bør gjøre hvis oppgraderingsprosjektet blir nedstemt. Det kan være at beboerne trenger en lengre modningsprosess, det bør vurderes om forslaget til oppgradering bør endres noe og at beboerne blir kommet mer i møte. Dette forutsetter mer informasjon, beboermøter og besøksrunder.

(SINTEF & NBBL, 2015).

Rapporten Kunnskapsstatus i REBO Bærekraftig oppgradering av boligblokker – med fokus på miljøvennlig energibruk og universell utforming sier at disse feltene har et stort fellesområde; inneklima. Økt kvalitet på inneluft forebygger astma og luftveisrelaterte sykdommer og gir miljøvennlige energiløsninger. (Berg et al., 2013).

For å få fram de viktige synergiene mellom energioppgraderinger og universell utforming viser rapporten «Synergier mellom energieffektivitet og universell utforming i oppgradering av flerboligbygg» at det er viktig med økonomiske støtteordninger som favoriserer en kombinasjon av disse og ikke et valg mellom dem.

For at en skal få gjennomført ambisiøse oppgraderingstiltak for universell utforming ser det ut til at dette må motiveres av faktiske behov hos eksisterende eller framtidige beboere.

En trinnvis oppgradering kan gjøre det enklere å få tilslutning til. Dette kan for eksempel gjøres ved å dele opp bygningsmassen fysisk eller utføre en oppgradering på en bygningsdel som likevel må utbedres.

Det er viktig å øke bevisstheten rundt universell utforming som kvalitet. Dette kan gjøres ved å informere beboerne med tanke på å fortsette å bo i leiligheten når de blir eldre.

(Kjølle et al., 2015).

2.6 Økonomiske redskaper

BESLUTT stiller spørsmål om hvem oppgraderingene skal være gode for. Om dette er samfunnet, beboerne eller boligselskapene.

Rapporten viser til at oppgraderingene må være lønnsomme for beboerne. Lønnsomheten vil være størst der forfallet har kommet lengst, slik at noe må gjøres uansett.

Myndighetene har et stort ansvar med å legge til rette i form av økonomiske tilskudd (og lover). Det offentlige bør også gå foran med et godt eksempel. For å få beboere til å velge bærekraftige oppgraderinger, bør tiltakene bestå av både påvirkning overfor den enkelte beboer og i forhold til samfunnskonteksten. (Hauge et al., 2011).

Det er dokumentert at leiligheter med heis har en høyere takst enn leiligheter uten heis (Hauge et al., 2011).

Dette utdypes i notatet «Universell utforming relatert til sosial og økonomisk bærekraft» at leiligheter med heis vil få en prisøkning på 5%. (Knudtzon & Medby, 2011).

BEVISST peker på at tilskuddsordningen fra Husbanken til tilstandsvurderinger om universell utforming og energi/miljø virker gunstig inn i prosessen for oppgradering. Husbanken dekker inntil 50% av kostnaden til rapportene. Lånefinansieringen fra Husbanken med gunstig rente har også positiv innvirkning. Både tilskuddsordningen og låneordningen er svært viktige for å komme i gang med ambisiøs oppgradering (Löfström et al., 2015).

Husbankens låne- og tilskuddsordninger kan gjøre et prosjekt rimeligere og er dermed viktig for økonomien. Tilstandsvurderingen skal legge vekt på å øke tilgjengeligheten i eksisterende boliger og utearealer for alle beboere samt miljøvennlig oppgradering.

En kartlegging av universell utforming inne i leilighetene kan utføres som en del av tilstandsanalysen, men dette er ikke noe krav. (Husbanken, 2017).

Husbanken gir også tilskudd til prosjektering og installering av heis. (Husbanken, 2016).

2.7 Oppsummert

Det norske lovverket definerer universell utforming som utforming eller tilrettelegging av hovedløsningen i de fysiske forhold slik at de alminnelige funksjoner kan benyttes av flest mulig uavhengig av funksjonsnedsettelse (2017, § 17). Forskningsrapportene det henvises til i det teoretiske grunnlaget viser til andre definisjoner som brukes av statlige organer hvor målgruppen er *alle* og ikke *flest mulig*.

Oppgraderingstiltak i forbindelse med universell utforming og tilgjengelighet betraktes som en del av bærekraftige løsninger.

Litteraturen og forskningsprosjektene litteraturen er basert på tegner en prosess som er anbefalt for å få tilslutning av beboere i oppgraderingsprosjekter. Det framkommer også argumenter som kan benyttes for å drive denne prosessen.

Hovederfaringene fra BESLUTT viser at kommunikasjonen med beboerne må starte tidlig i prosessen og man må bruke god tid. Oppgraderingsprosjekter krever mye, slik at ansvaret for å lede prosjektene bør overlates til boligbyggelagene eller andre rådgivere.

ANT viser at visualisering av konsekvenser med bla. kurver er viktig for å redefinere ulike interesser. Med ANT kan en se en sammenheng med de 10 suksesskriterier og at disse kan benyttes i en bred prosess.

Det er også viktig med forutsigbare støtteordninger, da disse kan være utløsende for at prosjekter blir vedtatt. Husbankens tilstandsvurdering er et viktig verktøy tidlig i prosessen.

Videre finner litteraturen synergier mellom oppgraderinger med bakgrunn i universell utforming og oppgraderinger med tanke på energieffektivitet. Et stort fellesområde er inneklima.

Trinnvis oppgradering kan gjøre det enklere å få tilslutning til oppgradering.

I analysen skal denne kunnskapen være med på å belyse casene i Kristiansand med hovedvekt på prosess og hvilken kunnskap ANT kan tilføre oppgraderingsprosesser.

3. Analyse

3.1 Formål

Det overordnede formål med analysen er å bringe fram kunnskap fra de praktiske eksemplene når det gjelder prosessene og argumentene for/imot oppgradering og hvordan motstand kan snus til tilslutning. Videre belyse om teorien kan bidra til bedre kunnskap i forhold til eksemplene og dermed bedre tilslutning til oppgradering med tanke på universell utforming.

Forhold som kan bidra til løsninger tas med til diskusjonen og danner grunnlaget for denne.

Analysen benyttes til å skalere problemfeltet, da forskjellige beboere har forskjellig dagsorden og ønsker. Det må derfor benyttes forskjellig verktøy dvs. aktiviteter og argumenter.

De fire boligselskapene som er valgt ut presenteres teknisk på en overordnet måte. Alle er oppført i Kristiansand på 60- og 70 tallet. Tre av dem ble ferdig oppgradert fra 2014 – 2016. Forfatteren av denne oppgaven har fulgt prosessen fram mot oppgradering.

Valget av de fire oppgraderingsprosjektene er med bakgrunn i at det har vært intensjonen i disse prosjektene å benytte kunnskapen fra tidligere omtalte forskningsprosjekter og se hvordan dette har fungert og hvilke utfordringer som har oppstått. Hovedfokus er ikke på tekniske løsninger, men på prosessen fram mot det fysiske prosjekt.

Analysen består av presentasjon av de fire prosjektene i Kristiansand, beskrivelse av prosessene hvor oppgaven også trekker inn tanker fra ANT, forholdet til prisutvikling og om det virker inspirerende for boligselskaper i nærheten. Til slutt trekker oppgaven fram interessante funn.

Stjernehus Borettslag er valgt til hovedprosjekt, da det i prosessen mot oppgradering oppsto store utfordringer.

3.2 Presentasjon av fire prosjekter i Kristiansand

Stjernehus Borettslag

Adresse: Kobberveien 20, bydel Grim i Kristiansand

Arkitekt for oppgradering: Spiss Arkitektur & Plan v/Svein Erik Bjorvand

Stjernehus Borettslag består av en stjerneblokk i 10 etasjer med tre fløyer bygget i 1965 med til sammen 60 leiligheter. Sentralt mellom fløyene er det felles trapperom og 2 heiser. Heisene ble utskiftet til nye i 2012 og dermed oppgradert til nye forskriftskrav i TEK herunder universell utforming. Alle leilighetene er tilgjengelige via heisene. Leilighetene fordeler seg med 30 stk. 2-roms og 30 stk. 4-roms.

Hovedoppgraderingen ble ferdigstilt i 2015 med en kostnadsramme på kr. 38 mill.

Før oppgraderingen var flere av leilighetene kalde og trekkfulle.

Oppgraderingsarbeidene omfattet utskifting av vinduene og utvendige dører, tilleggisolering av tak, vegger og gulv mot det fri, utskifting av balkongene til større innglassede balkonger samt montering av balansert ventilasjon med varmegjenvinning i leilighetene. Fasadene er kledd med nye fasadeplater. I forbindelse med oppgraderingen ble blokka tilknyttet fjernvarmenettet.

Det er en trinnfri atkomst inn i blokka.

På grunn av trang økonomi ble det ikke utført oppgradering av utearealene under hovedoppgraderingen. I forbindelse med den foretatte tilstandsvurderingen ble det registrert potensiale til forbedringer når det gjaldt universell utforming både innvendig og på utearealene. Utearealene ligger på tre sider av blokka. Den ene er atkomstdelen og de to andre grøntarealer. Det er derfor utført en trinnvis oppgradering over tre år av disse arealene etter at hovedprosjektet var ferdig i 2015. Ved utformingen av utearealene er det lagt vekt på universell utforming og tilgjengelighet. Disse utearealene er også utformet med tanke på tilgjengelighet og opplevelse av det nærliggende naturområdet.

Majoriteten av de øvrige anbefalte tiltakene fra rapporten om universell utforming omtalt nedenfor er utført i forbindelse med hovedprosjektet.

Det ble utarbeidet en generell tilstandsvurdering av bygningsmassen i 2009 (Husbanken trinn 1). Husbanken ga tilskudd på kr. 27.500. Videre ble det utarbeidet tilstandsvurderinger vedr. energi og universell utforming i 2011 – 12 (Husbanken trinn 2) hvor Husbanken ga tilskudd på kr. 100.000. Tilstandsvurderingen om universell utforming viser at det er mange forhold som er brukbare, men den nevner flere forhold som kan forbedres. Rapporten deler dette i tiltak med en rimelig kostnad og en høy kostnad. For lav kostnad er det anbefalt kontrastmerking av inngang, fjerning av allergene trær, montering av informasjonsskilt og oversikts/retningsinformasjon, sikring av utvendig trapp med rekkverk, kontrastmerking av sperrestein mot grøntareal og kontrastmerking av trappetrinn. For en høy kostnad er det anbefalt forbedring av inneklimate med nytt ventilasjonsanlegg og utbedre fuktskader og kuldebroer, enklere åpningsfunksjon på vinduer, støyisolere og tiltak vedr. høye terskler mellom stue og balkong.

Oppgraderingsprosjektet ble fullfinansiert gjennom lån i Husbanken.

Statsforetaket Enova ga tilskudd på kr. 2,25 mill. pga. høye energimål.

Prosjektet fikk stor medieomtale fordi det ble valgt ut til å være et nasjonalt pilotprosjekt.



Figur 8 Stjernehus Borettslag. Inngangsparti etter oppgradering. Trinnfri adkomst, sitte/hvilegruppe, parkering m/lading under tak for el. scootere. Foto: Moen, O. H.



*Figur 9 Stjernehus Borettslag. Fasade og uteareal mot syd etter oppgradering. Adkomst med fast dekke til sitteplass. Uteplassen er laget som et bindeledd mellom blokka og naturområdet.
Foto: Moen, O. H.*

Prosess:

Proessen kan sies å ha sin begynnelse i 2009 ved et ønske om innglassing av de eksisterende balkonger. Det ble da avdekket store behov for tiltak på bygningsmassen. Styret kontaktet boligbyggelaget for profesjonell hjelp. I denne tidlige perioden foretok styret en beboerundersøkelse vedr. ønsker og behov, men denne var ikke dekkende med tanke på økonomisk vilje fra beboerne. Svarprosenten var lav. Tilstandsvurdering ble som tidligere nevnt utarbeidet i 2009.

Med kunnskap fra forskningsprosjektet BESLUTT ble prosessen høsten 2011 startet på det virkelige oppgraderingsprosjektet. En begynte å knytte kontakter med rådgivere og i regi av boligbyggelaget ble det arrangert 5 informasjonsmøter med beboere. Det ble visualisert hvordan blokka vil kunne bli seende ut.

Det ble utarbeidet 2 alternative forslag fram mot generalforsamlingen våren 2012. Det ene var et ambisiøst oppgraderingsforslag inkl. nye innglassede balkonger mens det andre var bare nødvendig vedlikehold og nye innglassede balkonger.

Det var kun det ambisiøse forslaget som ble lagt fram på generalforsamlingen og vedtatt. Imidlertid startet en gruppe beboere en aksjon mot oppgraderingsvedtaket og fikk med seg tilstrekkelig antall beboere og oppgraderingsvedtaket ble nedstemt på ekstraordinær generalforsamling høsten 2012. Bakgrunnen var at det ble reist tvil om prosjektets kostnader og disse beboerne mente det ikke var informert godt nok. Det var størst motstand av beboere i 2-roms leiligheter, da disse ikke tenkte å bli boende lenge.

Proessen stoppet opp i ca. 4 måneder før det ble utarbeidet reviderte forslag til oppgradering. Dette innebar omprosjektering med tanke på rimeligere økonomiske løsninger for å imøtekomme motstandere av prosjektet.

I denne perioden brukte styret mye tid på å snakke med beboerne om prosjektet og oppfordret dem til å komme med spørsmål. Det ble også delt ut skriftlig informasjon.

Argumenter som ble benyttet for oppgraderingsprosjektet og som endret holdningene til flere som var mot var at prosjektet ble noe omprosjektert og rimeligere. Beboerne fikk også 2 andre alternativer de kunne velge. Disse alternativene var generell oppussing med og uten innglassede balkonger. Alle 3 alternativene var eksakt prissatt. Oppgraderingsprosjektet ville få både tilskudd og rimelig Husbanklån, mens vedlikeholdsalternativene ikke ville få dette. Argumentet for oppgradering var at vedlikeholdsalternativene uansett ville koste mye og oppgraderingsalternativet var ikke veldig mye dyrere tatt i betraktning tilskudd og Husbanklån. Veien ble således «bredere» med flere alternativer. Et ytterligere argument for å endre holdning var at beboerne får mer igjen for pengene ved å oppgradere.

At beboerne ble lyttet til og til en viss grad imøtekommet bidro også til å endre holdninger mot prosjektet.

August 2013 ble det avholdt et informasjonsmøte for å orientere om de omarbeidede løsningene. Oktober 2013 ble det avholdt en ny ekstraordinær generalforsamling hvor 3 alternativer ble presentert. Styret presiserte alvoret hvis det ikke ble vedtatt å gjøre noe ved å understreke at styret ikke ville ta en ny runde, men bare utføre akutt vedlikehold. Dvs. blokka ville da gradvis forfalle. Det var fortsatt noen som stemte mot, men det ambisiøse oppgraderingsforslaget ble vedtatt. Ultimo 2013 ble det opprettet en byggekomite og det fysiske arbeidet startet i mars 2014. Da oppgradering av utearealene pga. økonomi ikke ble medtatt i hovedprosjektet, ble dette som nevnt deretter utført som en trinnvis oppgradering.

Alderssammensetning Stjernehus Borettslag:

Det er registrert 58 beboere i blokka. Noen har bodd der siden blokka var ny.

De to yngste er 22 år. De to eldste er 80 og 86 år. 23 beboere er over 50 år.

Gjennomsnittsalderen er 47 år.

(Tall fra beboerliste Sørlandet Boligbyggelag).

Vigvoll Terrasse Borettslag

Adresse: Vigvollåsen 8 – 16, bydel Hånes i Kristiansand

Arkitekt for oppgradering: Bruce L. Bergendoff Sivilarkitekt MNAL

Vigvoll Terrasse Borettslag består av 5 terrasseblokker i 6 - 7 etasjer bygget i 1976 med til sammen 224 leiligheter. Blokkene har tilnærmet lik utførelse. Hver oppgang har eget trapperom og heis.

Heisene er fra byggetiden. Alle leilighetene er tilgjengelig via heisene. Det er felles parkeringskjeller under blokkene. Leilighetene er fordelt på 2-roms, 3-roms og 4-roms leiligheter.

Oppgraderingen ble ferdigstilt i 2014 med en kostnadsramme på kr. 110 mill.

Før oppgraderingen bar bygningene tydelig preg på slitasje og det var trekkfulle leiligheter.

Oppgraderingsarbeidene omfattet utskifting av vinduene og utvendige dører, tilleggsisolering av tak, vegger og gulv mot garasjeanlegget samt montering av balansert ventilasjon med varmegjenvinning i leilighetene og fellesarealer. Langfasadene er kledd med nye fasadeplater og gavlene er forblendet med tegl. I forbindelse med universell utforming ble det i tillegg til nytt ventilasjonsanlegg bla. montert brannvarslingsanlegg med lyd- og lyssignal, ny utvendig belysning og kontraster av inngangspartiene ihht. tilstandsvurderingen om universell utforming omtalt nedenfor.

Det ble utarbeidet en generell tilstandsvurdering av bygningsmassen i 2010. Videre ble det utarbeidet tilstandsvurderinger vedr. energi og universell utforming i 2011 – 12 (Husbanken trinn 2) hvor Husbanken ga tilskudd på kr. 100.000.

Tilstandsvurderingen om universell utforming registrerer mange brukbare forhold, men den anbefaler flere forbedringstiltak. For en lav kostnad nevner rapporten kontrastmerking av inngangene, bygge trinnfrie inngangspartier, merke HC plasser, fjerne allergene trær, montere bedre synbare husnummerskilt, montere nye ringetablåer med god lesbarhet, montere informasjonsskilt, kontrastmarkere innvendige fellesdører og heisdører.

For en høy kostnad er det anbefalt å opparbeide fallforhold maks. 1:20 på atkomstveier, montere brannvarslingsanlegg med lyd- og lyssignal og skifte vinduer med enklere åpningsfunksjon.

Oppgraderingsprosjektet ble fullfinansiert gjennom lån i Husbanken.

Enova ga tilskudd på kr. 520.000 pga. energimål.



*Figur 10 Vigvoll Terrasse Borettslag. Fasade etter oppgradering. Trinnfrie adkomst og kontrastluminans på inngangspartier. Kantstein benyttet som ledelinjer. Sittegrupper ved adkomst.
Foto: Sørlandet Boligbyggelag*

Prosess:

Selv om det var noen ideer om oppgradering fra 2004, kan det sies at oppgraderingsprosessen startet i 2010, da borettslaget engasjerte Sørlandet Boligbyggelag til å styre og organisere prosessen.

Tilstandsrapporter ble som tidligere nevnt utarbeidet fra denne perioden.

I startfasen inviterte styret beboerne til å komme til et fellesrom et par ganger i uka for å stille spørsmål og snakke om prosjektet. Det ble også arrangert 3 informasjonsmøter og det ble informert på den årlige generalforsamlingen. Alle i styret gikk inn for prosjektet. I prosessen foretok styret befaring for å se på andre prosjekter.

Det ble informert jevnlig og det var en god dialog mellom styret og beboerne gjennom hele prosessen. Beboerne fikk lagt fram sine ønsker og behov og de ble lyttet til. Beboerne fikk et ønske om å oppgradere bygningsmassen helhetlig og slutte med små uplanlagte utbedringer.

I prosessen er det blitt foretatt noen mindre justeringer av prosjektet etter forslag fra beboere.

I forkant av ekstraordinær generalforsamling i oktober 2012 ble det sendt ut skriftlig informasjon om oppgraderingsforslaget med bla. informasjon om hvor mye fellesutgiftene ville øke pr. leilighet.

Prosjektet ble vedtatt med stort flertall i dette møtet.

Det ble opprettet en byggekomite og de fysiske arbeider startet opp våren 2013.

Alderssammensetning Vigvoll Terrasse Borettslag:

Det er registrert 260 beboere i blokkene.

14 beboere er over 90 år, 58 er over 80 år, 140 er over 70 år, 190 er over 60 år og 232 er over 50 år.

Den eldste er 98 år og den yngste er 27 år.

Gjennomsnittsalderen er 67 år.

(Tall fra beboerliste Sørlandet Boligbyggelag).

Høybygg Borettslag

Adresse: Kjempeveien 11 og 17, bydel Lund i Kristiansand

Arkitekt for oppgradering: Sweco Norge AS

Høybygg Borettslag består av 2 blokker i 9 etasjer bygget i 1960 med til sammen 54 leiligheter.

Blokkene har tilnærmet lik utførelse. Hver blokk har en oppgang med eget trapperom og heis. De opprinnelige heisene gikk til 8. etg. Den 9. etasjen var således ikke tilgjengelig via heis.

Leilighetene består av 3-roms leiligheter.

Oppgraderingen ble ferdigstilt i 2016 med en kostnadsramme på kr. 43 mill.

Før oppgraderingen var leilighetene trekkfulle og kalde med dårlig inneklima.

Oppgraderingsarbeidene omfattet utskifting av vinduene og utvendige dører, tilleggisolering av tak, vegger og gulv samt montering av balansert ventilasjon med varmegjenvinning i leilighetene.

Fasadene er kledd med nye fasadeplater og tegl. De gamle heisene ble skiftet til nye som går helt opp i 9. etg. og alle leilighetene er nå tilgjengelig fra 1. etg. eller via heis.

I forbindelse med universell utforming for øvrig ble det bla. lagt vekt på kontrastfarger og atkomstforhold i oppgraderingsprosjektet.

Det ble utarbeidet en generell tilstandsvurdering av bygningsmassen i 2010. Husbankens tidligere standardrapport for tilstandsanalyse i trinn 1 ble benyttet og denne har ikke spesiell fokus på universell utforming. Videre ble det utarbeidet tilstandsvurdering vedr. energi i 2013 (Husbanken

trinn 2) hvor Husbanken ga tilskudd på kr. 100.000. Det ble ikke utarbeidet en egen tilstandsvurdering om universell utforming i trinn 2, men da boligbyggelaget hadde prosjektledelsen ble dette likevel vektlagt.

Oppgraderingsprosjektet ble fullfinansiert gjennom lån i Husbanken.

Enova ga tilskudd på kr. 2,1 mill. pga. høyt energimål.



Figur 11 Høybygg Borettslag. Inngangside etter oppgradering. Heis bak grå fasade forlenget fra 8. – 9. etg. Trinnfri adkomst. Foto: Moen, O. H.

Prosess:

Proessen kan sies å starte i 2010 med utarbeidelse av den første tilstandsrapporten.

Det ble gitt jevnlig informasjon til beboerne fra styret og styret fikk gjennom hele prosessen mandat til å arbeide videre med prosjektet. Prosjektet ble visualisert med 3 D modeller og fotografier av gjennomførte oppgraderingsprosjekter i Kristiansand ble presentert.

Det ble lagt fram 2 alternativer på ekstraordinær generalforsamling i oktober 2014. Det ene alternativet var nødvendig vedlikehold og det andre en ambisiøs oppgradering som styret anbefalte. Det ambisiøse oppgraderingsforslaget ble vedtatt.

Det ble nedsatt en byggekomite og de fysiske arbeider startet i mars 2015.

Alderssammensetning Høybygg Borettslag:

Det er registrert 65 beboere i blokkene.

4 beboere er over 90 år, 18 er over 80 år, 25 er over 70 år, 35 er over 60 år og 44 er over 50 år. Den eldste er 94 år og den yngste er 20 år.

Gjennomsnittsalderen er 60 år.

(Tall fra beboerliste Sørlandet Boligbyggelag).

Gislemyrveien Borettslag

Adresse: Gislemyrveien 2 - 4 bydel Vågsbygd i Kristiansand

Gislemyrveien Borettslag består av 2 blokker med 7 etasjer bygget i 1963 med til sammen 97 leiligheter. Hver blokk har 3 oppganger, men en heis. Heisen stopper bare i u.etg. og 5. etg. og betjener kun 16 leiligheter. Det er således 81 leiligheter som ikke er tilgjengelig med heis.

Det ble utarbeidet tilstandsvurderinger vedr. universell utforming og energi i 2013 (Husbanken trinn 2) hvor Husbanken ga tilskudd på kr. 125.000.

Tilstandsvurderingen om universell utforming anbefaler en rekke forbedringstiltak. For en lav kostnad nevner rapporten å lage utvendige ledelinjer, større HC-parkering, informasjonsskilt og oversikts- og retningsinformasjon, kontrastmarkere håndløpere og trappetrinn og forbedre innvendig belysning.

For en høy kostnad er det anbefalt å montere nye heiser som gir tilgjengelighet til alle leiligheter, bredere fellesdører med dørautomatikk, kontrastmarkere inngangsparti, forbedre belysning, montering av brannvarslingsanlegg med lys/lyd samt forbedring av inneklimate/ventilasjon.

Oppgraderingsprosjektet er ikke gjennomført.



*Figur 12 Gislemyrveien Borettslag. Fasade utenfor heis. Heisen stopper bare i u.etg. og 5. etg.
Foto: Moen, O. H.*

Prosess:

Proessen kan sies å starte med utarbeidelse av tilstandsrapportene for universell utforming og energi i 2013. For å finansiere en del av oppgraderingsprosjektet fikk styret tilslutning av beboerne til å starte prosjekteringen og søke om byggetillatelse til påbygg med nye leiligheter. Nye heiser skulle da installeres for å dekke alle etasjer inkl. de nye påbygde leilighetene. I planene var også nye balanserte ventilasjonsanlegg og oppgradering av fasadene.

I prosessen ble det tatt kontakt med kommunen, som i utgangspunktet var positive. Prosjekteringen fortsatte og søknad om byggetillatelse ble innsendt i mars 2016. Beboerne ble jevnlig informert i prosessen. Byggesaken trakk ut da det ble en diskusjon mellom kommunen og borettslaget vedr. parkering til de nye leilighetene. Flere etater i kommunen var involvert.

I forbindelse med påbygg- og oppgraderingsplanene skulle noen av de eksisterende leilighetene i u.etg. omgjøres til boder. En beboer i en slik leilighet skulle selge sin leilighet i 2017, men ingen ville kjøpe pga. de foreslåtte planene. Beboeren engasjerte advokat og det ble fremmet forslag om å avslutte planene om et påbygg/oppgraderingsprosjekt.

I denne prosessen vokste motstanden mot prosjektet fordi kommunen ikke ga byggetillatelse og usikkerhet rundt salg av leiligheter. Flere beboere, spesielt nyinnflyttede, som ikke hadde fulgt prosessen etterlyste mer informasjon om prosjektet.

På generalforsamlingen i april 2018 bestemte et flertall av beboerne at byggesaken skulle trekkes og dermed påbygg/oppgraderingsprosjektet avsluttes.

Det vurderes nå om prosessen med oppgradering skal starte på ny med samme innhold, med unntak av påbygg.

Alderssammensetning Gislemyrveien Borettslag:

Det er registrert 100 beboere i blokkene.

5 beboere er over 80 år, 12 er over 70 år, 30 er over 60 år og 43 er over 50 år. Den eldste er 88 år og den yngste er 20 år. Gjennomsnittsalderen er 47 år.

Ingen beboer over 70 år bor i etg. hvor heisen stopper, mens 3 beboere over 60 år og 6 beboere over 50 år bor i etasje hvor heisen stopper.

(Tall fra beboerliste Sørlandet Boligbyggelag).

3.3 Prosess- og brukerhåndtering

I oppgraderingsprosjektene er det borettslagenes bygninger som skal «reddes»/oppgraderes og som defineres som prosjektet. I ANT er det kammuslingene som skal reddes og som defineres som prosjektet. Beslutningstakerne i borettslaget er beboerne inkl. styret (styret er valgt av beboerne).

Nedenfor sammenlignes prosessene i de fire borettslagene med ANT. Da prosessene i Stjernehus Borettslag og Gislemyrveien Borettslag er omfattende er det mest fokus på disse.

Callon benytter begreper som obligatorisk passasjepunkt, interessekonstruksjon, innrullering og mobilisering. (Jensen, 2003).

Ved å studere ANT i forhold til prosessene i borettslagene kan en se flere fellestrekk til innholdet i disse begrepene. I oppgaven skal en se på om noen av disse kan benyttes til å styrke og forbedre prosessene i oppgraderingsprosjektene.

Et første fellestrekk er et ønske om å opprette et prosjekt med bakgrunn i en kartlegging av en tilstand noen ønsker å forbedre.

Det er noen aktører med forskjellige interesser, noen har kortsiktige interesser og andre langsiktige. Callon illustrerer dette i figur 2.

I Stjernehus Borettslag var disse aktørene beboerne, styret og boligbyggelaget (prosjektleder). Både styret og beboerne var splittet i synet på prosjektet. I prosessen greide en ikke å få alle i styret eller alle beboerne til å gi sin tilslutning til prosjektet for å oppnå sine mål. Callon kaller dette obligatorisk passasjepunkt og er illustrert i figur 3.

Callon sier at alle aktørene må tilslutte seg. I Stjernehus Borettslag fikk en flertallet til å tilslutte seg prosjektet og dermed det obligatoriske passasjepunkt, men mange var imot hovedsakelig pga. økonomiske forhold. Av alderssammensetningen ser en at det er en stor spredning i alder fra 86 til 22 år med et gjennomsnitt på 47 år. Dette kan ha innvirkning på at det er forskjellige interesser og utfordrende å få alle til å tilslutte seg det obligatoriske passasjepunkt.

I Gislemyrveien Borettslag har de fleste leiligheter ikke tilgang med heis og en del av beboerne er eldre. En grunn til å slutte seg til oppgraderingen er at alle leilighetene kan få tilgang med heis og at de kan fortsette å bli boende. Det er meget interessant å se alderssammensetningen av beboerne og i hvilke etasjer de bor. Som nevnt tidligere i kapittelet er det en stor andel eldre beboere som bor i

etasjer som heisen ikke stopper. Dette kan være en god grunn til at så mange beboere tilsluttet seg det obligatoriske passasjepunkt.

Selv om beboerne tilsluttet seg prosjektet (obligatorisk passasjepunkt) var det en annen aktør som ikke gjorde det; kommunen. Prosjektet fikk ikke byggetillatelse av kommunen og styret mistet tilslutning fra beboerne til oppgraderingen.

Pga. at det i prosjektet var planlagt påbygg var dette underlagt omfattende byggesaksbehandling. Kommunens byggesaksavdeling var således også en aktør. Kommunen var først positiv, men det viste seg at byggesaksprosessen stoppet opp. En kan dermed si at en ikke fikk kommunen til å bli tilstrekkelig interessert i prosjektet og tilslutte seg det obligatoriske passasjepunkt. Det var flere etater i kommunen som var involvert. Disse hadde forskjellige oppgaver og interesser.

Forbindelsen mellom styret og beboerne var i utgangspunktet sikret og styret var talerør for beboerne og boligbyggelaget styrte prosjektet. Callon benevner dette for mobilisering.

Mobilisering er illustrert i figur 5 og er en forutsetning for å oppnå et prosjekt.

Styret greide ikke å fastholde denne forbindelsen med beboerne og boligbyggelaget kunne ikke lenger styre prosjektet. Borettslaget vedtok å avslutte prosjektet.

Callon beskriver prosessen med å fastholde og forfølge argumenter som innrulling. En kan ikke slippe på noe tidspunkt. I Gislemyrveien Borettslag greide en ikke å gjennomføre dette.

I Vigvoll Terrasse Borettslag og Høybygg Borettslag var det enighet i styrene og stor oppslutning blant beboerne. De tilsluttet seg det obligatoriske passasjepunkt og dette ble fastholdt i interessekonstruksjon, innrulling og mobilisering. Her er det også meget interessant å se på alderssammensetningen. Gjennomsnittsalderen er henholdsvis 67 og 60 år. Over halvparten av beboerne er over 60 år.

Noe som er interessant å trekke fram fra ANT er å tilrettelegge for en bred nøytral prosess, som Callon kaller interessekonstruksjon, hvor aktørenes interesser trekkes inn og omdefineres til å passe inn i prosjektet (interessekonstruktører).

Figur 4 viser Callons illustrasjon av interessekonstruksjon. Denne interessekonstruksjonen må fastholdes gjennom hele prosessen. I denne prosessen benyttes bla. visuelle hjelpemidler for å synliggjøre negative sider og konsekvenser ved å ikke gjøre noe. I prosjektene fra Kristiansand er det benyttet visuelle hjelpemidler til å vise hvordan byggene kan se ut etter oppgradering, men det er ikke blitt visualisert negative konsekvenser og økonomiske konsekvenser for den enkelte beboer. Det er kun benyttet presentasjoner med tall. En større grad av visualisering er derfor et viktig moment å ta med i nye oppgraderingsprosjekter. Dette kan også gjøres 1:1 ved å ta med styret på befaring til et allerede oppgradert prosjekt. Dette ble gjort i Vigvoll Terrasse Borettslag.

Den brede nøytrale prosess kan være et viktig element å trekke inn i prosessen til oppgraderingsprosjekter i framtidige prosjekter for å få tilslutning.

Når det gjelder prosessen i Stjernehus Borettslag var det som nevnt ikke full enighet om oppgraderingsprosjektet internt i styret og det var også motstand fra flere beboere. Det ble imidlertid vedtatt i generalforsamling. Denne første prosessen kan benevnes interessekonstruksjon 1. Imidlertid blusset motstanden opp på nytt etter at oppgraderingsprosjektet ble vedtatt første gang. En greide ikke å avskjære forbindelsen mellom de som tilsluttet seg prosjektet og de som var imot og en greide ikke å fastholde i interessekonstruksjon, innrulling og

mobilisering. De som var imot fikk overtalt noen som var for og prosjektet ble nedstemt i ny generalforsamling.

I Stjernehus Borettslag startet en etter noen måneder prosessen på nytt (interessekonstruksjon 2) med utgangspunkt i det man allerede hadde gjort, men man lyttet og diskuterte/forhandlet med de som var imot og justerte noe på prosjektet slik at det ikke ble så kostbart, men innholdet var i hovedsak likt det prosjektet som tidligere var vedtatt og nedstemt.

Dette kan sammenlignes med hvordan Callon beskriver en rekke forhandlinger med utgangspunkt i interessekonstruksjon, som fører til deltakelse og innrullering av aktører. (Jensen, 2003).

Denne prosessen var bredere enn den første og en fikk flere til å tilslutte seg det obligatoriske passasjepunkt. Prosjektet ble på nytt vedtatt og det ble ikke noen ny motstand.

En klarte således å fastholde aktørene i interessekonstruksjon, innrullering og mobilisering.

En annen side i forhold til ANT er at fiskerne i utgangspunktet ønsker å fiske så mange kammuslinger som mulig, men de er også bekymret for sine langsiktige interesser. De er derfor interessert i et prosjekt som gjenoppretter bestanden av kammuslinger. Dette kan sammenlignes med beboere som ønsker å bli boende i boligselskapet, som både har kortsiktig og langsiktig perspektiv. Beboere med kun kortsiktig perspektiv i boligselskapet vil ikke være interessert i de langsiktige godene, men økonomi på kort sikt.

Callon beskriver allianser som kan bli stadig sterkere, men som i noen tilfeller kan bryte sammen.

Eksempelvis i Callons historie dro fiskerne etter noen år ut og fisket kammuslingene opp. På denne måten forrådte de sine representanter. (Jensen, 2003).

Dette kan i noe grad sammenlignes med tilfellet i Stjernehus Borettslag, da noen beboere i ettertid gikk imot det som var vedtatt og stemte ned den vedtatte oppgraderingen. En greide ikke å fastholde aktørene i interessekonstruksjon 1, innrullering og mobilisering.

3.4 Argumenter

De fleste argumentene er hentet fra Stjernehus Borettslag, da denne prosessen var meget omfattende. De siterte argumentene mot oppgradering er fra skriv sendt til styret. (Arkiv Sørlandet Boligbyggelag). Flere av argumentene er også relatert til Gislemyrveien Borettslag hvor planlagte tiltak hadde stort innslag av universell utforming.

Argumentene for oppgradering viser hvilke grunner beboerne har for å gå gjennom det obligatoriske passasjepunkt og fastholder dem i interessekonstruksjon, innrullering og mobilisering. Argumentene mot oppgradering viser hvilke grunner beboerne har for ikke å gjøre dette.

Argumenter for oppgradering:

De fleste leiligheter er ikke tilgjengelig med heis.

Prisutvikling: Høyere pris for leiligheter med heis.

Heis gir tilgang med barnevogn i tillegg til rullestol og gåstol.

Heis gjør det enklere ved flytting og varelevering.

Heis med tale og taktil informasjon gjør det enklere å finne fram for blinde og synshemmede beboere og besøkende.

Nytt ventilasjonsanlegg gir godt innneklima og ren luft.

Stort behov for vedlikehold. Uansett må det gjøres noe med vinduer/balkongdører, fasader, tak, heis, elanlegg og vann- og avløpsrør. Vil derfor uansett koste mye.

Trekkfullt og kaldt.

Vurdere og utføre tiltak for universell utforming.

Oppgraderes til tilnærmet «ny» standard.

Får tilskudd fra Husbanken og Enova og gunstig Husbanklån.

Tilstandsrapporter anbefalte å utføre tiltak med bla. bakgrunn i en beboerundersøkelse hvor det framkom at flere beboere klaget på trekk og kalde leiligheter.

Tilstandsrapport dokumenterte betydelige systematiske kuldebroer og varmetap.

Argumenter mot oppgradering:

«Si nei til å bli gjeldsslave»

Økning av fellesgjelden vil gi et tilsvarende tap ved salg (kr. 600.000 – kr. 700.000).

Leilighetene er ikke så kalde. Bare 1 leilighet er målt med tanke på varmetap.

Trenger ikke nye vinduer og balkongdør i stua da balkongene skal innglasses.

«Dette er entreprenørenes måte å få ut penger fra Husbanken på. Du må betale.»

Tror renta på Husbanklånet vil stige og lånet dyrere å nedbetale.

«... ikke mulig å få opplyst hvordan denne kostnadsrammen var satt sammen.»

Definerer prosjektet som «miljøkriminalitet» med henvisning til at balkonger skal rives og vinduer skiftes for å få Husbanklån.

Øker ikke verdien på boligen.

«Valget ville fått større oppslutning dersom styret hadde vært mer åpne med informasjon ang nye fellesutgifter ved rehabilitering.»

Flere unge skal bare bo i blokka «en mellomperiode i livet».

Det er ikke «nevnt hvilken effekt renoveringen har på verdien av leilighetene.»

«Det er heller ikke opplyst noe om hvordan kostnadsfordelingen er skjedd mellom de ulike leilighetstypene.»

Vanskelig å selge leiligheter.

3.5 Økonomiske konsekvenser for beboerne

Nedenfor vises de økonomiske effekter av de gjennomførte oppgraderinger.

Summene er pr. leilighet.

Stjernehus Borettslag:

Økning fellesutgifter 2-roms	kr. 1.358
Økning fellesutgifter 4-roms	kr. 1.871
Økning fellesgjeld 2-roms	kr. 544.000
Økning fellesgjeld 4-roms	kr. 749.000

Vigvoll Terrasse Borettslag:

Økning fellesutgifter gjennomsnitt	kr. 1.780
Økning fellesgjeld gjennomsnitt	kr. 480.000

Høybygg Borettslag:

Økning fellesutgifter	kr. 3.000
Økning fellesgjeld	kr. 740.000

Prisutvikling/salg:

Metoden som er anvendt for å beregne prisutvikling:

Oppgaven ser på om det har skjedd noe med prisene på leiligheter som er solgt etter oppgraderingen i forhold til prisene før oppgraderingen. Det er mye som kan spille inn i forhold til prisene, bla. hvordan leiligheten er vedlikeholdt innvendig, beliggenheten, generell prisutvikling osv. Oppgaven begrenses til å se på hvor mange leiligheter som er solgt og om en kan se en tendens til om prisen stiger, faller eller holder seg uendret. En ser hovedsakelig på salgssummen inkl. fellesgjeld, da det er dette som selges videre til ny eier. Men en ser også på salgssummen eks. fellesgjeld. Figurene viser salgssum inkl. og eks. fellesgjeld før og etter oppgradering. Videre ser en på om det er endringer i antall salg før og etter oppgradering. Leiligheter solgt i selve byggeperioden er ikke tatt med, da byggevirksomheten kan ha innvirkning.

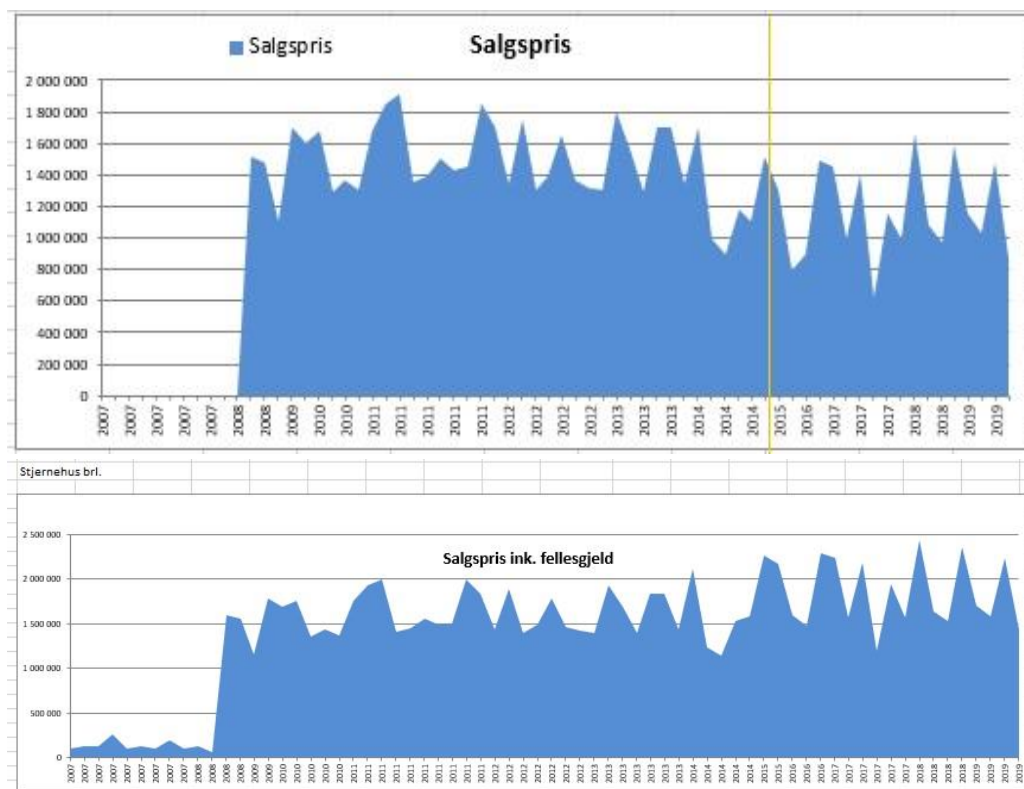
Fordi heisen ble forlenget fra 8. til 9. etg. i Høybygg Borettslag ser oppgaven også på prisutviklingen ved salg spesielt for 9. etg. (Tall Sørlandet Boligbyggelag)

Stjernehus Borettslag:

Oppgraderingen ferdigstilt 2015.

Etter oppgraderingen fra 2016 og fram til og med 2019 (4-års periode) er det foretatt 17 salg. Utviklingen i salgspris inkl. fellesgjeld viser en svak stigende tendens. Utviklingen i salgspris eks. fellesgjeld viser en svak fallende tendens. Se figur 13.

Det er foretatt 29 salg før oppgradering i perioden 2010-13 dvs. en 4-årsperiode.



Figur 13 Salgspris eks. fellesgjeld (øverst) og inkl. fellesgjeld (nederst) Stjernehus Borettslag.
Illustrasjon: Sørlandet Boligbyggelag

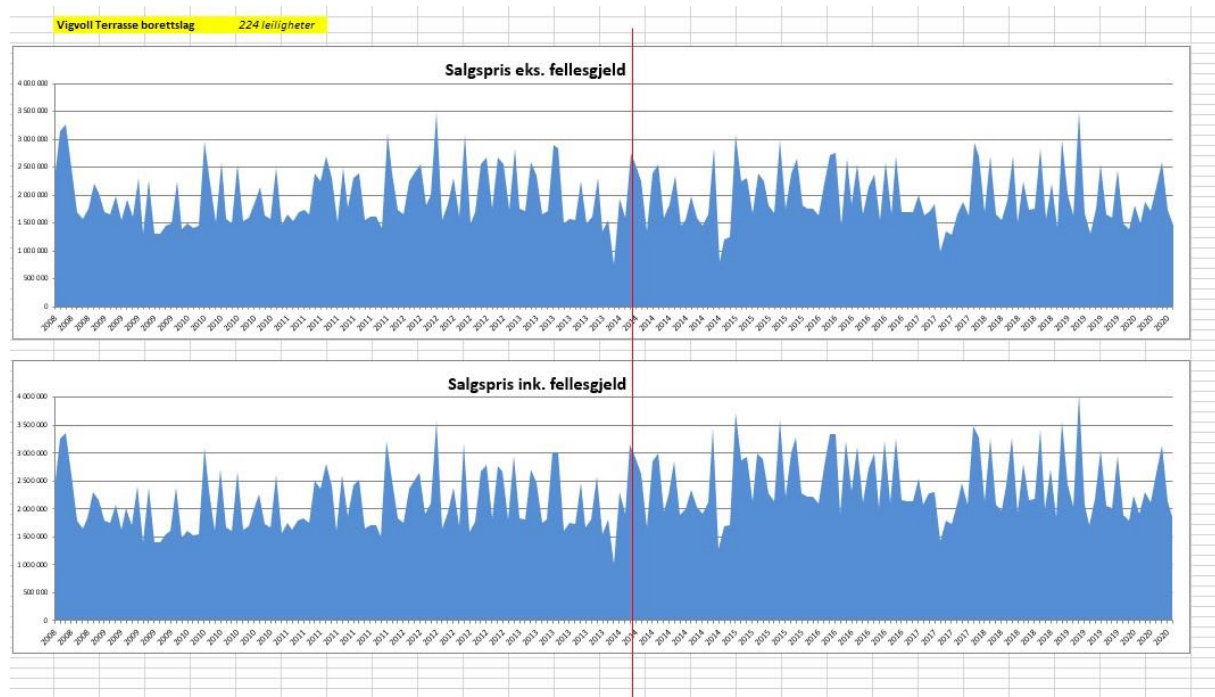
Vigvoll Terrasse Borettslag:

Oppgraderingen ferdigstilt i 2015.

Etter oppgraderingen fra 2016 og fram til og med 2019 (4-års periode) er det foretatt 56 salg.

Utviklingen i salgspris inkl. fellesgjeld viser en svak stigende tendens. Utviklingen i salgspris eks. fellesgjeld viser en uendret tendens. Se figur 14.

Det er foretatt 74 salg før oppgradering i perioden 2009-12 dvs. en 4-årsperiode.



Figur 14 Salgspris eks. fellesgjeld (øverst) og inkl. og fellesgjeld (nederst) Vigvoll Terrasse Borettslag.
Illustrasjon: Sørlandet Boligbyggelag

Høybygg Borettslag:

Oppgraderingen ble ferdigstilt i 2015/16.

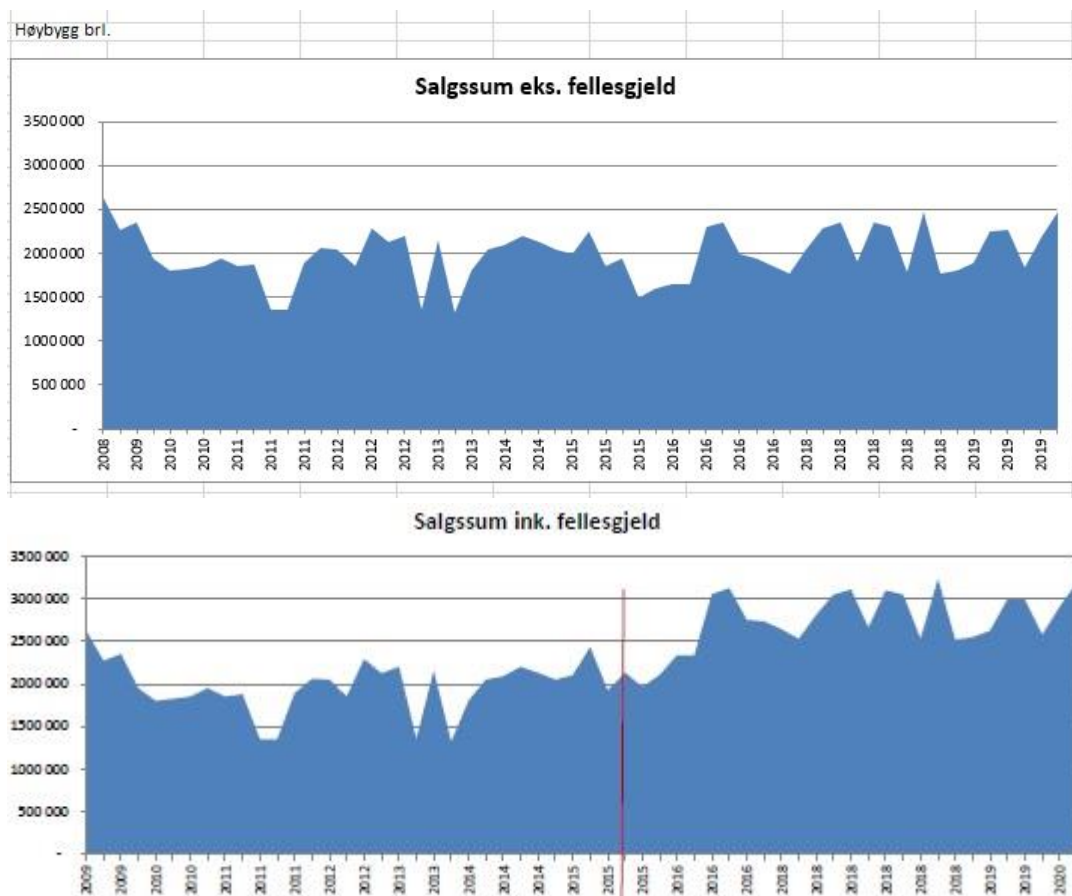
Etter oppgraderingen fra 2016 og fram til og med 2019 (4-års periode) er det foretatt 22 salg.

Utviklingen i salgspris inkl. fellesgjeld viser enn svak stigende tendens. Utviklingen i salgspris eks. fellesgjeld viser en uendret tendens. Se figur 15.

Det er foretatt 20 salg før oppgradering i perioden 2011-14 dvs. en 4-årsperiode.

I 9. etg. er det foretatt 2 salg før oppgradering i 4-års perioden 2011-14 og 4 salg i 4-års perioden 2016-19 etter oppgradering.

Salgsprisen er i gjennomsnitt inkl. fellesgjeld (kr. 0) kr. 2.245.000 før oppgradering og kr. 2.813.578 etter oppgradering. Tallene eks. fellesgjeld er kr. 2.245.000 før oppgradering og kr. 2.072.500 etter oppgradering. De 2 siste salgene etter oppgradering har et gjennomsnitt på kr. 2.390.000.



Figur 15 Salgspris eks. fellesgjeld (øverst) og inkl. fellesgjeld (nederst) Høybygg Borettslag.
Illustrasjon: Sørlandet Boligbyggelag

3.6 Funn

Det er et sentralt funn i forbindelse med ANT at aktørene blir ført inn i en bred nøytral prosess, som blir benyttet til en grundig dialog mellom aktørene. At prosessen er både bred og nøytral er viktig da beboernes agendaer/ønsker og behov kan være meget forskjellig og motstridende.

I Stjernehus Borettslag var prosessen bredere i 2. runde/interessekonstruksjon 2. Prosjektet ble noe omprosjektert og rimeligere. Beboerne ble dermed fastholdt i interessekonstruksjonen.

I de 3 andre casene var prosessen bredere i utgangspunktet fordi flere beboere hadde interesse og behov for prosjektene og tilsluttet seg det obligatoriske passasjepunkt og fastholdt i interessekonstruksjon. Beboerne ble fastholdt fordi interessen ble holdt vedlike med dialog og informasjon og ingen motstand ble bygd opp. Dette med unntak av Gislemyrveien Borettslag hvor virkningene av kommunens manglende tillatelse ikke ble dempet/avskåret. Usikkerheten ved å få solgt sine leiligheter fikk dem til å «hoppe av».

Det kan være at en slipper å bli nedstemt hvis aktivitetene fra ANT følges.

I tilfellet med Stjernehus Borettslag gjaldt flere av argumentene mot oppgradering manglende informasjon og usikkerhet rundt økonomi. Tilstrekkelig synliggjøring av negative sider ved ikke å gjøre noen oppgradering samt økonomiske konsekvenser hadde ikke blitt kommunisert visuelt til beboerne ved hjelp av diagrammer og grafer. ANT viser at det er viktig å visualisere dette for å omdefinere aktørenes (beboernes) interesser til å passe inn i prosjektet (interessekonstruktører).

Tilstandsvurderinger tidlig i prosessen ser ut til å bidra til å gi liv til den videre utviklingen av oppgraderingsprosjekter. Tilskuddsordninger fra Husbanken viser seg å være meget viktige for å gjennomføre slike tilstandsvurderinger. Dette er en viktig innfallsvinkel på et tidlig stadium når det gjelder universell utforming, fordi universell utforming skal kartlegges og planlegges for gjennomføring.

Et sentralt funn er hvordan informasjon i en slik tidligfase og også senere i prosessen videreformidles til styret og beboerne. I prosjektene hittil har det vært vanlig å informere bla. økonomiske betraktninger med tall både i rapportene og øvrig informasjon, men uten at det er vist visuelt med diagrammer og grafer.

Det viser seg at de fleste anbefalinger når det gjelder universell utforming fra tilstandsvurderingene er gjennomført i oppgraderingsprosjektene. I Stjernehus Borettslag ble dette sluttført med en trinnvis oppgradering av utearealene etter oppgraderingsprosjektet. Dette ble for hvert trinn så rimelig at det bare trengte tilslutning fra styret.

Det er således funnet synergier mellom energioppgradering og universell utforming, men også at universell utforming kan utføres som egne prosjekter.

I alle de gjennomførte prosjektene i Kristiansand ble det montert balansert ventilasjon med varmegjenvinning. God kvalitet på inneluft er bra for astma og allergikere og er forebyggende for andre. Universell utforming på dette området bidrar dermed til å løfte energiforbedringer, dvs. universell utforming gir synergier til energiforbedringer.

Mye informasjon og god dialog med beboerne er viktig. Det hadde de hele tiden i Vigvoll Terrasse Borettslag. Stort flertall på generalforsamling gir mindre sjanse for omkamp slik som i Stjernehus Borettslag hvor det var et knapt flertall.

En ser, spesielt i Stjernehus Borettslag, at svak økonomi blant beboere er en viktig årsak til motstanden mot oppgraderingsprosjektet.

Boligbyggelaget arrangerte møter med erfaringsutveksling mellom borettslagene, som ga verdifull informasjon fra Vigvoll Terrasse Borettslag til Stjernehus Borettslag vedr. beboerinformasjon.

Barrierene i prosessen, spesielt i forhold til Stjernehus Borettslag, er i hovedtrekk økonomi, for lite informasjon og kort boperspektiv. Barrierene ble tilstrekkelig overvunnet ved bedre dialog og informasjon mellom styret og beboerne. Økonomien ble forbedret ved at prosjektet ble rimeligere og det ble gitt et stort offentlig tilskudd og rimelig Husbanklån.

I Gislemyrveien Borettslag var det i utgangspunktet stor oppslutning blant beboerne. En stor andel eldre beboere bor i leiligheter uten tilgang med heis og har således ønske om oppgradering med ny heis med atkomst til alle leiligheter. Imidlertid stoppet prosjektet opp pga. at kommunen ikke ferdigbehandlet byggesøknaden. Flere etater med forskjellige interesser var involvert.

Dette viser at det er viktig å identifisere alle aktørene slik at de kan tilslutte seg det obligatoriske passasjepunkt.

Barrieren ble derfor kommunens unnlatelse av å fatte et vedtak og tidsperspektivet førte til usikkerhet hos beboerne og holdningen til prosjektet snudde fra positiv til negativ.

Det er interessant å se at prisutviklingen i de 3 boligselskapene oppgaven ser på, har en svak stigende tendens i salgspris inkl. fellesgjeld. Dette til tross for at fellesutgiftene pr. leilighet har steget betydelig i forbindelse med oppgraderingsprosjektene. Salgsprisen eks. fellesgjeld ser ut til å være uendret, men i Stjernehus Borettslag er det noe reduksjon.

Ut fra tallene for antall solgte leiligheter før og etter oppgraderingene, ser det ut til at beboerne ønsker å bo lengre i leilighetene som er oppgradert. I både Stjernehus Borettslag og Vigvoll Terrasse Borettslag er det solgt færre leiligheter etter oppgraderingen. Dette kan tolkes som øket kvalitet minsker behovet for å flytte. Sosiale forhold (naboskap) og manglende ønske om forandring kan forsterke dette.

Oppgaven har sett på alderssammensetningen i de 3 boligselskapene og det viser seg at mange eldre har blitt boende etter oppgraderingen.

Det er et meget interessant funn at det ikke er tilstrekkelig å se på gjennomsnittsalderen, men en må også se på alderssammensetningen for hver etasje for å avdekke brukerbehov og dermed mulig tilslutning til et prosjekt. I Gislemyrveien Borettslag bor mange eldre i etasjer hvor heisen ikke stopper. Dette bidro til at de tilsluttet seg det obligatoriske passasjepunkt og ble fastholdt i interessekonstruksjon.

I Høybygg Borettslag er det solgt omtrent samme antall leiligheter i perioden før og etter oppgradering. Når det gjelder 9. etg. i Høybygg Borettslag, som fikk heisen forlenget fra 8. etg., kan det ikke ses noen sammenheng med færre salg og dermed et ønske om å bo lengre etter oppgradering. Prismessig eks. fellesgjeld ser en først en nedgang i prisen og deretter en økning på 6% i forhold til før oppgradering.

Det kan registreres at det har virket inspirerende for boligselskaper i nærheten og dermed skjedd en kunnskapsformidling i konkret utførelse fra oppgraderte boligselskaper.

Dette er registrert i 2 av de 3 ovennevnte prosjektene i Kristiansand.

4. Diskusjon

4.1 Innledning

Denne oppgavens problemfelt åpner for spørsmål om hvordan man kan få tilslutning fra beboere i boligselskaper til å gjennomføre oppgraderingsprosjekter med hensyn til universell utforming og tilgjengelighet. En diskuterer hvilke kriterier som er viktige i prosesser som skal føre fram til oppgraderingsprosjekter.

Diskusjonen skal bidra til å finne argumenter som kan benyttes inn i prosessen for å få tilslutning. Hvilke argumenter som er mest avgjørende for beboerne og hvordan motstand kan snus til tilslutning. Videre om det er noen tiltak som er enklere å få tilslutning til og som dermed bør prioriteres.

Oppgaven benytter funnene i analysen som en rettesnor og diskuterer i forhold til det teoretiske grunnlag og casene. Forhold som kan bidra til løsninger tas med fra analysen inn i diskusjonen. Herunder undersøkes om det er holdepunkter for at beboere blir boende lengre i sine leiligheter når det er foretatt oppgradering og om det er sammenheng mellom ønske om oppgradering til universell utforming og beboernes alderssammensetning og i hvilken etasje de bor.

4.2 Prosess- og brukerhåndtering

Som analysen viser gir ANT nye perspektiver og inneholder forbedringer til den kjente teori som er benyttet i forbindelse med oppgraderingsprosesser. Gjennom casene i Kristiansand blir både ANT og den øvrige teori sett i lys av erfaringer fra gjennomførte prosesser.

Et sentralt funn fra analysen er hvor relevant aktivitetene som beskrives i ANT er for å medvirke til en fremadskridende prosess i et oppgraderingsprosjekt. (Jensen, 2003).

I casene i Kristiansand ser vi vellykkede prosesser, men også prosesser som er meget krevende og må gjøres flere ganger for å få tilslutning. Andre prosesser må avsluttes uten resultat pga. manglende tilslutning fra aktører.

Teorien har kommet fram til 10 suksesskriterier for en vellykket beslutningsprosess. Flere av disse kriteriene kan sammenlignes med aktiviteter innenfor ANT.

Proessen i Stjernehus Borettslag var meget krevende og benyttes som hoved-case til å diskutere prosess. Det ble tidlig i prosessen utarbeidet tilstandsrapporter og disse er et viktig grunnlag for det videre arbeid. Teorien viser at oppgraderingsprosjekter kommer i gang fordi det utarbeides tilstandsrapporter hvor viktige forhold blir beskrevet. Alle boligselskaper bør ha en tilstandsrapport. (Hauge et al., 2011).

Det viser seg derfor at tilstandsrapporter er et potensiale for å øke muligheten for oppgraderinger og dette er også benyttet i casene i Kristiansand.

På vegne av borettslaget startet boligbyggelaget å knytte kontakter med rådgivere og det ble arrangert informasjonsmøter med beboere. Noen beboere ønsker å bo en kort periode i borettslaget mens andre ønsker å bo der så lenge de kan. De har derfor forskjellige interesser.

I ANT beskriver Callon at havbiologene lager et utkast til prosjekt og foreslår medvirkende aktører, som er interessert i prosjektet på forskjellige måter, både kortsiktige og langsiktige. (Jensen, 2003). De fleste i borettslagets styre er for det utkastet til prosjekt boligbyggelaget har lagt fram, men noen er også imot. Et av suksesskriteriene for en vellykket beslutningsprosess er å samle styret om et felles forslag til oppgradering. (SINTEF & NBBL, 2015). Dette lykkes ikke i Stjernehus Borettslag på dette tidspunkt. Det skyldtes at styret ikke hadde nådd ut til alle beboerne med informasjon og kom derfor ikke i dialog med disse, en del av beboerne styret hadde dialog med og som var mot prosjektet ble ikke tilstrekkelig lyttet til og fikk heller ikke tilstrekkelig svar på sine spørsmål/argumenter mot prosjektet. Styret ble ikke talerør for disse.

Det lykkes derfor ikke å få alle i styret eller alle beboerne til å fatte interesse og tilslutte seg et felles mål.

Callon kaller prosessen med å tilslutte seg prosjektet for obligatorisk passasjepunkt, hvor alle aktørene må forholde seg til prosjektet for å oppnå sine forskjellige mål. (Jensen, 2003).

I casene med Vigvoll Terrasse Borettslag, Høybygg Borettslag og Gislemyrveien Borettslag var det full oppslutning i styrene om sine respektive prosjekter. Det var også oppslutning fra de fleste beboere på det tidspunkt.

I tilfellet med Gislemyrveien Borettslag var det imidlertid en aktør man først fikk inntrykk av var positiv til prosjektet, det var kommunen i dens rolle som byggesaksmyndighet. Fordi prosjektet delvis skulle finansieres gjennom påbygg av nye leiligheter var man avhengig av en omfattende byggesaksprosess. Det skulle imidlertid vise seg at kommunen ikke tilsluttet seg prosjektet (obligatorisk passasjepunkt) ved sin byggesaksbehandling.

For å finansiere hele eller deler av et oppgraderingsprosjekt kan det i tettbebygde strøk være en løsning å lage flere leiligheter ved påbygg eller tilbygg. Utfordringene er tidsaspektet og om kommunen i det hele tatt gir byggetillatelse. (Löfström et al., 2015).

Da kommunen som bygningsmyndighet ikke har noen spesiell interesse av å tilslutte seg et oppgraderingsprosjekt selv om prosjektet har gode kvaliteter for universell utforming og beboerne kan bli boende i sin alderdom, er bygningsmyndighetens funksjon å håndheve formaliteter i byggesakslovgivningen. Ut fra ANT om at alle aktørene må bli interessert og tilslutte seg prosjektet (obligatorisk passasjepunkt) og kunnskap fra øvrig litteratur om at det kan være en utfordring å få byggetillatelse ser oppgaven dette som en interessant opptakelse.

På den ene siden burde det være kommunens interesse (samfunnsøkonomisk) at beboerne kunne bli boende lengre hjemme, men det er kommunen som bygningsmyndighet som kan bidra til at dette ikke skjer. Barrieren ble kommunens byggesaksbehandling og med et påfølgende resultat at beboere snudde fra tilslutning til motstand mot prosjektet. En ser nærmere på dette senere i diskusjonen. Dette viser at det er viktig å identifisere alle relevante aktører ved oppstart av et prosjekt slik at de tilslutter seg prosjektet i obligatorisk passasjepunkt og blir innrullert. I dette prosjektet var ikke kommunen med sine etater tilstrekkelig innrullert.

Callon benevner aktørenes interesser på veien mot et prosjekt interessekonstruksjon.

I den videre prosessen i Stjernehus Borettslag ble beboerne informert om prosjektet og hvilke alternativer man vurderte. Boligbyggelaget arrangerte også et møte med erfaringsutveksling. Styret i Stjernehus Borettslag fikk nyttig erfaring fra styret i Vigvoll Terrasse Borettslag, som hadde kommet lengre i prosessen.

Boligbyggelagene blir oppfordret til å arrangere møter med erfaringsutveksling mellom boligselskaper som er i en oppgraderingsprosess. På denne måten kan verdifull informasjon gis fra ett styre til et annet. (Löfström et al., 2015).

Selv om det ble mer fokus på viktigheten av å informere og ha dialog med beboerne etter informasjonsutvekslingen greide man ikke å få et samlet styre bak prosjektet eller få et stort flertall av beboerne til å slutte seg til prosjektet i Stjernehus Borettslag. Prosessen fram mot første generalforsamlingsvedtak kan defineres som interessekonstruksjon 1.

ANT forklarer viktigheten av å ha en bred nøytral prosess hvor alle involveres og blir positivt interessert i prosjektet. Selv om noen av de kjente suksesskriterier i litteraturen viser at det er viktig med informasjon og dialog (SINTEF & NBBL, 2015), var en ikke klar over viktigheten av at prosessen må være bred og nøytral for å få positiv tilslutning.

Det at prosessen må være både *bred og nøytral* er et viktig funn i denne oppgaven og gir mer kunnskap til den allerede benyttede teori i oppgraderingsprosjekter hvor dette synes å mangle.

Callon beskriver en del av prosessen i interessekonstruksjon til å omdefinere aktørenes interesser slik at de passer inn i prosjektet. En del av dette beskrives som å svekke eller avskjære forbindelsen mellom aktører som ikke gir tilslutning til prosjektet. (Jensen, 2003).

Denne delen av interessekonstruksjonen gir også ny kunnskap til oppgraderingsprosesser.

I Stjernehus Borettslag ble oppgraderingsprosjektet så vidt vedtatt med 2/3 flertall. Dvs. de fleste beboerne var for, men mange var også imot. I den videre prosess økte motstanden blant beboerne mot prosjektet. En greide derfor ikke å svekke eller avskjære forbindelsen mellom positive og

negative beboere. Tvert imot ble forbindelsen styrket ved at flere positive endret innstilling og ble negative til prosjektet slik at det første vedtaket for prosjektet ble nedstemt i en etterfølgende ekstraordinær generalforsamling.

Det er interessant å merke seg at i Stjernehus Borettslag var ikke alle i styret for prosjektet og en kan dermed si at de som stemte imot prosjektet stemte i overenstemmelse med den delen av styret som var mot oppgraderingsprosjektet.

Beboerne som stemte ned prosjektet mente det ble for kostbart og at det ikke hadde blitt informert godt nok.

Det er enklere å stemme ned et allerede fattet vedtak enn det er å vedta et oppgraderingsprosjekt. Det kreves 2/3 flertall for å vedta et prosjekt, men bare alminnelig flertall (1/2) for å kansellere vedtaket.

Dagens borettslagslov kan således være en hindring for å gjennomføre oppgraderinger, da det er mulig å kansellere et vedtak i ettertid. (Löfström et al., 2015).

Dette understreker at tidsforløpet bør være i fokus og at aktørene fastholdes i interessekonstruksjon. I Stjernehus Borettslag startet man etter en tid en ny prosess.

I tilfellet med Gislemyrveien Borettslag greide man heller ikke å svekke eller avskjære forbindelsen mellom kommunen og beboerne. Som analysen viser endret den store oppslutningen fra beboerne seg til stor motstand og prosjektet ble vedtatt avsluttet. En greide ikke å fastholde og forfølge argumenter (innrullering). (Jensen, 2003).

I den nye prosessen i Stjernehus Borettslag (interessekonstruksjon 2) ble det som analysen viser brukt mye tid på dialog med beboerne og man fant ut hva beboerne ønsket seg.

Motstanden ble derfor snudd ved at beboerne følte seg lyttet til, prosjektet ble rimeligere og det ble lagt opp til flere alternativer å velge mellom. Dessuten ble det lagt vekt på at oppgraderingsalternativet ikke var vesentlig dyrere enn alternativene når man tok hensyn til tilskudd fra Enova og rimelig Husbanklån.

Prosjektet ble visualisert med illustrasjoner og det var innhentet konkrete priser fra entreprenører slik at man var helt sikker på økonomien i prosjektet. Dette ga en positiv holdningsendring til prosjektet selv om det fortsatt var flere imot.

Prosjektet ble på nytt vedtatt med 2/3 flertall. Denne gangen ble det ikke ny motstand mot prosjektet. Dette viser viktigheten av hele tiden å aktivt følge opp slik at aktørene blir værende i interessekonstruksjon.

Boligbyggelaget har hatt prosjektledelsen for både Stjernehus Borettslag og de andre casene i Kristiansand. Callon betegner havbiologene som «hodet» som styrer prosjektet i forhold til massene, som har fått sine talerør. Dette viser viktigheten av at et prosjekt har noen som styrer det.

For at styret i boligselskapet kan informere beboerne på en god måte er styret avhengig av å få god profesjonell informasjon til riktig tid. Dette forutsetter at prosjektleder er aktiv i å følge prosjektet hele tiden. Av dette kan en lære at selv om mye kan overlates til styret, er styret helt avhengig av å få profesjonell bistand fra prosjektleder (boligbyggelaget).

Dette samsvarer også med anbefalingen i veilederen om at kompliserte oppgraderingsprosjekter må styres av profesjonelle. (SINTEF & NBBL, 2015).

Viktigheten av en slik tett styring bør derfor med tanke på ANT tillegges enda større vekt.

Pga. økonomien ble ikke oppgradering av utearealene i Stjernehus Borettslag medtatt i hovedprosjektet.

Dette ble utført trinnvis over tre år etter at hovedprosjektet var avsluttet. Det ble lagt stor vekt på universell utforming i disse oppgraderingene. Det ble en meget enkel og positiv prosess uten motstand. Fordi oppgraderingen ble delt opp over flere år ble hvert enkelt trinn forholdsvis rimelig. Litteraturen viser at en trinnvis oppgradering kan være enklere å få tilslutning til. Det vises til at det f.eks. kan gjøres ved å dele opp bygningsmassen. Det er viktig å øke bevisstheten rundt universell utforming som kvalitet. Dette kan gjøres ved å informere beboerne med tanke på å fortsette å bo i leiligheten når de blir eldre. (Kjølle et al., 2015).

Det kan pga. manglende kunnskap om hva universell utforming innebærer, være en utfordring å få beboerne til å innse at det berører dem.

Det synes som det i oppgraderingsprosjekter har vært ensidig fokus på selve bygningsmassen og at utearealene har kommet i bakgrunnen. Dette kan skyldes at det har vært mest oppmerksomhet mot energioppgraderinger og universell utforming har blitt «hengt» på. Ulempen med dette er når et kostbart oppgraderingsprosjekt med høye energiambisjoner blir nedstemt, blir det heller ikke utført tiltak for universell utforming.

Oppgaven viser derfor at det kan være oppgraderingstiltak som kan gjennomføres med tanke på universell utforming uavhengig av energitiltak og at utearealer kan ligge godt til rette for en trinnvis oppgradering. Eksemplet med Stjernehus Borettslag viser at dette kan gjennomføres med enkle prosesser hvor det gis full oppslutning til universell utforming.

En slik trinnvis oppgradering av utearealer kan allerede foreslås i tilstandsrapportene (Husbanken trinn 1 og 2). Et annet område hvor det kan ligge godt til rette for universell utforming uavhengig av energitiltak er etterinstallering av heis slik at alle leiligheter kan bli tilgjengelig med heis slik eksemplet med Gislemyrveien Borettslag viser. Det var i utgangspunktet god tilslutning til dette prosjektet fra beboerne.

Når man ser på alderssammensetningen til beboerne i Gislemyrveien Borettslag viser det seg at det er mange eldre som bor i etasjer som ikke er tilgjengelig med heis. Mange beboere har således et behov for heis for å bli boende i sine leiligheter.

Dette samsvarer også med erfaringer fra litteraturen hvor motivasjonsfaktoren til å utføre oppgraderingstiltak for universell utforming er faktiske behov hos beboerne. (Kjølle et al., 2015). Beboerne hadde tilsluttet seg det obligatoriske passasjepunkt og var fastholdt i interessekonstruksjon.

Litteraturen peker på at eldre mennesker kan være mer negative til oppgradering enn unge og at årsaken kan være at de ikke ønsker forandring eller trenger lengre tid til å forstå hvor nødvendig oppgraderingen er. (Hauge et al., 2011).

Erfaringen fra casene i Kristiansand viser imidlertid det motsatte. Når prosjektene økonomisk ligger innenfor det eldre beboere kan betale er de ikke negative, men gir lettere tilslutning til oppgraderingsprosjekter for å dekke nødvendige tilgjengelighetsbehov og for å fortsette å bli boende i sin leilighet og sitt nærmiljø.

I Gislemyrveien Borettslag viser analysen at en stor andel av eldre beboere bor i etasjer som ikke er tilgjengelig med heis og at den positive tilslutningen til prosjektet kan gjenspeile dette. Det er derfor ikke nok å vite alder, men også hvor de bor.

Alderssammensetningen og i hvilke etasjer de bor bør bli en del av tilstandsrapporten.

En kan da i en tidligfase bedre vurdere brukerbehov og mulighet for tilslutning til oppgradering.

Det kan dermed registreres hvilke brukere og deres behov som ikke er ivaretatt og evt. hvilke som er det.

Dette vil gi et verdifullt grunnlag til videre planlegging og bidra til en god prosess.

Når det gjelder de gjennomførte prosjektene i Vigvoll Terrasse Borettslag og Høybygg Borettslag viser undersøkelsen av alder at både gjennomsnittsalderen og andelen eldre er høyere enn i Stjernehus Borettslag. Oppgraderingsprosessene og tilslutningen fra beboerne gikk også bedre i Vigvoll Terrasse Borettslag og Høybygg Borettslag og kan ha sammenheng med alder.

Et tiltak som bedrer forholdene for astma og allergikere er montering av balansert ventilasjon. Et slikt tiltak med tanke på universell utforming gir synergier til energioppgraderinger fordi balanserte ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning gir både renere luft og sparer energi. Alle de tre gjennomførte casene i Kristiansand har montert slike ventilasjonsanlegg.

Løsninger med ventilasjonsanlegg kan vinkles fra to sider. Når en fokuserer på universell utforming kan ovennevnte vinkling legges til grunn. Er fokus på energi kan en si at fordi prosjektet ønsker å spare energi gir det renere luft som resultat.

For å få flere oppgraderingsprosjekter peker litteraturen på at det er nødvendig å skaffe flere forbildepjekter. (Löfström et al., 2015).

Gjennom forfatterens studium av universell utforming og tilgjengelighet ser en et stort forbedringspotensiale når det gjelder å sette universell utforming i alle dens fasetter på dagsorden og lage forbildepjekter med hovedfokus på dette og ikke på energitiltak. Dette kan virke inspirerende for andre nærliggende boligselskaper, slik en ser i forbindelse med flere av casene i Kristiansand.

4.3 Argumenter

Oppgaven ser her på argumentasjonen i Stjernehus Borettslag og Gislemyrveien Borettslag pga. utfordringen i disse boligselskapene.

I Stjernehus Borettslag var argumentasjonen for prosjektet at det var stort behov for vedlikehold, inn klimaet var dårlig og en oppgradering vil gi tilskudd og rimelig Husbanklån.

Argumentasjonen mot prosjektet var at det var for kostbart, verdien på leilighetene vil ikke øke, det var informert for dårlig og unge beboere skal bo bare en kort periode. Som tidligere nevnt foregikk denne argumentasjonen fram til første vedtak og deretter til at prosjektet ble nedstemt.

Litteraturen peker på at dårlig økonomi blant beboere er en utfordring. Likeledes at det er flere beboere med et kort boperspektiv. Et annet argument er at eldre er mer negative fordi de ikke ønsker forandring. (Hauge et al., 2011).

I Stjernehus Borettslag samsvarer argumentet med dårlig økonomi, men ikke at eldre beboere er mer negative. Tvert imot ønsker flere eldre beboere oppgradering til bedre standard slik at de kan bli boende.

I ANT består aktivitetene også av argumenter. I forbindelse med det obligatoriske passasjepunkt argumenterer fiskerne med at de ønsker å fiske så mange kammuslinger som mulig. Biologene argumenterer for at deres teori om kammuslingene (prosjektet) er riktig.

I interessekonstruksjon foregår også argumentasjon for å holde aktørene på plass og underbygges med visuelle hjelpemidler. I innrullering benyttes argumenter i en rekke forhandlinger.

Også under mobilisering av massene slik at de forskjellige får sine talerør og havbiologene blir «hodet» foregår det argumentasjon. (Jensen, 2003).

Dette lyktes ikke fullt ut i denne runden i Stjernehus Borettslag (interessekonstruksjon 1).

I den andre runden (interessekonstruksjon 2) ble det foretatt en grundigere innrullering. Argumentet mot prosjektet om at det var for kostbart ble lyttet til og det ble foretatt en omprosjektering.

Dialogen og informasjonen ble forbedret. I argumentasjonen for prosjektet ble det vektlagt at det ikke ville bli vesentlig dyrere enn vedlikeholdsalternativene. Dessuten ville en få en høyere standard. Oppgraderingsprosjektet fikk etter dette bedre oppslutning og ble vedtatt.

Dette viser viktigheten av argumentasjonen og at dette fungerte i forhold til ANT.

I Gislemyrveien Borettslag var argumentasjonen for prosjektet at de fleste leilighetene ikke er tilgjengelig med heis og dermed ikke tilgjengelig for barnevogn og rullestol. Det er dessuten behov for utbedringer av bygningsmassen.

Det ble argumentert for at dette delvis skulle finansieres ved salg av påbygde leiligheter. I starten var det ingen motstand mot dette. En kan derfor si at internt i borettslaget var aktivitetene i Callons teori utført.

Litteraturen argumenterer med at heis er kostbart og noen ganger blir sett på som luksus. Videre at eldre personer som har problemer med å gå trapper flytter ned i 1. etg. Det er bare funnet ett eksempel på at heis er prioritert framfor energiltak fordi mange eldre ønsker å fortsette å bli boende. (Hauge et al., 2011).

I Gislemyrveien Borettslag viser oppgaven at de fleste eldre i meget høy alder ikke har flyttet til etasjer med heis. Det er ikke registrert at beboerne ser på heis som luksus.

Husbanken gir tilskudd med inntil 50% til både prosjektering og installering av heis. (Husbanken, 2016). Ved å benytte Husbankens tilskuddsmidler vil et heisprosjekt bli vesentlig rimeligere.

Litteraturen argumenterer også med at universell utforming er viktig for framtiden. (Kjølle et al., 2015). Det er således en forutsetning at beboerne blir informert om hva dette innebærer slik at de kan se at det vedrører dem.

Som tidligere nevnt var imidlertid ikke kommunen tilstrekkelig innrullert ved å unnlate å gi byggetillatelse og dette skapte usikkerhet blant beboerne. Som følge av dette oppsto det motstand og det ble argumentert med at beboere fikk vanskeligheter med å selge sine leiligheter. Styret argumenterte med at en burde fortsette å prøve å få byggetillatelse, men prosjektet ble bestemt avsluttet i generalforsamling. En greide således ikke å holde fast i interessekonstruksjon og argumentere godt nok.

4.4 Økonomi

Som oppgaven har sett på er en av de viktigste barrierene for oppgraderingsprosjekter dårlig økonomi hos enkelte grupper beboere.

I tillegg til å gjennomgå prosjekter nøye, slik det ble gjort i Stjernehus Borettslag i 2. runde for å finne rimeligere løsninger, er det viktig å gjøre seg kjent med låne- og tilskuddsordninger som kan bety mye for tilslutningen og framdriften på forskjellige stadier i et oppgraderingsprosjekt.

Både tilskuddsordningen og låneordningen fra Husbanken er svært viktige for å komme i gang med ambisiøs oppgradering (Löfström et al., 2015).

Tilstandsvurderinger tidlig i prosessen ser ut til å bidra til å gi liv til den videre utviklingen av oppgraderingsprosjekter. Tilskuddsordninger fra Husbanken viser seg å bidra mye for å gjennomføre slike tilstandsvurderinger. Dette er en viktig innfallsvinkel på et tidlig stadium når det gjelder universell utforming, fordi universell utforming skal kartlegges/planlegges og det skal framkomme når slike oppgraderingstiltak kan gjennomføres på en hensiktsmessig måte både i forhold til levetidsbetraktninger og økonomi. (Husbanken, 2017).

Oppgaven ser et potensiale til å gjøre mer ut av disse tilstandsvurderingene ved å gå dypere inn i sammenhengen med levetidsbetraktninger og konsekvens for økonomi. Viktig å framstille dette visuelt for å vise konsekvensene jfr. ANTs bruk av interessekonstruktører. (Jensen, 2003).

Det er mulig å utføre en kartlegging av universell utforming inne i leilighetene som en del av tilstandsanalysen, men dette er ikke noe krav fra Husbanken. (Husbanken, 2017).

Hvis dette blir utført kunne tilstandsrapporten blitt et helhetlig verktøy for universell utforming, både utvendige arealer, innvendige fellesarealer og inne i leilighetene. Når det gjelder oppgradering inne i leilighetene, er dette etter lovgivningen hver leilighetseiers ansvar. Et felles prosjekt på dette vil derfor være utfordrende, men en kan likevel tenke seg en løsning ved at boligselskapet bestemmer seg til for eksempel å oppgradere baderommene i alle leilighetene med tanke på universell utforming og ta dette som et felles prosjekt. Dette kan være som ett trinn i en trinnvis oppgradering.

Et av suksesskriteriene i veilederen er tidlig i prosessen å undersøke hvilke offentlige tilskudd og låneordninger som det er å mulig å benytte. (SINTEF & NBBL, 2015).

Dette viser hvor viktig økonomi er i beslutningsprosessen.

I analysen undersøkte oppgaven prisutviklingen i forbindelse med de tre gjennomførte oppgraderingsprosjektene i Kristiansand. Disse undersøkelsene viser en hovedtendens til en svak økning av prisene når en ser på salgsprisene inkl. fellesgjeld. Når det gjelder salgsprisen eks. fellesgjeld viser denne en uendret tendens.

Denne tendensen kan derfor tas med som informasjon inn i nye oppgraderingsprosjekter. Det er imidlertid viktig å presisere at denne tendensen bygger på undersøkelser utført i noen få boligselskaper lokalt i Kristiansand. Det trengs derfor mer forskning når det gjelder prisutvikling for å se hvordan denne er forskjellige steder i landet.

En kan imidlertid sammenligne disse registreringer med oppgavens benyttede teori.

Slike prosjekter inneholder ofte kvaliteter som nytt utseende, høyere standard, bedre komfort og bedre omdømme og gir leilighetene en markant verdiøkning. Slike kvaliteter ivaretar universell utforming og er viktig for framtidens boliger. (Kjølle et al., 2015).

Selv om prisutviklingen i Kristiansand ikke kan sies å være markant, viser det seg at prisene holder seg bra, men at det kan være lokale variasjoner.

Selv om det skulle være noe prisfall på leiligheter etter oppgradering, vil prisene falle mer hvis bygningene står og forfaller.

Når det gjelder oppgavens undersøkelse av heisforlengelsen fra 8. til 9. etg. i Høybygg Borettslag viser salgsprisen først en prisnedgang etter oppgradering og deretter en prisoppgang på 6% i forhold til prisene før oppgradering. Denne undersøkelsen gjelder bare 9. etg. og derfor et lite antall leiligheter. Hvorfor det først ble en prisnedgang og deretter en prisoppgang kan skyldes tilfeldige utslag eller at markedet trenger tid til å oppfatte kvalitetene i oppgraderingen.

Teorien framhever at leiligheter med heis vil få en prisøkning på 5%.

(Knudtson & Medby, 2011).

Den siste erfaringen fra Høybygg Borettslag samsvarer således med dette.

4.5 Metode

Den benyttede metode er i utgangspunktet basert på litteratur og de fire casestudiene er avsluttede prosjekter. Selv om det er relativt få case i oppgaven ser en sammenheng mellom funn i casene og informasjon i litteraturen. Dette dreier seg bla. om dårlig økonomi, problemer med å få byggetillatelse, det er enklere å stemme ned et prosjekt enn å få det vedtatt og at faktiske behov hos beboerne er en motivasjonsfaktor for å oppgradere. Casene viser også at prosessene går best når informasjon og kommunikasjon er godt ivarettatt. Metoden viser også at eldre beboere er mer positive til oppgradering enn erfaringen fra litteraturen tilsier.

Selv med et lite utvalg viser den undersøkte prisutvikling en relativ lik tendens mellom casene.

Ved å gå mer detaljert inn i prisutviklingen kunne en fått fram informasjon om flere sider ved prisutviklingen. F.eks. hvor mye beliggenhet, utsikt, solforhold, standard og generell prisendring i markedet utgjør. Et mer detaljert studie av beboerne utover alder kunne ha gitt et større innblikk i beboernes behov. Disse brukerbehovene kunne da ha blitt hensyntatt i prosessen.

En annen metode med et større antall case ville ha gitt et større bilde og skaffet informasjon om geografiske ulikheter. Dessuten om det er andre forhold enn alder som har innvirkning på tilslutning til universell utforming. Det kan f.eks. tenkes at det i et boligselskap med mange unge beboere og svært dårlig ventilasjon vil gis tilslutning til oppgradering fordi behovet for ren luft er så stort. Det kan også tenkes at et svært forfallent boligselskap med lave salgspriser vil få en betydelig prisøkning etter oppgradering fordi det blir mer attraktivt å bo der.

Flere case vil også kunne avdekke andre problemstillinger og andre aktører. Eksempelvis vil naboer kunne være en aktør som er negativ til oppgradering fordi en heissjakt eller større balkong tar utsikt og sol.

Hvis casene ikke hadde vært avsluttet, men vært i prosess, kunne man benyttet aksjonsforskning og gått inn i prosessen med kunnskap og informasjon.

5. Konklusjon

For å øke tilgjengeligheten og universell utforming i eksisterende boligselskaper er det viktig å framskaffe kunnskap som kan benyttes i en prosess som fører fram til et oppgraderingsprosjekt. Dette er viktig for alle mennesker også med tanke på et aldersvennlig samfunn, hvor det er ønskelig at flest mulig kan bli boende lengre, da mange eldre blokker er bygget uten heis eller heis som ikke betjener alle etasjer. De er gjerne bygget uten trinnfri adkomst og inneklimaet er dårlig. Dette berører et stort antall beboere med ulike og motstridende ønsker og behov.

Oppgaven stilte innledningsvis spørsmålet: Hvordan kan man få tilslutning fra beboere i boligselskaper til å gjennomføre oppgraderingsprosjekter med hensyn til universell utforming og tilgjengelighet?

En har sett på hvilke argumenter som kan benyttes med hensyn til dette og hvordan argumentene kan bidra til beslutningsprosessen.

Oppgaven viser at det er en rekke forhold som fører til tilslutning fra beboere og at det er noen tiltak som er enklere å få tilslutning til og dermed bør prioriteres.

Oppgaven konkluderer med at i tilslutningsprosessen er det avgjørende med kontinuerlig informasjon og kommunikasjon til alle beboerne og tilpasset slik at de forstår prosjektet angår dem. Det er viktig å registrere tilstand på bygningsmasse og utearealer tidlig i prosessen og samtidig få kunnskap om beboernes alder og hvor i blokka de bor for å avdekke og visualisere behov og løsningsforslag med argumentasjon.

Det er også nødvendig å bli kjent med alle eksterne aktører, som kommunen, og få tilslutning fra disse. Prosjektet må styres av en profesjonell.

Oppgradering med hensyn til universell utforming kan på den ene siden utføres som ett stort prosjekt sammen med energiltak, men på den andre siden viser det seg at det kan være enklere å få tilslutning til en trinnvis oppgradering med lavere kostnader. Utearealer er godt egnet til dette.

Metoden for oppgaveløsning, en litteraturstudie i kombinasjon med casestudie, gir en god oversikt over hvordan praktisk gjennomføring står i forhold til teori. Forskjellige funn som framkommer i analysen viser at det finnes faglige årsaker som kan relateres til litteraturen.

Oppgaven viser at en analyse med ANT gir noen begreper som gjør det å få tilslutning og bevare tilslutningen til et prosjekt mer håndgripelig og likeledes synliggjør at det er en langstrakt prosess.

Fordi det er ulike og motstridene ønsker blant beboerne er det av særlig betydning fra denne teorien (ANT) at aktørene/beboerne blir ført inn i en bred nøytral prosess.

I denne prosessen er det viktig med god kommunikasjon mellom styret og beboerne.

Informasjonen må være lettfattelig og forståelig og supplert med visuelle figurer/diagrammer

ANT viser at visualisering er viktig for å omdefinere aktørenes (beboernes) forskjellige interesser til å passe inn i prosjektet.

Prosjektene i Kristiansand viser at prosessene gikk best der kommunikasjonen og informasjonen var god og kontinuerlig. Det er viktig med jevnlig informasjon og repetisjon av informasjon slik at nyinnflyttede beboere og beboere som ikke har tatt til seg informasjon kommer inn i prosessen. ANT viser at det kan være avgjørende for et prosjekt at dette fastholdes og utføres gjennom hele

prosessen. Den viser viktigheten av at prosjekter har et «hode» og litteraturen viser at slike komplekse prosjekter må styres av profesjonelle som et boligbyggelag.

Et viktig funn er hvordan en oppgraderingsprosess oppstår. Husbankens tilstandsvurderinger er viktige for å starte et prosjekt og det er viktig at god kunnskap om universell utforming kommer inn i disse vurderingene, da det viser seg at de fleste rådene blir fulgt og utført.

En forutsetning for gode tilstandsvurderinger er at kunnskapen økes hos de som utfører vurderingene, slik at det ikke bare blir blåkopi av paragrafer i TEK.

Et annet viktig funn for å gjøre tilstandsvurderingen til et enda bedre verktøy i tilslutningsprosessen, er å medta en studie av alderssammensetningen av beboerne og i hvilke etasjer de bor.

Casene viser at potensialet i tilstandsvurderingene ikke blir benyttet fullt ut fordi det ikke gis råd om universell utforming innvendig i leilighetene. Dette bør gjøres for å få en helhetlig oppgradering av hele boligmassen. For å gjennomføre tilstandsvurderinger er det avgjørende at Husbanken opprettholder sin tilskuddsordning.

Av særlig betydning viser oppgaven at oppgradering med tanke på universell utforming med fordel kan utføres trinnvis. Det er enklere å få tilslutning til mindre og dermed rimeligere prosjekter. Casene viser at oppgradering av uteområder passer bra å utføre trinnvis. Slike oppgraderinger er relativt rimelige og får lettere oppslutning fra beboere. Dette bør derfor bli et satsingsområde framover for boligbyggelagene til å hjelpe boligselskapene med å planlegge og utføre slike oppgraderinger. Dette kan utføres med korte og raske prosesser med utgangspunkt i Husbankens tilstandsanalyse trinn 1 og 2. Dermed vil man få mange uteområder universelt utformet, slik at de ikke bare kan brukes av flest mulig, men av alle i størst mulig utstrekning. Et annet område det passer godt å utføre som et eget trinn er installering av heis som betjener alle leiligheter. Dette kan også starte med utgangspunkt i Husbankens tilstandsanalyse trinn 1 og 2. Dessuten gir Husbanken tilskudd til prosjektering og installering av heis samt gunstig lån.

Både uteområder og heisprosjekter kan gjennomføres som rene oppgraderinger med tanke på universell utforming og er derfor ikke avhengig av å være en del av en mer omfattende prosess med energioppgradering med større fare for ikke å få tilstrekkelig tilslutning.

Casene viser at prisene etter oppgradering hovedsakelig holder seg og at frykten til noen beboere for et stort prisfall ikke er reell. Det kan imidlertid se ut til å være lokale variasjoner.

Da økonomi er viktig for beboerne er dette viktige funn for å få tilslutning. Det kan da argumenteres for at prisene holder seg og vise eksempler på dette.

Funnene i oppgaven tyder på at øket bokvalitet etter oppgradering minsker behovet for å flytte og at mange eldre blir boende. For oppgradering kan det derfor argumenteres med at en slipper å flytte og kan fortsette å bo i sitt nærmiljø.

Det er vist at det er mulig å snu motstand til tilslutning. I Stjernehus Borettslag ble dette mulig ved å lytte til beboernes økonomiske argumenter mot prosjektet. Prosjektet ble omprosjektert og rimeligere og det ble argumentert med at en oppgradering ikke ville bli mye dyrere enn det som uansett måtte utføres i vedlikehold. Dessuten ble det argumentert med bedre inn klima og moderne standard.

Det framkommer også at erfaringsutveksling mellom boligselskaper som har kommet langt i prosessen og boligselskaper som har kommet kortere gir verdifull informasjon og styrker prosessen videre for de som har kommet kort. Boligbyggelagene anbefales å arrangere slike møter.

En har sett at utførte oppgraderingsprosjekter i Kristiansand er et forbilde for nabobebyggelse og kan brukes som 1:1 visualisering ved befaringer for boligselskaper som planlegger oppgradering.

Lovgivningen er en utfordring, da burettslagslova og eierseksjonsloven krever minst 2/3 flertall for å vedta oppgraderingsprosjekter, men bare alminnelig flertall for å stemme ned et allerede vedtatt prosjekt. Lovgiverne bør se på om dette kan endres slik at det blir enklere å vedta oppgradering og vanskeligere å omgjøre et vedtak om oppgradering. Tilfellet med Stjernehus Borettslag viste at det var vanskelig å få vedtatt prosjektet, men enklere å få det omgjort.

Da økonomi er viktig for beboerne er det behov for mer forskning når det gjelder prisutvikling i boligselskaper som er oppgradert, slik at en kan se prisutviklingen i forskjellige steder av landet. Slik kunnskap kan gjøre det enklere å få tilslutning fra beboerne.

6. Litteraturliste

Analyse & Strategi (del av Multiconsult), Vista Utredning AS og WSP Analys & Strategi. (2011). *Tiltak for universell utforming i bygg og uteområder. Veileder i samfunnsøkonomisk analyse*
Hentet fra <https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/bld/urapportveileder.pdf>

Berg, B., Denizou, K., Wigenstad, T., Buvik, K., Hauge, Å. L., Kittang, D.,... Knudsen, W. (2013). *Kunnskapsstatus i REBO, Bærekraftig oppgradering av boligblokker – med fokus på miljøvennlig energibruk og universell utforming*. SINTEF akademisk forlag.

Burettslagslova. (2003). Lov om burettslag (LOV-2003-06-06-39). Hentet fra <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39?q=Burettslagslova>

Callon, M. (1986). Some elements of a sociology of translation: domestication of the scallops and the fishermen of St Brieuc Bay. London, Routledge.

Eierseksjonsloven. (2017). Lov om eierseksjoner (LOV-2017-06-16-65). Hentet fra <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65?q=Eierseksjonsloven>

Grangaard, S. & Ginnerup, S. (2013). *Regulering af tilgængelighed i udlandet*. SBI 2013:28. Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet.

Hauge, Å. L., Mellegård, S. & Amundsen, K. H. (2011). *Beslutningsprosesser i borettslag og sameier. Hva fører til bærekraftige oppgraderingsprosjekter?* SINTEF akademisk forlag.

- Husbanken. (2016). *Veileder for tilskudd til prosjektering og installering av heis*. Husbanken HB 8.B.30.
- Husbanken. (2017). *Tilskudd til tilstandsvurdering. Oppgradering av borettslag, sameier og lignende*. Husbanken HB.8.F.5.
- Husbanken. (2019). *Veileder for oppgradering av bolig med grunnlån*. Husbanken HB7.B.16.
- Høyland, K. & Ryhl, C. (2018). *Inkluderende arkitektur*. Fagbokforlaget.
- Jensen, T. E. (2003). *Aktør-Netværksteori – en sociologi om kendsgerninger, karakterer og kammuslinger*. Papers in Organization, No. 48, 2003.
- Kjølle, K. H., Hauge, Å. L. & Wågø, S. (2015). *Synergier mellom energieffektivitet og universell utforming i oppgradering av flerboligbygg*. SINTEF Byggforsk.
- Knudtzon, L. & Medby, P. (2011). *Universell utforming relatert til sosial og økonomisk bærekraft*. Notat 2011:110. NIBR Norsk institutt for by- og regionforskning.
- Lid, I. M. (2013). *Universell utforming; Verdigrunnlag, kunnskap og praksis*. Cappelen Damm Akademisk.
- Likestillings- og diskrimineringsloven. (2017). Lov om likestilling og forbud mot diskriminering (LOV-2017-12-19-115). Hentet fra <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-51>
- Löfström, E., Hauge, Å. L., Mellegård, S., Fredriksen, E. & Klinski, M. (2015). *Bevisste strategier for oppgradering av boligselskaper*. SINTEF akademisk forlag.
- Maus, K. B. (2009). *Etterinstallering av heis i boligselskap. Sluttrapport fra prosjektet «Modeller for etterinstallering av heis i eksisterende boligmasse»*. NBBL. Hentet fra https://www.nbbl.no/media/4629/2009-03-03-rapport_etterinnstallering_av_heis_boligselskap-karoline-berg-maus.pdf
- Medby, P. (2009). *Husholdningenes verdsetting av heis i boligblokker*. NIBR-rapport 2009:15 Oslo.
- NBBL. (2005). *Hvem bor i borettslag? NBBL-undersøkelse av data fra Folke- og Boligtellingen 2001*. NBBL. Hentet fra https://www.nbbl.no/media/4619/2005-01-01-hvem_bor_i-borettslag.pdf
- NBBL. (2016). *Heis gir trygghet og trivsel*. NBBL. Hentet fra https://www.nbbl.no/media/11520/2016-08-26_etterinstallering-av-heis.pdf
- Nørve, S., Denizou, K. & Knudsen, W. (2006). *På vei mot universelt utformede boliger? Utviklingen belyst fra tilbudssiden i boligmarkedet*. Prosjektrapport 408. Oslo: Norges byggforskningsinstitutt.

Oxford Research. (2016). *Videre analyser av samfunnsøkonomisk nytte av tilskudd til etterinstallering av heis*. Husbanken. Hentet fra

<http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/Komp/Videre%20analyser%20av%20samfunnsokonomisk%20nytte%20av%20tilskudd%20til%20eterinstallering%20av%20heis.pdf>

SINTEF Byggforsk, NBBL (2015). *Få oppslutning om oppgradering! Veileder for styrer i borettslag og sameier*. SINTEF Byggforsk.

Yin, R. K. (2014). *Case Study Research. Design and Methods*. Sage.

(Litteraturhenvisning: APA referansesystem)

Illustrasjoner:

Forsiden er illustrert av forfatterens datter Rebecca Marie Ommundsen «Veien til uu oppgradering»

Figur 1, 6, 8, 9, 11 og 12 Kilde: Moen, O. H.

Figur 2 - 5 Kilde: Callon, M.

Figur 7 Kilde: SINTEF & NBBL

Figur 10, 13, 14 og 15 Kilde: Sørlandet Boligbyggelag