

Følgerevaluering – unntaksbestemmelser til tilgjengelighet i TEK 10, trinn 2

Forord

Denne rapporten er utarbeidet på oppdrag fra Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) og presenterer andre trinn av en følgeevaluering. Gjennom følgeevalueringen ønsker direktoratet å få kunnskap om virkninger av unntaksbestemmelser for tilgjengelighet i teknisk forskrift (tidligere TEK10, nå TEK17).

De overordnede problemstillingene for evalueringen har vært:

- Hvilke virkninger har innføringen av denne unntaksbestemmelsen hatt?
- Benyttes regelen i praksis, i så tilfelle på hvilken måte?
- Hva har muligheten som ligger i unntaket hatt å si for utbyggere?
- Hvordan påvirker regelen utformingen av de nye små leilighetene?
- På hvilken måte har bestemmelsen påvirket boligkvaliteten i nye leiligheter?
- Har muligheten til å bygge mindre boliger uten tilgjengelighet hatt noen effekt på byggekostnader og salgspris?

For dette trinnet i prosjektet har vi også sett på problemstillinger knyttet til bortfallet av kravet til innvendig bod som kom med TEK17.

Prosjektet har vært utført fra mars til og med oktober 2019 og problemstillingene har blitt belyst gjennom intervjuer, studier av plantegninger og studier av prisdata.

En stor takk til alle våre informanter som har stilt til intervju og til alle som har vært villig til å svare på spørsmål i ettertid.

HR Prosjekt (HRP) har vært prosjekteier og rapporten er utarbeidet av Malin Walday, Torer Berg og Siri Nørve. Erling Salicath har bidratt med innhenting av prisdata.

Innholdsfortegnelse

FORORD	2
1 SAMMENDRAG OG KONKLUSJONER.....	4
1.1 MANDAT	4
1.2 METODISK TILNÆRMING	4
1.3 RESULTATER	5
2 BAKGRUNN OG METODE.....	8
2.1 BAKGRUNN	8
2.2 TRINN 2 – PROBLEMSTILLINGER OG METODE	10
3 OPPFØLGING AV TRINN 1.....	13
3.1 UTVIKLING I REGELVERKET FRA TEK 10 TIL TEK 17.....	13
3.2 OPPFØLGING – BOLIGMARKEDER FRA TRINN 1.....	14
4 NYE BOLIGMARKEDER.....	20
4.1 TRONDHEIM	20
4.2 BERGEN	25
5 INNHENTING AV PRISDATA.....	31
5.1 GENERELL PRISUTVIKLING PÅ LEILIGHETER I OSLOMRÅDET FRA 2018 TIL 2019	31
5.2 GARTNERKVARTALET HUS 3, OSLO	33
5.3 LØRENPORTEN HUS C2, OSLO	34
5.4 UTSIKTSKVARTALET, OSLO.....	36
6 HOVEDTENDENSER I BOLIGUTVIKLINGEN.....	38
6.1 UTVIKLING I BYGGING AV SMÅ BOLIGER, MED OG UTEN TILGJENGELIGHET	38
6.2 KVALITETSUTVIKLINGENE – LYS OG ORIENTERING	40
6.3 BORTFALL AV BODKRAVET – KONSEKVENSER FOR UTFORMING AV SMÅ BOLIGER?	41
6.4 HVORDAN HAR PRISUTVIKLINGEN VÆRT FOR SMÅ BOLIGER MED OG UTEN TILGJENGELIGHET?	42
VEDLEGG – TABELLER OG FIGURER.....	43

1 Sammendrag og konklusjoner

Det har funnet sted en rekke utredninger om og endringer av plan- og bygningslovens tekniske forskrift vedtatt i 2010 (TEK10). Denne rapporten er en del av en følgeevaluering av endringen i Teknisk forskrifts § 12-2, første ledd, som ble gjeldende fra 1. januar 2015.

Endringen innebar en lemping av kravene for tilgjengelighet i små boliger. Det ble innført en unntaksbestemmelse for kravet om tilgjengelighet i Byggteknisk forskrift (TEK10) for 50 prosent av alle småleiligheter på under 50 kvm. Bakgrunnen for endringen var et mål om å redusere byggekostnadene og med dette øke antallet billige småleiligheter i markedet. Fra og med TEK17 ble regelen om 50 prosent av alle småleiligheter på under 50 kvm gjort til hovedregel.

1.1 Mandat

Denne rapporten presenterer andre trinn av en følgeevaluering, gjort på oppdrag for Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK). Hensikten med følgeevalueringen er å belyse effekter av innføringen av unntaksbestemmelse til tilgjengelighet for småboliger i teknisk forskrift (TEK 10). Den overordnede problemstillingen har således vært hvilke ulike virkninger vi kan se av innføringen av denne unntaksbestemmelsen.

Sentralt i oppdraget er effekten av unntaksbestemmelsene på byggekostnad og salgspris og hvordan bestemmelsen har påvirket boligkvalitet. De overordnede problemstillingene for evalueringen har således vært:

- Hvilke virkninger har innføringen av denne unntaksbestemmelsen hatt?
- Benyttes regelen i praksis, i så tilfelle på hvilken måte?
- Hva har muligheten som ligger i unntaket hatt å si for utbyggere?
- Hvordan påvirker regelen utformingen av de nye små leilighetene?
- På hvilken måte har bestemmelsen påvirket boligkvaliteten i nye leiligheter?
- Har muligheten til å bygge mindre boliger uten tilgjengelighet hatt noen effekt på byggekostnader og salgspris?

For prosjekter byggemeldt etter TEK 17, er kravene til innvendig bod fjernet. Vi har derfor også undersøkt hvorvidt dette har endret utformingen av eller størrelsen på små leiligheter.

1.2 Metodisk tilnærming

For dette trinnet har vi valgt å undersøke erfaringer fra de samme aktørene og områdene som i trinn 1; Oslo, Drammen og Kristiansand. I tillegg har vi gått inn i to nye områder med intervjuer med prosjekterende/utbyggere for prosjekter i Bergen og Trondheim.

Prosjektets problemstillinger har blitt belyst ved å benytte flere ulike metoder.

Gjennom intervjuer med store utbyggere i områdene vi undersøkte i trinn 1 har vi kartlagt den fortsatte bruken av unntaksregelen i praksis, og om tilnærmingen til unntaksregelen har forandret seg over tid. Gjennom utbyggere og nettstudier har vi også skaffet oss nye case som grunnlag for å vurdere hvordan utbyggere og utviklere har utnyttet regelen spesifikt, og vurdering av boligkvaliteten i de utvalgte casene. I tillegg er mulige effekter på småboliger prosjektert etter TEK17 av bortfallet av krav til innvendig bod vurdert.

Vi har også samlet inn en mengde prisdata for å undersøke om vi finner en sammenheng mellom prisutvikling og om en leilighet er bygget med tilgjengelighet eller ikke-tilgjengelig.

1.3 Resultater

UTVIKLING I BYGGING AV SMÅ BOLIGER, MED OG UTEN TILGJENGELIGHET

Boligstørrelser

Vi finner at de små boligene kan ligge på alt fra 34-35 kvm til opp mot 50 kvm, men at det mest alminnelige er at de er 40-44 kvm. Minste boligstørrelse og andel små boliger er ofte ikke bestemt ut fra markedet og både Drammen, Bergen og Oslo har bestemmelser i planverket som setter en minstestørrelse for bolig i hele eller deler av kommunen, og angir leilighetssammensetningen i det enkelte prosjekt.

Når vi diskuterer små leiligheter med og uten tilgjengelighet og kvalitet, ser vi at minstestørrelse er helt vesentlig for hvilke kvaliteter man kan legge inn i en bolig og at en vesentlig ramme for boligkvalitet således blir fastsatt gjennom kommunale bestemmelser og regulering.

Utnyttning av regelen

I prosjekter i de tre største byene ser vi at man utnytter muligheten til å bygge små leiligheter uten tilgjengelighet. I Oslo synes det å være konsekvent gjennomført, mens det i andre byer kan variere mer.

I Trondheim fant vi prosjekter der alle de små boligene var tilgjengelige. I ett av tilfellene var også tilgjengelighet nedfelt som et krav i reguleringsplanen. I Drammen fant vi to sentrale prosjekter der de små leilighetene også var tilgjengelige. Dette kan ha vært en kvalitets- eller markedsvurdering. Et mindre sentralt prosjekt her hadde utnyttet regelen fullt ut.

I Bergen så vi på et prosjekt der regelen var utnyttet og dette på en særegen måte. Utbygger hadde kommet frem til et spesifikt konsept og en måte å utnytte TEKs regler på som ga store småboliger med mange kvaliteter men uten tilgjengelighet. Dette kan være et konsept denne utbyggeren muligens også vil bruke i andre markeder.

Nesten tilgjengelige boliger

Mange av de små leilighetene uten tilgjengelighet har vært «store» småleiligheter, dvs. ikke vesentlig mindre enn de tilgjengelige leilighetene. I intervjuene med prosjekterende kommer det frem at flere av de ikke-tilgjengelige leilighetene nesten oppfyller tilgjengelighetskravene. Det mangler noen centimeter her og der, ved dører, i gangarealet eller på baderommet, eller foran skap på soverom. Det er som oftest entreen som skaper et problem for tilgjengelighet. Flere steder ser vi at det er tre dører i entreen i tillegg til inngangsdøren og slik sett var entreen eller inngangsparti oftest nevnt som utfordrende.

Ifølge flere aktører gir det økt fleksibilitet at man har mulighet til å velge mellom sirkel eller rektangel. Rektangel blir ofte brukt i vindfanget, men også for passasjer i andre deler av leiligheten.

For noen av aktørene var løsningen på baderommet det mest problematiske, mens det for en stor aktør ikke var der tilgjengeligheten skortet. I store prosjekter var det ofte like

baderomsenheter og repeterende baderomsløsninger uavhengig av leilighetstype. Baderomsmoduler ble på denne måten et premiss i planleggingen.

Ikke-tilgjengelige små leiligheter fremstår sjelden som dårligere leiligheter og har i mange tilfeller gode kvaliteter. Mange peker på at unntaket fra kravet om tilgjengelighet har ført til at man enklere kan løse utfordringen knyttet til utnytting av volum og samtidig få mer proporsjonale små leiligheter. Vi ser at disse ikke-tilgjengelige boligene får like god beliggenhet i bygget når det gjelder lys og orientering, og i flere tilfeller bedre beliggenhet enn de tilgjengelige boligene.

Dette innebærer også at tilgjengelighet i små leiligheter er en kvalitet som kanskje har mer støtte i bygningslovgivningen enn hos utbyggere. Av arkitekter ble det eksplisitt nevnt at de var glad for å støtte seg til reglene i Teknisk forskrift for å kunne ivareta boligkvalitet.

Men dersom boligstørrelsen reduseres og andelen små boliger i et prosjekt øker, som eksempelet i Aveny Vest i Lillestrøm, blir det flere ikke-tilgjengelige boliger totalt sett fordi småboligandelen øker og fordi de minste boligene er trangere og vanskelig kan gjøres tilgjengelige. Dette gir en kvalitetsutvikling som ikke bare handler om tilgjengelighet. Denne utviklingen styres slik av kommunal regulering, og ikke alene av normene i Teknisk forskrift.

KVALITETSUTVIKLING – LYS OG ORIENTERING

Enkelte reguleringsplaner vi har undersøkt inneholder også andre bestemmelser som berører boligkvalitet. Ser vi på kvalitetsutviklingen av små boliger, finner vi at mange av føringene ligger i kommunal politikk, som bestemmelser om minstestørrelser, orientering/lysforhold og tilgang til uteområder. Teknisk forskrift regulerer en del andre kvalitetskrav gjennom lyd- og lyskrav. Samvirke mellom disse normkildene er det som gir rommet for kvalitetsutvikling.

I de byggene vi gransket i Trinn 1, fant vi at de små leilighetene, med og uten tilgjengelighet, normalt lå over hverandre i nesten alle etasjer. I Trinn 2 finner vi andre tilnærminger. En utbygger hadde valgt å legge de små boligene mot «bysiden» i prosjektet og vi ser tendenser til at flere av de små leilighetene plasseres i første eller annen etasje. Dette innebærer at lys og utsiktsforholdene er noe dårligere enn for leilighetene som ligger høyere opp i etasjene, men vi kan ikke si at de små leilighetene generelt eller systematisk har dårlige lys- og utsiktsforhold. Vi finner heller ingen systematisk forskjell mellom små leiligheter med og uten tilgjengelighet.

I Bergen fant vi ett prosjekt der bruken av tilgjengelige og ikke-tilgjengelige små leiligheter var svært gjennomarbeidet. Utbygger utnyttet muligheten til å bygge uten tilgjengelighet til å skape et småleilighetskonsept der en stor «småleilighet» fikk flere kvaliteter, som lys og luft (stor fasadelengde), god orientering (utsikt) og stor terrasse. I disse leilighetene var tilgjengelighet den kvaliteten som «manglet». Her var det åpenbart gjort en vurdering av hva markedet etterspør og er villig til å betale for.

Kryssende krav

Gjennom intervjuene ble vi gjort oppmerksom på at kryssende krav fra de ulike normkildene kunne være et stort problem i prosjekteringen. Krav til energibruk og tilgjengelighet håndteres greit. Det som volder større problemer, er støykrav i utsatte områder i kombinasjon med dagslyskravet. Når man på enkelte områder tillates å bygge (regulering) høyt på trange tomter, blir dagslyskravet vanskelig å håndtere på en måte som også gir gode boligplaner og god brukbarhet.

Vi ble blant annet vist et eksempel der glassarealet i et soverom måtte økes for å tilfredsstillende lyskravet, noe som igjen gjorde møbleringen av rommet vanskelig. Det ble også benyttet to-lags glass i vinduet i stedet for tre-lags for å øke lysinnslippet. To-lags glass gir bedre støyreduksjon, men redusert U-verdi. Videre brukte de hvitkalket parkett og hvitmalte vegger for å klare å tilfredsstillende målingene for lysinnslipp. Dette viser at det i krevende prosjekteringssituasjoner ikke alltid er tilgjengelighetskravet som krever størst fokus.

BORTFALL AV BODKRAVET – KONSEKVENSER FOR SMÅ BOLIGER

Av de prosjektene vi har sett på var flere bygget etter TEK17 eller revidert etter at TEK17 trådte i kraft. Det er noe uklart hvordan oppbevaringskravet (i stedet for bod) ble løst, men vi ser at det bygges boder i kjeller eller boder med atkomst fra korridor. I ett og samme prosjekt kunne oppbevaringskravet også være løst på ulike måter for små og større leiligheter.

Det ble pekt på at dagslysregelen også har stor betydning for disponering av arealet. I en dyp leilighet har man mye rom til oppbevaring fordi dette arealet ikke kan benyttes til stort annet. Således behøver ikke regelendringen å bety så mye for leilighetsutformingen.

Det var blant de intervjuede aktørene to ulike tilnærminger til kravformuleringen i teknisk forskrift. (1) Bortfall av kravet om innvendig bod var riktig vei å gå fordi det skaper ytterligere fleksibilitet, men enkelte aktører mente at (2) de nye formuleringene ikke løste noe problem, men heller førte til nye problemstillinger i prosjekteringen. Dette var knyttet til utfordringen med *funksjonskrav i regelverket*. F.eks. fant enkelte det vanskelig å definere hva formuleringen i teknisk forskrift om at boliger skal ha «tilstrekkelig og egnet plass for oppbevaring av klær og mat» i praksis innebærer. Forskriften ga et rent funksjonskrav, men det er sagt lite i veiledningen om hvilke løsninger som eventuelt kunne tilfredsstillende kravet.

PRISUTVIKLING FOR SMÅ BOLIGER MED OG UTEN TILGJENGELIGHET

Vi har i dette trinnet fulgt prisutviklingen i de tre store utbyggingsprosjektene på Ensjø og Økern i Oslo som ble beskrevet og trukket frem i trinn 1 av følgeevalueringen.

Vi har sett at unntaksleilighetene kunne være litt mindre (2-3 kvm BRA) og følgelig priset noe lavere enn leiligheter med tilgjengelighet, i samme prosjekt, samme etasje, og med lik orientering. Prisforskjellen kunne ligge på 150 000 til 250 000 kroner på leiligheter lagt ut til salg for mellom 2,5 og 3,5 mill. kroner.

I det begrensede antallet videresolgte leiligheter vi har kunnet registrere til nå, har det ikke vært mulig å peke på om størrelse eller andre forhold ved unntaksleilighetene kan forklare forskjeller i prisene. Heller ikke om de ble utlyst «unntatt fra krav om tilgjengelighet» eller ikke, slik det ble i enkelte av salgsprosjektene.

Prisforskjellene mellom videresalgene er store, men kan se ut til å være mindre det siste halvåret. Dette kan igjen være avhengig de prisene de opprinnelig ble solgt for og når de ble lagt ut for salg.

Vi har med bakgrunn i de videresolgte leilighetene ikke kunnet si noe om det har vært en systematisk forskjell i prisutvikling for småleiligheter med tilgjengelighet sammenlignet med ikke-tilgjengelige små leiligheter.

2 Bakgrunn og metode

2.1 Bakgrunn

I trinn 1 av følgeevalueringen ble virkningene av bestemmelsen i TEK 10, som gir mulighet for unntak i tilgjengelighet for halvparten av boliger under 50 kvm, belyst. Rapporten er en oppfølging av dette trinn 1. For å danne bakgrunnen for denne rapporten er det i det følgende presentert et sammendrag av metode og funn fra trinn 1, før vi kommer inn på hvordan dette bringes videre inn i denne delen av evalueringen.

Boliger under 50 kvm blir i denne rapporten omtalt som «småboliger».

TRINN 1 – SAMMENDRAG AV METODE OG FUNN

Metode

I trinn 1 ønsket vi å belyse bruken av unntaksregelen i ulike deler av landet. Som boligmarkeder valgte vi derfor Oslo, Trondheim, Drammen og Kristiansand. I disse områdene kontaktet vi større boligaktører om deres prosjekter.

Gjennom intervjuer med disse aktørene kartla vi bruken av unntaksregelen i praksis og hva som vektlegges i prissetting av de ulike typene leiligheter. Vi intervjuet også utbyggerne om hvordan de utnyttet bygningsvolumet og eventuelt kunne benytte plasseringen av småboliger for å få til en viss leilighetsmiks og en utnytting av volumet i bygningsmassen. Ulike planløsninger for småboligene ble også drøftet i intervjuene.

Videre gikk vi undersøkende inn i de ulike prosjektene der vi så innslag av små leiligheter for å se på andelen toroms, med og uten tilgjengelighet, og hvor i bygningsmassen de ulike typene leiligheter var plassert. Blant annet undersøkte vi om småboligene hadde like god plassering i kompleksene med tanke på lys og utsikt som de større leilighetene og om det var forskjell i disse kvalitetene mellom småboliger med og uten tilgjengelighet.

Vi gjorde også en sammenligning av priser på boliger som for øvrig var relativt like for å forsøke å belyse om det fantes noen systematisk variasjon i pris mellom boliger med og uten tilgjengelighet. Det var kun i Oslo at vi fant store prosjekter med stort innslag av små boliger. Analyse av boligutforming, boligkvalitet og pris ble derfor i hovedsak bygget på tre større Oslo-prosjekter.

Praktisering av unntaksregelen

For praktisering av unntaksregelen fant vi stor variasjon mellom de ulike boligområdene. I Oslo bygges det mange toroms- og små leiligheter, og presset i boligmarkedet er svært høyt. Fortetting står i fokus og kundegruppen som kjøper slike små leiligheter antas for det meste å bestå av unge og nyetablerte, samt en del investorer. I Oslo utnyttet unntaksregelen i stor grad, men bruken blir påvirket av mange ulike forhold. Blant annet må en utnyttelse av unntaksregelen passe inn i valgt leilighetsmiks for et boligprosjekt.

I de andre områdene vi hadde valgt, fant vi ikke noen eksempler der unntaksregelen allerede var tatt i bruk, men utsagn om at det hadde vært vurdert. Aktørene mente at de måtte ha prosjekter av en viss størrelse for at det skulle være interessant å benytte unntaksregelen, det måtte være etterspørsel etter små boliger og småboliger uten tilgjengelighet måtte

kunne løse et fleksibilitetsproblem i utnyttningen av volumet. Vurderingen ville altså avhenge av hvilket marked de jobbet i.

I prosjektene der unntaksregelen var brukt, fant vi at de små leilighetene ikke var svært små, men at de der unntaksregelen er benyttet ofte er noe mindre enn de uten unntak. Av intervjuene kom det også frem at det bygges få små leiligheter ned mot 35 kvm, uavhengig av bruk av unntaksregelen.

Ellers fant vi at de fleste små boligene bygget med og uten unntak i de prosjektene vi undersøkte hadde de samme kvalitetene med hensyn til lys, orientering, innsyn, utsikt og støy som de større leilighetene. Fordelingen av leilighetstyper mellom etasjer var likevel ikke identisk og ofte var de øverste etasjene benyttet til noe større leiligheter. For den nederste etasjen på bakkeplan ble det i noen av prosjektene lagt familieboliger med hageflekk.

Unntaksboligen – en billigere bolig?

Det er vanskelig å skille ut økningen i byggekostnader som et resultat av økt krav til tilgjengelighet, bortsett fra at «areal koster» eller rettere sagt at kostnad ofte følger størrelse (BRA). Det er derfor heller ikke lett å estimere en reduksjon i byggekostnader når man fjerner disse kravene om tilgjengelighet for noen leiligheter.

Når det gjelder pris, viste våre data at det ikke nødvendigvis var noen systematisk sammenheng mellom pris og om leilighetene var bygget med eller uten unntak. I noen av prosjektene så vi en klar sammenheng mellom kvm-pris og størrelsen på leilighetene, der de mindre leilighetene har en høyere kvm-pris enn de større. I andre case fant vi ikke denne sammenhengen mellom størrelse og pris per kvm like tydelig.

Praksisen var i stor grad individuell prissetting av den enkelte leilighet ut ifra hva som ble vurdert som kvaliteter i markedet, herunder gode lysforhold/mange vinduer, endeleilighet, beliggenhet oppover i etasjene eller andre positive kvaliteter. Etterspørselen i markedet påvirker altså i stor grad prisene, uavhengig av kostnader knyttet til oppføring av leiligheten og/eller byggekostnader.

Unntaksleilighetene kunne derfor gjerne bli billigere, men hovedsakelig fordi unntaksbestemmelsene åpner for prosjektering av mindre leiligheter. Selv om prisen per kvm blir noe høyere ville en reduksjon i størrelsen for disse leilighetene likevel føre til lavere salgspris.

Fordeler for utbygger ved bruk av unntaksbestemmelsen

En annen fordel med unntaksbestemmelsen er at det gir mulighet for oppføring av flere leiligheter innen samme fotavtrykk enn man hadde fått til uten unntak. Det vil si at dersom man får til en optimal prosjektering og plassering av unntaksleilighetene kan kvm som spares i disse leilighetene benyttes til en ekstra leilighet uten at dette går ut over fotavtrykket for utbyggingen som helhet. Muligheten til å forfølge slike løsninger er avhengig av hvordan man byggemelder et boligprosjekt. Om man klarer å utnytte slike muligheter fullt ut vil unntaksbestemmelsen i store boligprosjekter føre til flere boliger på markedet. Noen av dem vil også være små og billigere og man får et tilbud til de som ønsker en liten bolig. Samtidig kan dette gi en gevinst for utbygger som får solgt ekstra enheter.

I tillegg til dette vises det at unntaket kan føre til fleksibilitet i prosjektering og planlegging. Man kan få inn unntaksleiligheter på arealer der det vanligvis ville vært vanskelig å nytte arealet uten å «stjele» areal fra en tilgrensende bolig. Alternativet ville være en annen

disponering av arealet med hensyn til leilighetssammensetning. Man vil med andre ord kunne utnytte arealet innenfor fotavtrykket bedre grunnet fleksibiliteten unntaksbestemmelsen gir.

2.2 Trinn 2 – Problemstillinger og metode

For dette trinnet av følgeevalueringen har hensikten vært å gå dypere i de problemstillingene og funnene som ble kartlagt i forrige trinn. Problemstillingene som har vært utgangspunktet for evalueringen er derfor:

PROBLEMSTILLINGER

1. Hvordan har utviklingen vært med hensyn til å bygge små leiligheter uten tilgjengelighet?

1.1 Økt bruk av mulighetene for små boliger uten tilgjengelighet?

Naturlige spørsmål i dette trinnet har vært (1) om utbyggere i Oslo fortsatt benytter den samme modellen for innpassing av små leiligheter med og uten unntak fra tilgjengelighetskravet nå som unntaksregelen inngår som en del av TEK17, og (2) om det er skjedd endringer i de andre markedene vi undersøkte; Trondheim, Drammen og Kristiansand?

1.2 Hvordan er kvalitetsutviklingen av små boliger

Vi fant i trinn 1 at små boliger med og uten tilgjengelighet hadde om lag de samme kvalitetene som de større boligene hva gjelder lys og orientering. Et naturlig spørsmål for dette trinnet har derfor vært: vil vi finne den samme trenden nå som unntaksregelen har gjeldt lenger?

1.3 Har bortfall av kravet om innvendig bod fått konsekvenser for utformingen av de små leilighetene, og følges i så fall samme praksis for små leiligheter med og uten tilgjengelighet?

Ved siste forskriftendring, TEK 17, ble kravet om innvendig bod fjernet. Dog har forskriften et krav om tilstrekkelig oppbevaringsplass, hvilket åpner for nye løsninger.

Det er derfor interessant å belyse om de små leilighetene fortsatt bygges med innvendig bod (forutsatt at de er byggemeldt etter TEK 17), om boliger uten bod synes å krympe, samt om det her foreligger noen systematisk forskjell i de løsningene som velges for små boliger med og uten tilgjengelighet internt i det enkelte prosjekt.

Vi stilte oss også spørsmål om denne endringen kunne føre til at de små leilighetene krymper i størrelse ved at bod/oppbevaring ble lagt utenfor den enkelte boenhet. Alternativt om leiligheten blir større ved at «bodarealet» inngår i boenheten. Denne problemstillingen handler primært om små boliger og om de øker eller krymper som følge av endring i regelen om boder. Størrelsen har igjen direkte betydning for boligens planløsning og således for den alminnelige bokvaliteten. Denne delen av problemstillingen er derfor en allmenn problemstilling som faller utenfor dette prosjektet.

2. Hvordan har prisutviklingen for de to typene av småboliger, med og uten tilgjengelighet, vært?

Vi skal også forsøke å belyse om det er noen forskjell i prisutviklingen for små leiligheter med utgangspunkt i den utbudsprisen vi registrerte i trinn 1. Noen aktører antydte

eksempelvis at de boligene som ikke var bygget med tilgjengelighet kunne være mer attraktive enn tilgjengelige boenheter av samme størrelse grunnet forskjeller i planløsning.

METODE

Trender i utviklingen av små boliger

For å sjekke utviklingstrenden for små boliger, har vi gjort flere grep.

1. Oppfølging av prosjekter fra Trinn 1:

Vi startet med å gå tilbake til de tre store utbyggerne i Oslo for å forhøre oss om de følger samme linje og praksis for små boliger med og uten tilgjengelighet nå som ved trinn 1. Deretter gikk vi videre ved å undersøke utviklingen i de to andre markedene der vi gjennomførte intervjuer i trinn 1; Kristiansand og Drammen. Her fant vi ingen bruk av unntaksregelen i trinn 1, delvis fordi det var bygget lite de siste årene.

2. Nye prosjekter/boligområder

Vi utvidet så undersøkelsen til to andre boligmarkeder, Trondheim og Bergen. Trondheim ble også vurdert i trinn 1, men uten at vi fant noen objekter å undersøke. Bergen på sin side er et nytt område for undersøkelse hvor de kan ha en type praksis som vi ikke kjenner.

For både Trondheim og Bergen tok vi utgangspunkt i datasøk for å finne prosjekter som ligger ute for salg. For aktuelle prosjekter har vi gjennomgått leilighetsmiksen og leilighetsplanene som ligger på nett. Deretter har vi tatt kontakt med utbygger eller prosjekterende for å få undersøkt to ting¹; (1) i hvilke små leiligheter unntaket om tilgjengelig boenhet benyttes og ikke, og (2) hvordan begrunnes valg av leilighetsmiks, plassering av små leiligheter i bygget og bruken av andel små leiligheter som utnytter unntaket.

I alle nye prosjekter har vi, i den grad det ikke framgår av foreliggende data, sjekket hvilke retningslinjer som foreligger for minstestørrelse og leilighetsmiks, samt andre bestemmelser som legger føringer for små leiligheter og kvaliteten i disse. Slike rammevilkår kan ligge i overordnet plan, reguleringsplan, sentrumsplan eller lignende. Vi har derfor også kontaktet kommunenes myndigheter for plan- og byggesak.

De store aktørene er ikke lokale, men har avdelinger og prosjekter flere steder i Norge. De første erfaringene vi kartla ved intervju av aktørene i Trinn 1, var knyttet til prosjekter i Oslo. Drammen og Kristiansand. De har deretter også opparbeidet erfaringer knyttet til andre boligmarkeder. Noen funn fra andre boligmarkeder har vi derfor valgt å presentere i konklusjonen

3. Prisutviklingen til små leiligheter med og uten tilgjengelighet

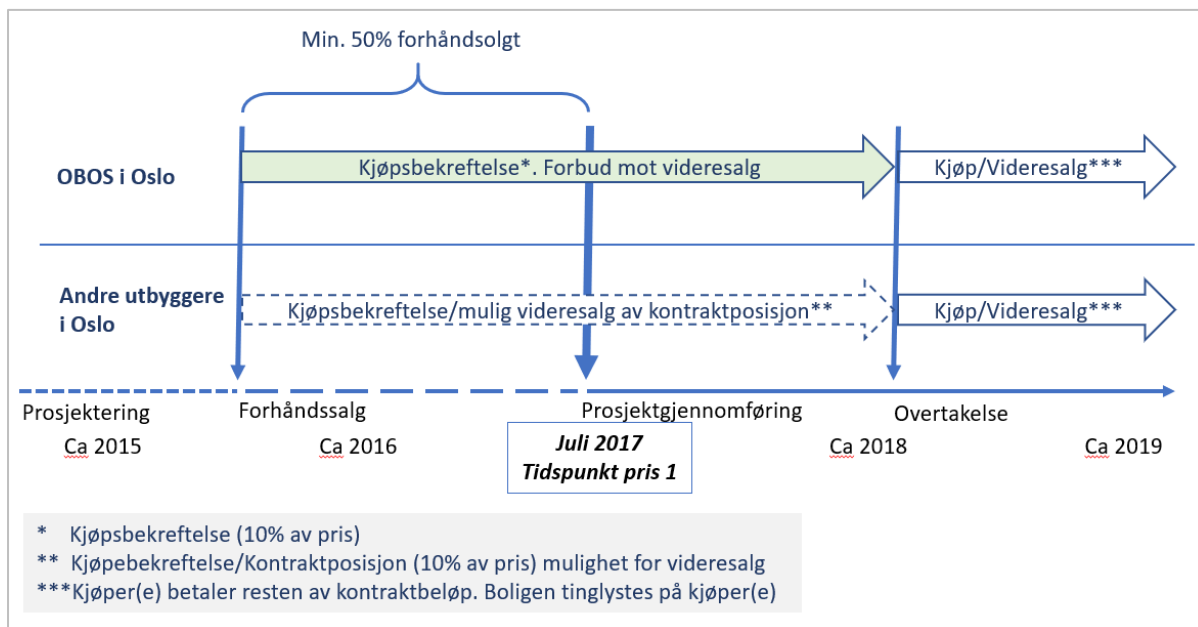
Et av de grunnleggende spørsmålene i evalueringsrapportens trinn 1 var om *unntaksbestemmelsen ga en billigere bolig*. I dette trinnet, to år etter, er det ønske om å *få målt hvorvidt endringen har hatt virkning på byggekostnad og salgpris der unntaket har kommet til anvendelse*.

Å følge prisutviklingen av boligene ved videresalg er utfordrende. Årsaken er både at utbyggers salg av leiligheter fortsetter, både i byggetrinn/hus som er ferdigstilt og de under

¹ Dersom prosjekter hadde få små leiligheter og/eller få som utnyttet unntaksregelen, var det mindre aktuelt å følge opp med intervju.

utvikling og realisering (høsten 2019). Antall registrerte videresalg er også begrenset og med til dels store variasjoner i prisutviklingen.

Vi har innhentet pris på leilighetene i salgsprospektene fra de tre utbyggingsprosjektene vi undersøkte i trinn 1. Det er prisene som da var lagt ut som er utgangspunkt for sammenligningen med prisene i videresalget. Måletidspunktets start er derfor satt til juli 2017, som vist i figur 2.3-1. Vi har valgt dette tidspunktet selv om prospektene var lagt ut og mange av leilighetene solgt på det tidspunktet, som forhåndssalg både før og etter at beslutning om bygging ble tatt.



Figur 2.3-1 Prinsippkisse som viser salg-/videresalg av leiligheter (i tre prosjekter i Oslo) og sentrale tidspunkter.

For å finne prisene ved videresalg ble åpne kilder som matrikkelen benyttet, samt nettsteder som innhenter prisen på nye salg/videresalg av leiligheter/boliger. Utfordringen med å sikre at seksjonsnummer i matrikkelen stemte med nummeringene av leiligheter ble gjort gjennom Oslo kommune/PBEs saksinnsyn.

Vi har også fulgt med på Finn.no for å se om enkelte av de aktuelle leilighetene lå ute for salg og for at vi, ved slutten av arbeidet vårt, kunne danne oss et bilde av gjenstående, usolgte leiligheter.

3 Oppfølging av trinn 1

Dette kapittelet tar for seg utviklingen av regelverket, fra TEK 10 til TEK 17 og oppfølging av informanter innen de tre markedene fra trinn 1. Vi har henvendt oss til de samme aktørene som vi hadde kontakt med i trinn 1 og i ett av markedene, Drammen, har vi også sett på nye prosjekter.

3.1 Utvikling i regelverket fra TEK 10 til TEK 17

Det var bebudet omfattende endringer fra TEK10 til TEK17, men disse endringene ble mer omfattende på redigering og struktur enn for substansielle og tekniske krav. Kravene til energibruk i bygg var for eksempel allerede endret i TEK10 og ble ikke ytterligere skjerpet i TEK17. Når det gjelder tilgjengelighet, ble det gjort en forskriftsendring av TEK10 i 2015. Det kom en tilføyelse eller unntak i § 12-2:

§ 12-2. Krav om tilgjengelig boenhet

(1) Boenhet i bygning med krav om heis skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Inngangsplanet skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse slik det følger av bestemmelser i forskriften. Det er tilstrekkelig at minst 50 prosent av boenheter på inntil 50 m² BRA med ett eller to rom for varig opphold i bygning oppfyller kravene til tilgjengelig boenhet samt utforming av bad og toalett i § 12-9 første ledd. Ved søknad om oppføring av flere bygninger, gjelder unntaket samlet for bygningene.

I TEK 17 er prinsippet formulert på følgende måte:

§ 12-2. Krav om tilgjengelig boenhet

(1) Boenheter i en bygning med krav om heis skal ha alle hovedfunksjoner på boenhetens inngangsplan. Inngangsplanet skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse slik det følger av bestemmelser i forskriften (som før)

(2) I en bygning med krav om heis, jf. § 12-3, er det likevel tilstrekkelig at minst 50 prosent av boenhetene på inntil 50 m² BRA oppfyller kravet om tilgjengelig boenhet og kravet til utforming av bad og toalett i § 12-9 første ledd. Ved søknad om oppføring av flere bygninger, gjelder unntaket samlet for alle bygningene.

Vi ser at det ikke foreligger noen reell endring i tilgjengelighetskravene fra 2015 til 2017. Det er tilstrekkelig at 50 prosent av boenhetene på inntil 50 kvm er tilgjengelige. Men fordi regelen kom i 2015 og ble forstått som et unntak fra den opprinnelige tilgjengelighetsbestemmelsen i TEK10, blir den fortsatt omtalt som et «unntak».

Det foreligger klare endringer i hvordan kravet til oppbevaring er utformet fra TEK10 til TEK17:

Forskriftstekst TEK10:

§ 12-10. Bod og oppbevaringsplass

(1) Boenhet skal ha tilstrekkelig plass for oppbevaring av klær, mat, sykler, barnevogner, sportsutstyr, hagemøbler mv. Følgende skal minst være oppfylt:

a) Boenhet skal, i tillegg til oppbevaringsplass for mat og klær, ha innvendig oppbevaringsplass eller bod på minimum 3 m² BRA. For 1-roms leiligheter kan innvendig oppbevaringsplass eller bod være 1,5 m² BRA eller minimum 2 løpemetere skap. Innvendig oppbevaringsplass eller bod som er i tillegg til oppbevaringsplass for mat og klær, skal plasseres internt i boenhet eller internt i bygningen.

b) Boenhet skal ha oppbevaringsplass eller bod på minimum 5 m² BRA for sykler, sportsutstyr, barnevogner m.m. For 1-roms leiligheter kan arealet for den enkelte boenhet halveres.

I forskriftstekst for TEK17 står det:

§ 12-10. Bod og oppbevaringsplass

(1) Boenheten skal ha tilstrekkelig og egnet plass for oppbevaring av klær og mat.

(2) Boenheten skal ha oppbevaringsplass eller bod på minimum 5,0 m² BRA for sykler, sportsutstyr, barnevogner og lignende. For boenheter inntil 50 m² BRA skal arealet være minimum 2,5 m² BRA.

(3) Boenheter med krav om tilgjengelighet skal ha trinnfri atkomst til oppbevaringsplass eller bod. Nødvendig oppbevaringsplass eller bod skal være tilgjengelig ved bruk av rullestol.

Det er spesifiseringen av innvendig oppbevaring som er endret. Det heter ikke i TEK 10 at det skal være innvendig bod, men «Innvendig oppbevaringsplass eller bod som er i tillegg til oppbevaringsplass for mat og klær, skal plasseres internt i boenhet eller internt i bygningen». Praksis har imidlertid vært å bygge bod i de fleste tilfeller eller større skapvegger i mindre leiligheter. TEK 10 definerer også flere oppbevaringsformål enn hva som ligger i TEK 17. Oppbevaringen internt i boligen skal ivareta noe mer enn mat og klær.

Et av de overordnede målene med disse endringene i TEK 10, var å gjøre forskriftskrav til minstekrav og at markeds- og etterspørselskrav skulle utfordre eiendomsutviklerne og de prosjekterende til å tilby løsninger som gikk ut over minstekravene.

Når det gjelder tekniske krav kan man nesten se en motsatt tendens; her er ytelsene som hjemles i TEK-bestemmelsene, skjerpet over tid.

3.2 Oppfølging – boligmarkeder fra trinn 1

OSLO

Basert på funnene som ble gjort for prosjektene i Oslo for trinn 1 har vi igjen intervjuet de samme aktørene. Dette for å gå i dybden på de problemstillingene som ble belyst i forrige trinn og for å belyse nye problemstillinger knyttet til bortfall av kravet til innvendig bod.

De tre store aktørene som er intervjuet har ikke bare boligprosjekter i Oslo, og nye erfaringer kan derfor også være fra andre kommuner. Det er imidlertid viktig å presisere at rammene for prosjektene i Oslo også lå i reguleringsplanen og andre kommunale vedtak, ikke bare i TEK. Disse rammene gis som minstekrav til størrelse på bolig, som i Oslo er 35 kvm, og som bestemmelser om leilighetssammensetning, som angir andelen små boliger i det enkelte prosjekt.

Generelle fordeler med bruk av unntaksregelen

For noen år siden ble unntaksregelen diskutert i relasjon til å spare kvm og gi en lavere pris for mindre boliger. Det blir pekt på at dette ikke er en diskusjon nå, og at en prisreduksjon blir spist opp av tomtepris og beliggenhet.

Gjennom intervjuene kommer det frem at det fremdeles er den fleksibiliteten regelen gir som fortsatt er det viktigste for utbyggerne i Oslo. Bygger man store prosjekter med stor kompleksitet er det greit å kunne fylle restarealer med leiligheter der de står mer fritt. Unntaksregelen blir således benyttet for å få til god utforming av leilighetene og for å få etasjeplanene til å gå opp. Det sentrale ligger i å utforme attraktive og salgbare leiligheter, noe som er lettere når det er færre rigide eller absolutte krav. Å bygge leiligheter uten tilgjengelighet er en praktisk løsning og de ikke-tilgjengelige leilighetene er også mer fleksible, og enklere å forme og tilpasse sammenlignet med leiligheter med krav om tilgjengelighet.

Flere av aktørene legger i dette trinnet vekt på at en ikke-tilgjengelig leilighet kan gi en bedre planløsning. De tilgjengelige små leilighetene kan bli uproporsjonale sammenlignet med en ikke-tilgjengelig leilighet. Etter deres erfaring er det flere som ønsker seg en leilighet med mindre gang og bad og større oppholdsrom. Derfor utnytter de regelen om 50 prosent ikke-tilgjengelige små leiligheter fullt ut, men dette fører ikke til at leilighetene/enhetene hverken blir mindre eller billigere.

Beliggenhet og orientering

Det er heller ikke skjedd noen store endringer med hensyn til fordelingen av små leiligheter i volumet fra trinn 1.

Plasseringen av små leiligheter kan både være tilfeldig eller gjort etter prinsipp. I ett prosjekt har eksempelvis små leiligheter fått en mer «urban» plassering (mot gata). Den andre siden av bygget vender ut mot en park. De små leilighetene mot gata var østvendte, *men det var ikke gjort noen forskjell på tilgjengelige og ikke-tilgjengelige små leiligheter*. En slik plassering av de små leilighetene hadde ulike begrunnelser. For det første at det forventes en hyppigere omsetning av disse leilighetene, og for det andre at det kan være problematisk for de små leilighetene å være plassert mot vest (byggets park-side), fordi de får ettermiddags/kveldssol rett inn. Når leilighetene ikke er gjennomgående kan det føre til at de blir for varme. Det samme gjaldt syd-orientering for små og ensidig belyste leiligheter.

Hovedfunnet er at de små leilighetene fortsatt får omtrent de samme kvaliteter knyttet til beliggenhet som i trinn 1, og der det er forskjeller, er ikke disse knyttet til tilgjengelighet.

Kravet om innvendig bod

Det er ulike oppfatninger hva gjelder opphevelsen av kravet om innvendig bod. Noen ser det som et steg i riktig retning og en lettelse for å få funksjonelle og gode leiligheter. Når det sørges for tilstrekkelig med sportsboder kombinert med krav om sykkeloppstilling etc. blir oppbevaringsbehovet tilfredsstillende. Andre aktører hevder at det ikke er gitt at regelendringen har noen betydning. Det gir en fleksibilitet, men denne snevres igjen inn av andre krav og hvordan man tolker formuleringen «tilstrekkelig oppbevaring».

Dagslysregelen har også stor betydning for disponering av arealet og med en dyp leilighet har man mye rom til oppbevaring, ettersom det er begrensninger på hvordan dette arealet kan benyttes. Slik sett behøver regelendringen ikke å få betydelige utslag i praksis. Det er derfor ikke alle aktørene som har benyttet seg av muligheten til å utelate innvendig bod. Dette handler også om hvordan funksjonskravet om tilstrekkelig oppbevaring forstås.

KRISTIANSAND

Markedet for små leiligheter i nedslagsfeltet for Kruse-Smiths er helt avhengig av beliggenhet, altså om det er prosjekter helt sentralt i (større) byer eller om det er snakk om en mer rural beliggenhet. Utenfor de større byene er det nesten ikke etterspørsel etter små leiligheter. I et prosjekt vest for Kristiansand og ett i Lyngdal, bygger de toromsboliger, men de er alle over 50 kvm. Vi ser det samme ved deler av Paradis-utbyggingen i Stavanger hvor den samme utbyggeren står bak.

Når de først går for små leiligheter rundt eller under 50 kvm forsøker de av og til å gjøre leiligheten til en treroms-leilighet og kniper da inn på snuarealer eller lignende, som resulterer i ikke-tilgjengelige leiligheter. Ellers gjennomfører firmaet prosjekter som ble utviklet før muligheten for unntak kom, altså etter TEK 10, men før «unntaksbestemmelsen» trådte i kraft.

Kruse-Smiths prøver alltid å sikre god orientering og lysforhold i de små leilighetene og legger aldri små leiligheter ensidig mot nord, men opplyser at det ikke er til å unngå at de minste leilighetene blir noe «skadelidende».

Etter at kravet om innvendig bod i leilighetene ble fjernet i TEK17, har de økt skapplassen i leilighetene og fjernet boden. Forventningen om bodplass tilfredsstilles med «sportsbod» i nærheten av eller i parkerings(etasjen).

DRAMMEN

I Trinn 1 hadde vi kontakt med utbyggere og arkitekt, samt boligbyggelag. På undersøkelsestidspunktet hadde ingen av disse erfaring med bygging av små boliger uten tilgjengelighet. Ifølge de samme utbyggere har det vært bygget lite de to siste årene, noe de tilskriver få regulerte tomter og lang byggesaksbehandling. Vi har imidlertid funnet fram til fire nye byggeprosjekter i Drammen som kan belyse problemstillingene rundt bygging av små boliger, med og uten tilgjengelighet. Dette er to sentrale prosjekter (Galleriet og Svanegangen) og to mindre sentrale prosjekter (Glassverket og Pålsøya park).

Rammebetingelsene for å bygge sentralt i byen er forskjellig fra resten av kommunen. Sentrumsplanen fra 2009 gir betingelser både for leilighetsmiks og leilighetens orientering:

«Større utbyggingsprosjekter sammensettes slik at størrelsen på boligene varierer fra 2-roms til 5-roms boligheter. 1-roms boligheter bør unngås.

Ny bebyggelse utformes slik at leiligheter som ensidig er orientert mot nord(vest) og nordøst unngås².»

Flere av informantene mener at det vil være etterspørsel etter flere toroms i sentrum av Drammen, men forventningen er ikke den samme hos kommunen.

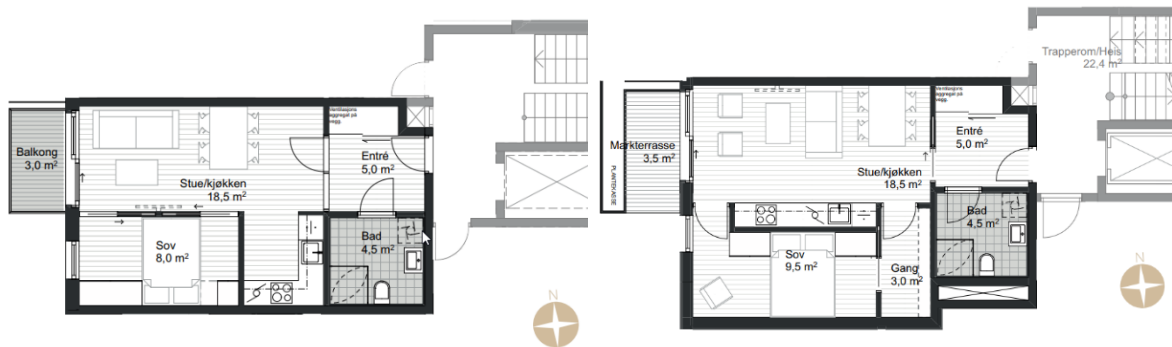
Sentrale prosjekter – Drammen

Glitre Bolig bygger prosjektet **Galleriet** på en av de meste sentrale tomtene i Drammen. Prosjektet ligger ute for salg og av prospektet fremgår det at fem av 51 boliger er leiligheter under 50 kvm. Alle leilighetene er bygget med tilgjengelighet. Det er også understreket i prospektet at tilgjengelighet og livsløpsstandard er sentrale prosjektkvaliteter.

² Sentrumsplanen KOMMUNEDELPLAN FOR DRAMMEN SENTRUM – BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER Dato 11.05.06 Vedtatt av Drammen bystyre 30.05.2006

Ingen av de små leilighetene har innvendig bod. Dette mangler også i en del større leiligheter. De små leilighetene har alle Laila-løsning for soverommet, noe også en del større leiligheter har fått.

I figuren under viser vi to små leiligheter. Til venstre ser vi en leilighet på 38,5 kvm og til en høyre leilighet på 44,5 kvm.



Figur 3.2-1 Galleriet. To små leiligheter, til venstre en leilighet på 38,5 kvm, til høyre en leilighet på 44,5 kvm

Begge boligplanene gir en fullt tilgjengelig leilighet. Utbygger har således ikke benyttet seg av muligheten til å bygge uten tilgjengelighet. Både små og store leiligheter leveres uten innvendig bod. Alle de små leilighetene er vestvendte. Det kan se ut til at mange kvaliteter er like i små og store leiligheter i dette prosjektet.

Svanegangen utvikling eies av Union eiendom AS og Vesal investering AS. De bygger prosjektet **Svanegangen** på en annen av de sentrale tomtene. For dette prosjektet forelå det regulering i februar 2019 og prosjektet ligger ikke ute for salg. Vi har derfor ikke sett noen plantegninger for Svanegangen, men vet at det planlegges ca. 136 leiligheter fordelt på 4 bygg med ferdigstillelse i løpet av 2021. Av disse planlegges det 30 små leiligheter på ca. 45 kvm.

Alle, med ett unntak, har full tilgjengelighet. Det har i dette prosjektet således ikke vært fokus på arealfordeling i leilighetene ved å ta areal fra de kritiske partiene i boligen, men dersom en tomt skulle ha en annen og vanskeligere geometri kunne det for utbygger være aktuelt å utvide innslaget av små boliger uten tilgjengelighet.

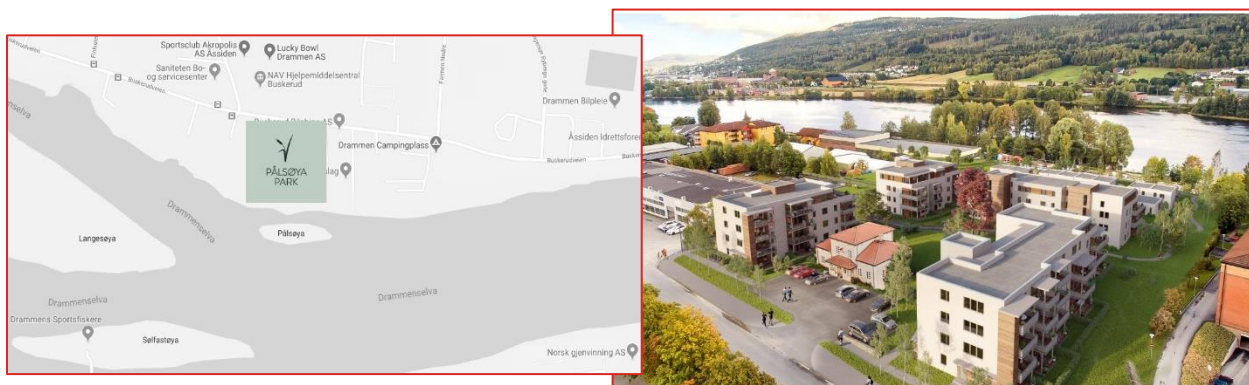
De små leilighetene i dette prosjektet leveres ikke med innvendig bod, men med skapseksjoner. Boligene er plassbygd, men det er benyttet baderomsmoduler på mer enn halvparten av badene.

Mindre sentrale prosjekter

Det bygges også boliger i de mindre sentrale områdene i Drammen. **Union eiendom** planlegger et større prosjekt, **Glassverket**, bestående av 550 boliger. Glassverket er et ikke-sentralt prosjekt og ligger 3 km fra sentrum. Det er gjort undersøkelser for kartlegging av etterspørsel og funnet at behovet for to-roms eller små leiligheter er lite. Prosjektets hjemmeside er ikke oppdatert etter sommeren 2018.

Ticon har også hatt et leilighetsprosjekt med større leiligheter, også dette et stykke utenfor sentrum. Prosjektet er hovedsakelig beregnet for eldre. I prosjektet er det også bygget noen små leiligheter beregnet for unge der noen få av disse er bygget ikke-tilgjengelige.

Pålsøya Park ligger nord for Drammen nær Drammenselva og bygges ut i regi av Konsmo Fabrikker. Prosjektet består totalt av 220 leiligheter fordelt på rekkehus og boligblokker. Det bygges ut i fem trinn; Pålsøya Park 1 til Pålsøya Park 5.



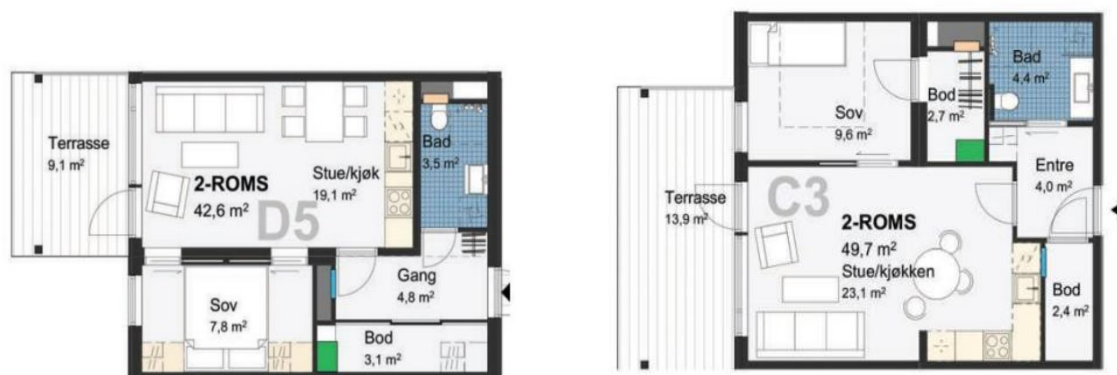
Figur 3.2-2 Pålsøya Park ved Drammenselva nord for Drammen

Under arbeidet med reguleringsplanen kom det innspill fra kommunen knyttet til leilighetssammensetning, men det var ikke gitt noen begrensning med hensyn til minstestørrelse på boligene. I Park 1 er alle boliger solgt og Park 2 er under salg (høsten 2019).

I hele prosjektet er det en del toromsleiligheter. Byggetrinn 1 består det av to boligblokker (A og B) med 35 leiligheter der ni av disse er toroms med en størrelse på 51 kvm (BRA). Andre byggetrinn består av blokk C og D med 40 leiligheter der 15 av disse er toroms med en størrelse mellom 39,7 og 49,7 kvm. Av disse er sju av leilighetene ikke-tilgjengelige.³

Vi ser her at muligheten til å bygge uten tilgjengelighet er fullt utnyttet i byggetrinn 2. I dette prosjektet ønsket man å bygge flere mindre boliger for å få ned størrelsen, derved også prisen.

Nedenfor vises eksempler på små leiligheter med og uten tilgjengelighet. Til venstre en toromsleilighet på 42,6 kvm som ikke er tilgjengelig. Til høyre en leilighet på 49,7 kvm som er tilgjengelig.



Figur 3.2-3 Pålsøya Park. Toromsleiligheter av ulik størrelse, til høyre leilighet C3 med tilgjengelighet og til venstre leilighet D5 uten tilgjengelighet

³Blokk C består av 16 leiligheter, derav 6 under 50 kvm. Av disse er én ikke-tilgjengelig. Blokk D består av 24 leiligheter, derav ni under 50 kvm. Av disse er seks ikke-tilgjengelige.

Begge leilighetene leveres med innvendig bod og med vestvendt terrasse. Den minste har Laila-løsning for soverommet.

Gjennom intervjuer ble det påpekt at problemet med å få til tilgjengelighet i de små leilighetene i dette prosjektet lå i inngangspartiet og ved dører i ulike rom. Ifølge arkitekten var det enkelt å oppfylle krav til tilgjengelighet i baderommet. Dette innebærer at det også er tilgjengelige løsninger for deler av leiligheten i ikke-tilgjengelige leiligheter. I dette prosjektet var ikke de ikke-tilgjengelige leilighetene en buffer i planleggingen. De ble først og fremst bygget små for å få ned prisen.

Når det kommer til plassering av de små leilighetene i bygget, var noen ugunstig plassert med tanke på lys og utsikt fordi første etasje ble benyttet til små leiligheter. Byggene er orientert med fasade mot vest og syd. Flere av de små leilighetene i bygg D var vestvendte. En leilighet med østvendt fasade fikk også lysinnslipp fra både syd og nord. Det var således ikke problemer med lyskravene. Det var ikke kvalitetsforskjeller mellom de små leilighetene med og uten tilgjengelighet.

I Drammen finner vi således små leiligheter både i sentrale og ikke-sentrale prosjekter. I de sentrale prosjektene er alle de små leilighetene tilgjengelige. I det ikke-sentrale prosjektet har man derimot benyttet muligheten til å bygge små leiligheter uten tilgjengelighet fullt ut. Disse leilighetene har gode kvaliteter mht. lys og utsyn, på linje med andre leiligheter i bygget.

I Drammensprosjektene leveres både små og til dels større leiligheter uten innvendig bod. De små leilighetene i Pålsøya park leveres med skapvegger. Vi kan ikke ut fra dette si noe på generell basis rundt hvorvidt det å flytte boden ut av leiligheten fører til mindre enheter.

4 Nye boligmarkeder

4.1 Trondheim

I trinn 1 henvendte vi oss til byplankontoret for å få en oversikt over nybygg og små leiligheter, og vi gjorde noen nettsøk på prospekter. Vi fant den gangen ikke noe av interesse med hensyn til små boliger og tilgjengelighet.

For dette trinnet var det aktuelt å undersøke hvordan dette har utviklet seg, og hva som er situasjonen nå, to år etter. Gjennom oppdragsgiver fikk vi tips om to Trondheimsprosjekter som kunne være aktuelle og vi har tatt utgangspunkt i dem. Som en oppstart sjekket vi om det i planverk eller retningslinjer lå noen føringer på minste boligstørrelse, leilighetssammensetning eller krav til lys/orientering. Dette ble ikke funnet og eventuelle krav ligger derfor i de ulike reguleringsplanene.

PROSJEKTER

Prosjekt 1-Elvesvingen Ranheimsfjæra Trinn 1

Prosjektet ligger et stykke fra Trondheim sentrum og består av 80 leiligheter fordelt på tre bygg. Trinn 1 består av to bygg, 22 leiligheter i bygg 1 og 30 leiligheter i bygg 2. Prosjektet er byggemeldt etter TEK17.

For prosjektet samlet sett, er det 16 to-roms, hvorav seks enheter er på 38,8 og 39 kvm og ti enheter er på 43,2 kvm til 39 kvm. I første byggetrinn er det bygget 12 toroms, seks i hvert bygg. Hvert bygg i trinn 1 har tre små leiligheter av hver type.

Vi viser i figuren under eksempler på de to typene toromsleiligheter. Leiligheten til venstre er 38,8 kvm, og leiligheten til høyre, er 43,8 kvm. Begge leilighetstypene gjentas i etasje 2 til 4 i fem-etasjers blokken. Ingen av leilighetene har innvendig bod, men boden er lagt like ved, med atkomst fra korridor. Begge leilighetene er tilgjengelige.



Figur 4.1-1 Elvesvingen. Leiligheten til venstre er på 38,8kvm og leiligheten til høyre er på 43,8 kvm

Ved gjennomgang av prospektet finner vi også reguleringsbetingelsene for området Ranheim vest, strandområde 4. Det heter her i 4.7 *Tilgjengelig boenhet* at

«Alle boliger skal tilfredsstillende gjeldende krav til tilgjengelig boenhet»

Manglende bruk av små boliger uten tilgjengelighet er altså ikke en utbyggerbeslutning/prioritering, men et kommunalt vilkår. Det an se ut til at kommunen gjennom bestemmelsene i reguleringsplanen satt «unntaksbestemmelsen» § 12-2 til side. Det heter i planlovens § 12-7 Bestemmelser i reguleringsplan at:

«I reguleringsplan kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser til arealformål og hensynssoner om følgende forhold:

ledd 4 funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer, herunder krav til helse, miljø, sikkerhet, universell utforming og barns særlige behov for leke- og oppholdsarealer

ledd 5 antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, nærmere krav til tilgjengelighet og boligens utforming der det er hensiktsmessig for spesielle behov»

Etttersom alle små boliger er tilgjengelige, har vi ikke gått nærmere inn på de små leilighetenes beliggenhet og orientering.

Prosjekt 2 Ladebyhagen

Ladebyhagen er navnet på utbyggingsprosjektet som omkranses av Haakon VII's gate, Håkon Magnussons gate og Harald Hårfagres gate. Ladebyhagen omfatter fem leilighetsbygg.



Figur 4.1-2 Ladebyhagen. Situasjonskart over plasseringen av blokkene.

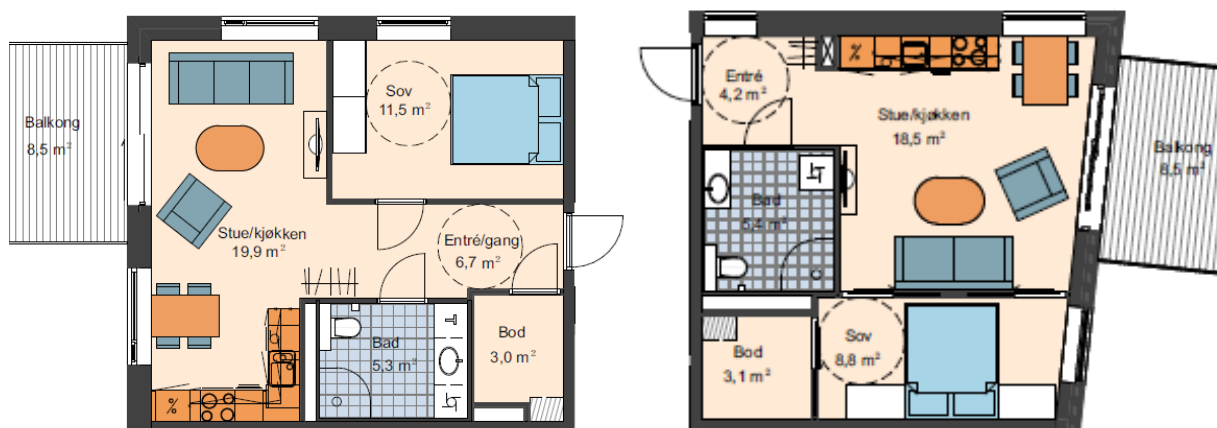
Vi har tatt utgangspunkt i byggetrinn 2 Eplehagen, salgstrinn 1. Dette gjelder blokk C på illustrasjonen over.

Dette er et prosjekt for OBOS med Skanska som entreprenør. Prosjektet er byggemeldt etter TEK10.

Salgstrinn 1 omfatter 37 selveierleiligheter. Av disse er åtte to-roms og av dem igjen er seks under 50 kvm, fire er på 42 kvm og to er på 49 kvm.

I figuren under vises begge typene. Leiligheten til venstre er 49 kvm og leiligheten til høyre er 42 kvm. Rammetillatelsen er gitt i november 2013, før unntaket for tilgjengelighet for 50

prosent av de små boligene ble vedtatt og før kravet om innvendig bod falt bort. Dette innebærer at alle de små boligene i dette prosjektet er bygget med full tilgjengelighet. Som vist i figuren er leilighetene levert med innvendige boder.



Figur 4.1-3 Toromsleiligheter i Ladebyhagen. Leiligheten til venstre på 49 kvm og leiligheten til høyre på 42 kvm

Prosjekt 3 Lade allé 65

Dette er et prosjekt for Selvaag Bolig. Utbyggingen er planlagt i to salgs- og byggetrinn. Salgstrinn 1 består av bygg B og C, totalt 67 selveierleiligheter. Prosjektet er byggemeldt etter TEK10. Salgstrinn 2 består av bygg A, totalt 30 selveierleiligheter.



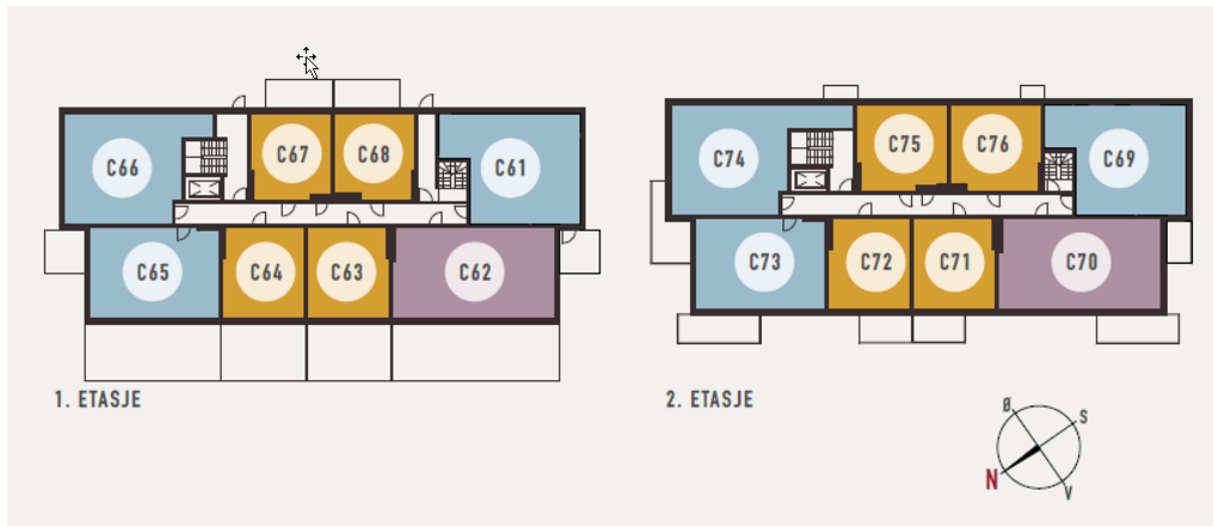
Figur 4.1-4 Ladebyhagen. Oversiktsbilde fra salgsprospektet

Blokk B har fire etasjer med til sammen 30 leiligheter. Av disse er 12 leiligheter under 50 kvm. To av dem er mellom 33,5 og 34 kvm, mens de øvrige leilighetene er 37 til 38,5 kvm. Seks av disse leilighetene er ikke-tilgjengelige.

Blokk C har fem etasjer med tilsammen 37 leiligheter. 14 av dem er under 50 kvm. Av disse 14 er to av leilighetene 33,5-34 kvm, mens de øvrige er mellom 37 og 38,5 kvm. Seks av de små leilighetene er ikke-tilgjengelige. Samlet sett er under 50 prosent av de små leilighetene ikke-tilgjengelige.

Ser vi på de fire første etasjene i blokk B og blokk C, er etasjeplanene og leilighetsplanene like. I begge blokkene er det flere små leiligheter i første og annen etasje enn i de øvrige etasjene.

I figuren under, som viser plan 1 og plan 2 i blokk C, er de små leilighetene markert med oransje farge. For etasjeplan 1 er alle de små leilighetene bygget uten tilgjengelighet. For plan 2 er leilighetene C75 og C76 uten tilgjengelighet. De øvrige små leilighetene i blokka er tilgjengelige. Vi finner samme planløsninger i Blokk B.



Figur 4.1-5 Ladebyhagen. Plan 1. og 2. etasje i blokk C.

Av de ikke-tilgjengelige leilighetene ligger åtte av dem i første etasje og har sånn sett en noe dårligere beliggenhet enn prosjektets tilgjengelige små boliger. På den annen side er det også slik at de små ikke-tilgjengelige boligene C67 og C68 har markterrasser og de ikke-tilgjengelige boligene i plan 2 har terrasser. Dette har ikke de tilgjengelige små leilighetene i samme etasje.

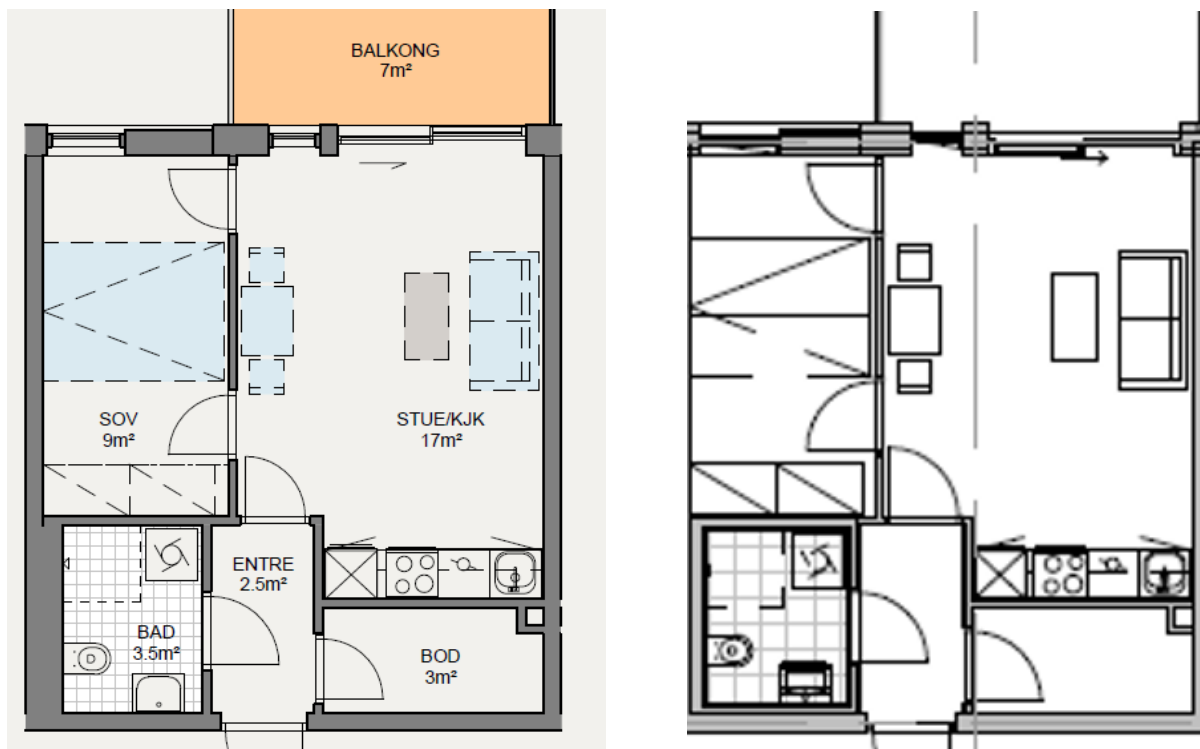
Av etasjeplanene ser vi at det i hver av blokkene er lagt to små, ikke-tilgjengelige leiligheter på inngangsplanet ved byggets inngangsparti. Disse boligene er 33,5 og 37 kvm og er mindre enn de øvrige små boligene. I de resterende etasjeplanene er boligene over atkomstpartiet større, henholdsvis 38 og 38,5 kvm, og disse er også tilgjengelige.

Hvor ligger forskjellen?

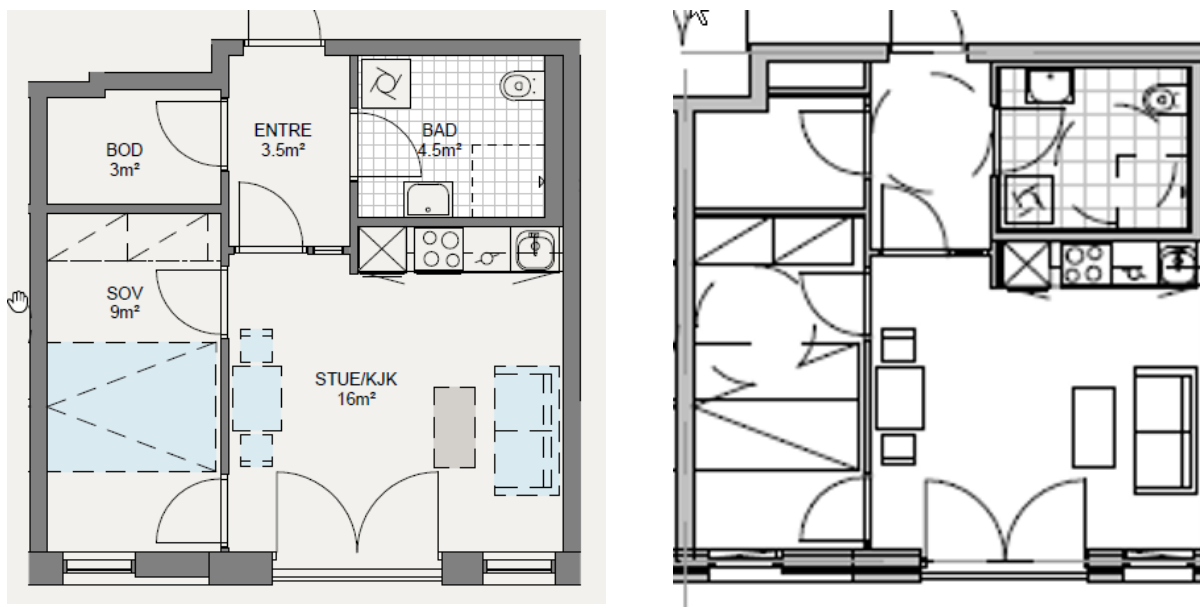
Det er interessant å se på de største av de små leilighetene i relasjon til tilgjengelighet. Disse varierer fra 37 til 38 og 38,5 kvm. Leiligheter på 37 kvm er ikke tilgjengelige, mens en av leilighetene på 38 kvm er tilgjengelig.

Under presenterer vi hver av boligplanene gjennom den illustrasjonen som lå ved prospektet, samt med utsnitt av en målsatt tegning der rullestolsirkler er tegnet inn.⁴

⁴ Dersom vi bare ser på tegningene i prospektet, er det ikke mulig hvor forskjellene ligger.



Figur 4.1-6 Ladebyhagen. Leilighet C71 på 37 kvm i 2. etasje, blokk C. Utsnitt fra salgsprospektet og tegning som viser at leiligheten er unntatt kravet om tilgjengelighet i TEK10 (uten snusirkler).



Figur 4.1-7 Ladebyhagen. Leilighet C75 på 38 kvm, 2 etasje blokk C. Utsnitt fra salgsprospektet og skisse (med snusirkel) som viser at leiligheten følger kravet om tilgjengelighet i TEK10

Når vi ser utsnittene av de målsatte tegningene, ser vi at en avgjørende forskjell for tilgjengeligheten ligger i inngangspartiet som er 1 kvm mindre og smalere for den ikke-tilgjengelige leiligheten. Baderommet er også 1 kvm mindre i denne leiligheten, mens arealet til stue/kjøkken er 1 kvm større. Forskjellen på de to leilighetene i størrelse blir således bare 1 kvm. Leilighetene er altså ganske like og har gode løsninger med minimale forskjeller, bortsett fra at den ene leiligheten er bygget med tilgjengelighet, mens den andre leiligheten er ikke-tilgjengelig.

Orientering

Ser vi på figur 4.1-5, synes det som om blokkene har en fasade mot syd-øst og en fasade mot nord-vest. Syd-østorientering gir mer sol og lys, men nord-østorientering gir utsikt mot Trondheimsfjorden for boliger i de øvre etasjene. Leiligheter mot nord-vest har balkonger og de to små leilighetene mot syd-øst har fått markterrasser. I bygg C har 10 av 14 småleiligheter fasade mot syd-vest og er uten balkonger. Åtte av disse er tilgjengelige. De fire nord-vestvendte småleilighetene med balkonger er ikke-tilgjengelige. Vi ser at ulike typer av kvaliteter synes å være tilfeldig spredt mellom de ulike leilighetstypene og det er liten systematisk forskjell i kvalitet mellom store og små leiligheter og mellom tilgjengelige og ikke-tilgjengelige leiligheter.

Prosjektet er byggemeldt etter TEK 10 og har derfor innvendige boder. Også i de små leilighetene er det innvendig bod (ikke skapvegg).

Konklusjon Trondheim

Det er uklart hvor mye det bygges uten tilgjengelighet, men vi ser at i ett av de nyere, sentrale byggeprosjektene bygges det små boliger med og uten tilgjengelighet. Vi har ikke lyktes å finne boliger for salg i Trondheim som er byggemeldt etter TEK 17 og kan derfor ikke si noe om hvordan endringen i krav til bod har gitt utslag.

4.2 Bergen

For Bergen har vi via søk på nettet sett på noen prosjekter som ligger ute for salg. Dette er prosjekter med ulik sentralitet og ulikt innslag av små boliger. Vi finner både tilgjengelige og ikke-tilgjengelige små leiligheter i hvert av prosjektene. Leilighetsmiksen påvirkes både av bestemmelser i reguleringsplaner og av utbyggers strategi og valg. I de to prosjektene vi har sett nærmere på i Bergen, har Profier vært utbygger for begge. Vi har ikke lyktes i å få i stand et intervju med utbygger, men har hatt skriftlig kontakt med prosjekterende i begge prosjektene.

PROSJEKTER

Prosjekt 1 - Lagunetoppen

Lagunetoppen ligger ved bybanen, et godt stykke fra Bergen sentrum, men sentralt i Fana. Prosjektet består av fem hus med til sammen 222 leiligheter og er utviklet i nært samarbeid mellom megler og boligutviklere. Av leilighetene er det 83 toroms og 49 prosent av disse er bygget uten tilgjengelighet.



Figur 4.2-1 Lagunetoppen. Oversiktsbildet fra prospektet. Det viser også hvor mange leiligheter som ved tidspunktet var ledige i de ulike bygg.

I utgangspunktet var dette en utfordrende tomt med sterkt skrånende terreng og en reguleringsplan som åpnet opp for tett og stor bebyggelse. Byggherre ønsket en god variasjon i leilighetssammensetningen for å treffe et større marked og for å tiltrekke seg forskjellige typer beboere. Prosjektet inneholder 30-40 ulike leilighetstyper. Det var ønskelig med mange toromsleiligheter, men reguleringsplanen setter krav om maks 30 prosent små leiligheter av det samlede bruksarealet.

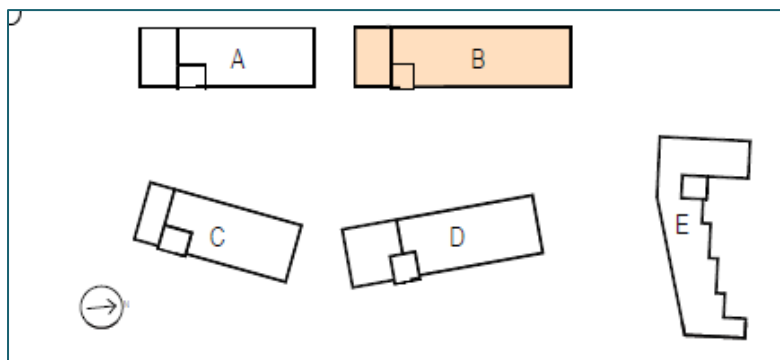
Det har også vært andre føringer som har vært definerende for leilighetsplassering og leilighetsmiks. For hus A og B gjaldt dette brannkrav, mens det for de øvrige byggene er lydkrav som har lagt de største føringene.

Prosjekteringen ble påbegynt før TEK17 ble vedtatt og opprinnelig hadde derfor alle leiligheter en liten bod. Da TEK17 trådte i kraft ble bod for de minste leilighetene fjernet og erstattet med sportsbod i samme bygg, slik at beboerne slipper å gå ut av bygget for å komme til boden.

Det er noe tilfeldig hvordan de ulike leilighetstypene har blitt fordelt mellom husene. Hus A hadde opprinnelig mange større leiligheter, men siden toromsleilighetene ble solgt ut ganske fort ble noen av de større leilighetene delt opp for å møte etterspørselen etter mindre leiligheter.

Hvor de tilgjengelige og ikke-tilgjengelige små leilighetene er blitt plassert er også tilfeldig og det er forskjellige typer toroms i de ulike husene. Hus B har eksempelvis kun små leiligheter uten tilgjengelighet, mens hus C kun har tilgjengelige små leiligheter. I hus A finner vi en miks.

Små leiligheter og beliggenhet



Figur 4.2-2 Lagunetoppen. Blokkenes beliggenhet, orientering

Ser vi på blokk A og B heller vestfasaden mot en skråning. I blokk A består Plan 1 og de deler av plan 2 som vender inn mot skråningen, av boder. I plan 2 er det tre leiligheter som er ensidig belyst/østvendt, og to av disse er små leiligheter uten tilgjengelighet. I plan 3 vender leiligheter i vestfasaden inn mot skråningen og det er jobbet med å gi leilighetene med denne orienteringen i plan 3 og 4 mest mulig sollys. Ser vi på blokk A har plan 3 seks leiligheter, hvorav to er små leiligheter på rundt 40 kvm, med fasade mot vest. De er begge tilgjengelige. Det samme finner vi i plan 4.

I plan 6 ligger det seks leiligheter, hvorav to er små leiligheter på 35 kvm. Disse er ikke-tilgjengelige. Det samme finner vi i plan 7 og plan 8.

De større leilighetene i blokk A fra plan 3 og oppover er gjennomgående og har dermed bedre lysforhold enn de små leilighetene. Ser vi på orienteringen av små leiligheter med og

uten tilgjengelighet, er det ikke slik at de tilgjengelige systematisk har fått bedre lys/utsiktsforhold enn de utilgjengelige. Kvalitetene synes å være relativt likt fordelt.

Små leiligheter med og uten tilgjengelighet.

De små leilighetene ligger fra rundt 35 kvm til 46 kvm. Nedenfor ser vi på to eksempler på tilgjengelige og ikke-tilgjengelige små leiligheter i hus A. Til venstre vises en tilgjengelig leilighet på 40 kvm, til høyre en ikke-tilgjengelig leilighet på 35 kvm.

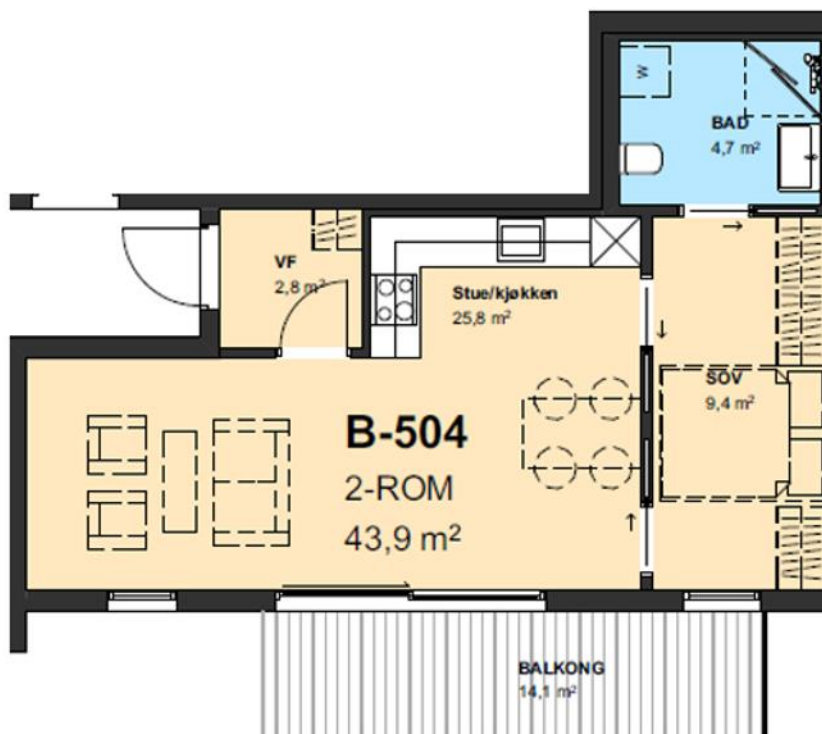


Figur 4.2-3 Lagunetoppen. To små leiligheter, med og uten tilgjengelighet.

Den minste leiligheten er primært ikke-tilgjengelig grunnet utformingen av baderommet. Vi ser at baderommet i den minste leiligheten faktisk er noe større enn baderommet i den større og tilgjengelige leiligheten, men baderommet er smalt. Dette medfører at man ikke får innpasset rullestolsirkel her. Den ikke-tilgjengelige leiligheten har også et større areal for inngangspartiet og kunne ifølge arkitekten blitt gjort tilgjengelig dersom en hadde hatt en tilgjengelig baderomsløsning. Begge leilighetene har Laila-løsning for soverommet, men den største leiligheten har et noe større soverom og stue/kjøkken. Begge leilighetene fremstår som gode løsninger.

Vi har også kikket på løsningen i hus B som har de samme rammene knyttet til det skrånende terrenget som hus A. Som i hus A har ingen av leilighetene i plan 1 og 2 fasade mot vest. Når vi ser på leilighetsplanen i de ulike etasjene, er den ulik i hus A og B. I hus B finner vi flere småleiligheter som er større og ikke-tilgjengelige.

Når noen leiligheter er opp mot 44 kvm, hvorfor har man da valgt en løsning som er ikke-tilgjengelig? I figuren under, viser vi et eksempel fra hus B, 5 etasje. Dette er en østvendt leilighet på 43,9 kvm.



Figur 4.2-4 Lagunetoppen. Leilighet på 43,9 kvm som ikke tilfredsstillter kravene til tilgjengelig boenhet.

Vi ser at dette er en leilighet med gode kvaliteter. Leiligheten har stor fasadelengde og liten dybde. Badet er plassert i det mørke arealet. Både stue/kjøkken og soverom ligger til fasaden, og med bruk av Laila-løsning i soverommet åpnes dette opp mot stuen og gir god romfølelse.

Boligen har en balkong på 14,1 kvm og er bygget uten tilgjengelighet. Konseptet er gjentatt fra plan 1 (der de to boligene er noe mindre) til og med plan 4. I plan 5 er det bare én leilighet av denne typen. I plan 6-8 er det bare store og gjennomgående boliger.

For dette prosjektet er det gjort et valg mellom kvaliteter innenfor den rammen som foreligger for fordelingen av tilgjengelige og ikke-tilgjengelige leiligheter. Utbygger har fått sju toromsboliger på 43,9 kvm med lang fasadelengde og store balkonger og to 37,5 kvm boliger med markterrasse i plan 1 ved å velge et konsept som ikke gir tilgjengelighet, men heller dyrker andre kvaliteter i leilighetene.

Når det gjelder oppbevaring, har leiligheter uten innvendig bod fått dette arealet slått sammen med sportsbod og får da en bod på minimum 8 kvm i samme bygg.

Prosjektet har, ut fra reguleringsbestemmelsen, utnyttet maksimalt areal til toromsboliger. 49 prosent av disse igjen er uten tilgjengelighet. De ulike typene av små leiligheter er litt tilfeldig spredd rundt i de fem byggene. Vi har tatt for oss hus A, som inneholder både tilgjengelige og ikke-tilgjengelige små boliger. Ingen av de små boligene er svært små, dvs. under 35 kvm. De tilgjengelige og ikke-tilgjengelige små boligene har like god beliggenhet i huset hva gjelder lys og orientering.

Bygg B har om lag den samme størrelse og fordeling av de små leilighetene i bygget, men her er alle de små leilighetene bygget uten tilgjengelighet. Vi har vist et eksempel på prioritering av andre kvaliteter som er etterspurt i markedet, og dette er en helt grei prioritering ut fra dagens regelverk. Dette er også et interessant eksempel på hvordan regelverket kan utnyttes.

Prosjekt 2 - Skiparviken bygg a-c

Prosjektet totalt består av 10 separate bygg med variert volum og utforming plassert over fire felles parkeringsanlegg i bakken. Hvert bygg har god variasjon i leilighetstørrelser og alle leilighetene har en stor, overdekket terrasse som privat uteoppholdsareal. Prosjektet er planlagt med tilgjengelighet for de fleste av leilighetene. Fem av bygningene har tilbaketrukket toppetasje. Alle byggene har egen heis med hovedadkomst fra parkeringsgarasje.



Figur 4.2-5 Skiparviken. Oversiktsbilde fra prospektet med nummerering av blokkene.

Skiparviken, bygg a-c, består av totalt 141 leiligheter, med 2- til 4-roms leiligheter fra 39 til 114 kvadratmeter. Vi har tatt for oss bygg A1. Dette bygget har 19 boliger, av dem er seks enheter toroms leiligheter.

Det ligger tre toroms i første etasje, to toroms i annen etasje og én toroms i tredje etasje. Fjerde etasje er benyttet til store leiligheter. Figur 4.2-6 viser etasjeplanene for første og tredje plan.



Figur 4.2-6 Skiparviken. Etasjeplaner for 1. og 2. etasje i bygg A1

Av byggets seks små leiligheter er bare en uten tilgjengelighet. Bygg A2 har det samme antallet små leiligheter, men disse er noe annerledes fordelt i bygget.

Nedenfor presenteres de to typene planløsning for små leiligheter som vi finner i bygg A. Til venstre leilighet på 39 kvm som er unntatt krav om tilgjengelighet. Til høyre leilighet på 44 kvm som oppfyller tilgjengelighetskravet.



Figur 4.2-7 To leilighetsplaner fra Skiparviken Til venstre bygg A1, leilighet 103 på 39 kvm, som er ikke-tilgjengelig. Til høyre bygg A1, leilighet 304 på 44 kvm, som er tilgjengelig.

Prosjektet har ikke sentral beliggenhet, men er likevel bygget med små leiligheter. De fleste leilighetene er likevel tilgjengelige, og de er ikke svært små. Alle leilighetene i A1 er levert med innvendig bod/skapvegg.

Orientering

Bygget har fasade mot vest og med utsikt mot Nordåsvannet. Terrenget er sterkt skrånende, og den østvendte fasaden vender inn mot skråningen. Bygget har fem tilgjengelige små leiligheter med fasade mot øst. Dette innebærer at de små leilighetene har mindre fordelaktig beliggenhet hva gjelder lys og utsikt. Den ikke-tilgjengelige leiligheten har derimot fasade og terrasse mot vest. Dette innebærer at de større leilighetene har en bedre beliggenhet i bygget enn de små leilighetene, men det er vanskelig å si noe om forholdet mellom små leiligheter med og uten tilgjengelighet ettersom det er få ikke-tilgjengelige småleiligheter i prosjektet.

Oppsummering Bergen

Vi har sett på to prosjekter fra samme utbygger, men med to ulike arkitekter for prosjektering. Ingen av prosjektene er sentrale i byen, men det store prosjektet med mange små leiligheter ligger sentralt i Fana og ved bybanen. I dette prosjektet fant vi en interessant utnyttning av muligheten for å bygge 50 prosent av de små boligene uten tilgjengelighet. Der bygges små, ikke-tilgjengelige leiligheter med større areal, som besitter mange kvaliteter, som lys, utsikt og balkong. Vi kommer tilbake til dette konseptet i avslutningskapittelet.

5 Innhenting av prisdata

Om utgangspunkt for analyser av prisutvikling har vi satt de prosjektene vi analyserte i trinn 1. Som beskrevet i metodekapittelet er måletidspunktet på pris med hensyn til videresalg satt til juli 2017, og med de prisene som ble oppgitt i salgsprospektene. Vi har valgt dette tidspunktet selv om prospektene var lagt ut og noen av leilighetene allerede solgt før dette, i forhåndssalg både før og i tiden etter at beslutning om bygging ble tatt. Vi har valgt å kalle prisen *pris 1* eller *opprinnelig pris*.

Forhåndssalg er en praksis som finansieringsinstitusjoner krever eller forventer av utbygger før vedtak om byggestart⁵. I dette ligger at 50-60 prosent av antall leiligheter (eller av budsjettert salgsinntekt) er forhåndsolgt. Procentsatsen varierer noe avhengig av konjunkturer og etterspørsel.

For å være sikre på at vi koblet seksjonene til riktig leilighetsnummer, kontrollerte vi opplysningene våre mot Oslo kommunes og PBEs saksinnsyn i de tilfeller vi var i tvil.

Vi har også fulgt med på Finn.no for å se om enkelte av de aktuelle leilighetene lå ute for salg og for, ved slutten av arbeidet vårt, å kunne danne oss et bilde av gjenstående, usolgte leiligheter.

PRISUTVIKLING FRAM TIL 20.9.19

Vi satte strek for innhenting av pris på videresalg til 20. september 2019. Starttidspunktet var, som nevnt, satt til juli 2017. Av de boligene vi registrerte i Trinn 1 er heller ikke alle ferdigstilt og overtatt før i 2019. Det er derfor noe utfordrende å finne hvor mange av de registrerte små boligene som er omsatt i løpet av de siste to årene og dermed fremskaffe enheter å basere en analyse på. Utfordringene ved å foreta sammenligninger i det begrensede datamaterialet har derfor gjort at vi velger å fremstille resultatene på et mer generelt grunnlag heller enn å forsøke å gjøre detaljerte fremstillinger og tolkninger. Vi presenterer prisutviklingen grafisk for hvert prosjekt med kommentarer, og har lagt tabellene som grunnlag for grafene i vedlegg.

5.1 Generell prisutvikling på leiligheter i Osloområdet fra 2018 til 2019

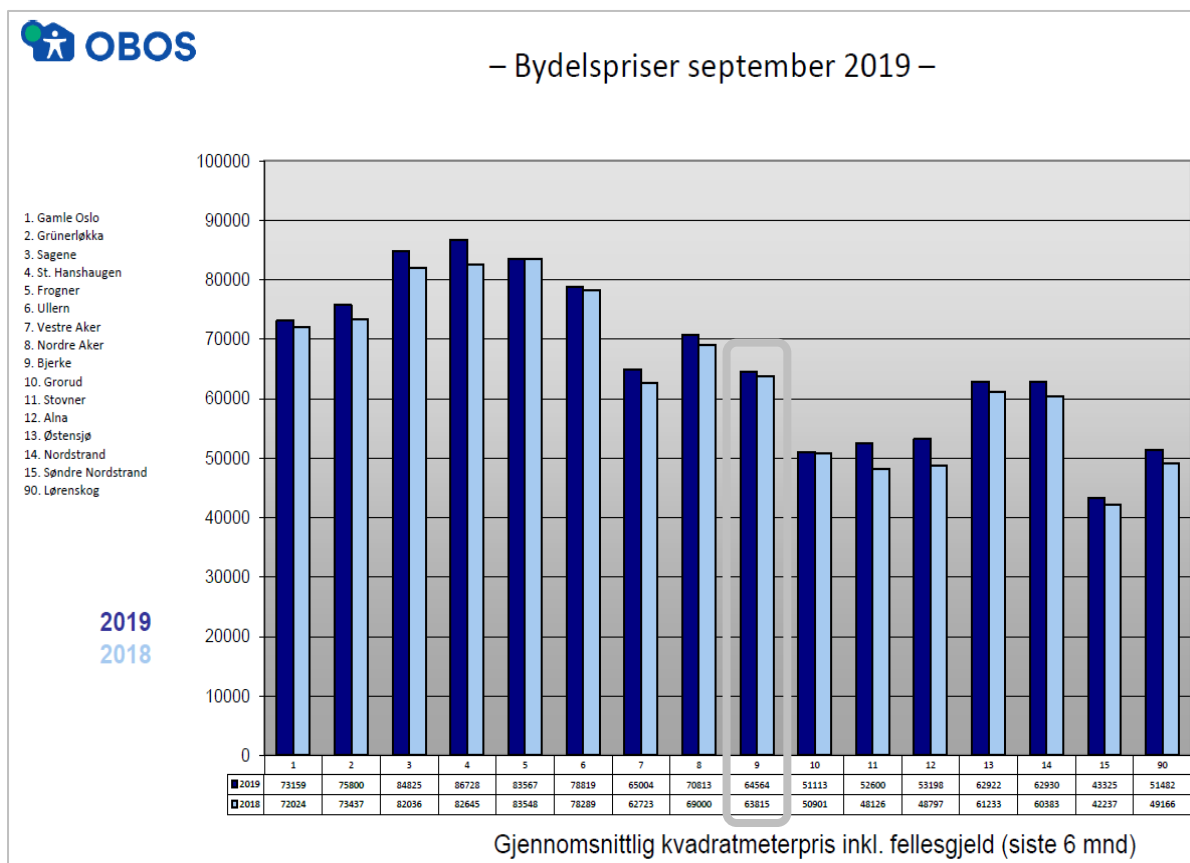
I september 2019 var gjennomsnittlig kvadratmeterpris for OBOS-tilknyttede boliger i Osloområdet kr 64 699. Dette er 5,3 prosent høyere enn i september 2018.

I september 2019 ble det foretatt 808 eierskifter mot 754 i september 2018. I Figur 5.1 gjengir vi OBOS sin presentasjon av «Prisstatistikk september 2019»⁶, for å gi en bakgrunn for å vurdere priser før og etter eierskifter i de tre prosjektene vi har sett på.

I Bydel Bjerke i Oslo, der gjennomsnittsprisen per kvm var kr 63 815,- i 2018 og kr 64 564,- i 2019, ble prisstigningen i kvm-prisen 1,17 prosent fra 2018 til 2019 (749 kr).

⁵ [Bolig og prosjektutvikling. OBOS Nye Hjem AS](#). Side 34

⁶ <https://www.obos.no/dokumentfil-1057685692?pid=Native-ContentFile-File&attach=1> OBOS Prisstatistikk september 2019



Figur 5.1-1 «Prisstatistikk september 2019» for sammenligning av kvm-pris for OBOS-leiligheter ved videresalg de siste to årene. Kvm-prisene i Bydel Bjerke var kr 63 815 i 2018 og kr 64 564 i 2019. Kilde: OBOS Prisstatistikk

Sammenligner vi priser på toromsleilighetene videresolgt i Hus 3 i Gartnerkvartalet ligger de på kr 81 709 for 8 av de 12 leilighetene som ble videresolgt fra juni til september 2019 til en «normal» prisøkning. (4 av de 12 var solgt eller overdratt uten prisøkning og derfor tatt ut av sammenligningen.) Prisøkningen på de 8 leilighetene var 8,54 prosent og med det noe høyere enn i OBOS sin statistikk på 5,3 prosent for hele Oslo og vesentlig høyere enn 1,17 prosent i bydel Bjerke.

Vi har kun sett utviklingen i OBOS-leilighetene i Oslo i forhold til videresalg i Hus 3 i Gartnerkvartalet, da disse leilighetene er videresolgt innenfor noen måneder etter overtakelse i tråd med OBOS sitt forbud mot salg av *kontraktsposisjoner*⁷, krav som ikke er stilt i de to andre prosjektene⁸. Om markedsføring/videresalg av kontraktsposisjoner for boliger, se også Forbrukerrådets veileder datert 18.10.2018⁹ og Norsk Eiendomsmeglerforbunds artikkel datert 18.12.2017¹⁰

⁷ <https://www.obos.no/dette-er-obos/nyheter/obos-forbyr-spekulasjon> OBOS forbyr med umiddelbar virkning videresalg av kontrakter på nye boliger som ennå ikke er ferdigstilte. Forbudet gjelder for prosjekter i Oslo-området. Sept. 2018.

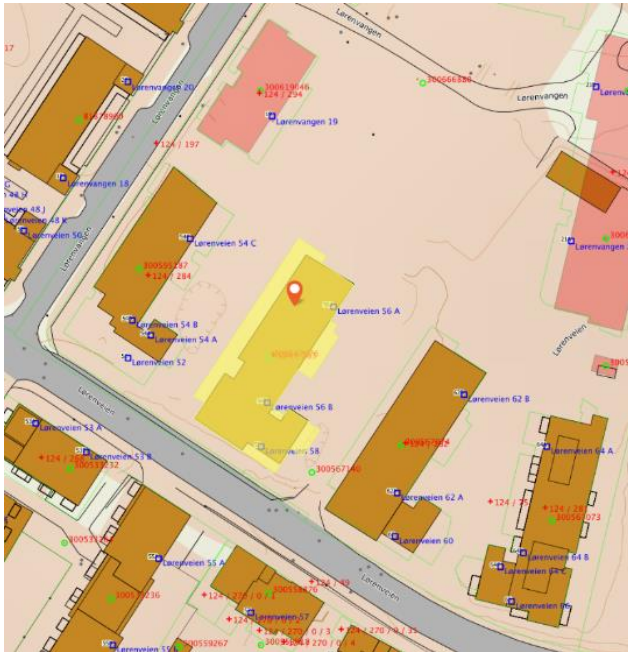
⁸ «Jakten på kontrakten» NRK Brennpunkt fra desember 2017

⁹ [Forbrukertilsynets veiledning om markedsføring av bolig](#). Pkt 4.6. Videresalg av kontraktsposisjon

¹⁰ <https://www.nef.no/fagstoff/nar-kjoper-bolig-prosjekt-selge-videre/>

5.2 Gartnerkvartalet Hus 3, Oslo

Gartnerkvartalet Hus 3 med til sammen 73 leiligheter med OBOS/Veidekke som utbygger, er nå Lørenveien 58, 56A og 56B, markert på oversiktsbildet under som også viser de andre husene i Gartnerkvartalet¹¹.



Figur 5.2-1 Oversiktsbilde fra Norgeskart.no med markering av Gnr/Bnr 124/282 i Oslo

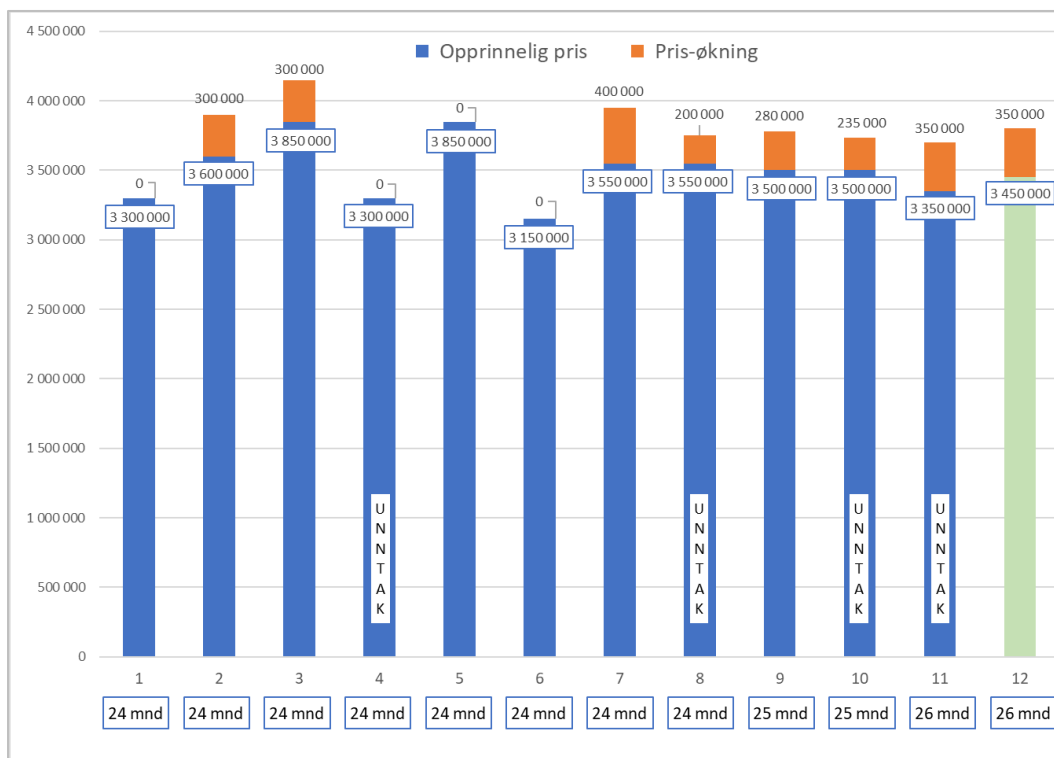
Data for Hus 3 kom inn i matrikkelen i august/september 2019. Det er videresolgt til sammen 21 leiligheter. Av disse er 8 toromsleiligheter og 4 av disse var unntatt krav til tilgjengelighet.

Som det går fram av Figur 5.2-2 nedenfor har videresalgene skjedd fram til september 2019. Tabellen som ligger til grunn for figuren ligger i *Vedlegg 1; Tabell V1-1*.

Vi ser relativt små variasjoner i prisene, som kan ses på som en bekreftelse på at OBOS sitt forbud mot salg av kontraktsposisjoner og spekulasjon virker.

Den største prisøkningen er på kr 400 000, mens de øvrige prisøkningene ligger på mellom kr 200 000 og kr 350 000. Forskjellen i tid mellom første og siste videresalg er tre måneder. Det siste ligger ute på Finn.no (medio september 2019) til en pris på kr 3 800 000, en mulig gevinst på kr 350 000. Det er ikke noe som tyder på at de fire unntaksleilighetene omsettes til en lavere pris.

¹¹ Kilde norgeskart.no



Figur 5.2-2 Videresolgte toromsleiligheter i Hus 3, Gartnerkvartalet, fram til sept. 2019, angitt i måneder etter utlysningen; juli 2017. Grafen er sortert etter salgstidspunkt i antall måneder etter utlysning.

5.3 Lørenporten Hus C2, Oslo

For Lørenporten er Selvaag Bolig ASA utbygger sammen med Betonmast AS. Adressen er Lørenveien 57, 59A og B, 61, 63 A og B. Hus C2 har adressen Lørenveien 59A og 59B.



Figur 5.3-1 Oversiktsbilde fra Norgeskart.no med markering av Gnr/Bnr 124/270 i Oslo

Det er 132 leiligheter i Hus C2 og 286 totalt i Lørenporten. I Hus C2 er 26 av disse videresolgt fram til utgangen av september 2019.

Av disse er 19 toromsleiligheter og 12 unntatt kravet til tilgjengelighet etter TEK10.

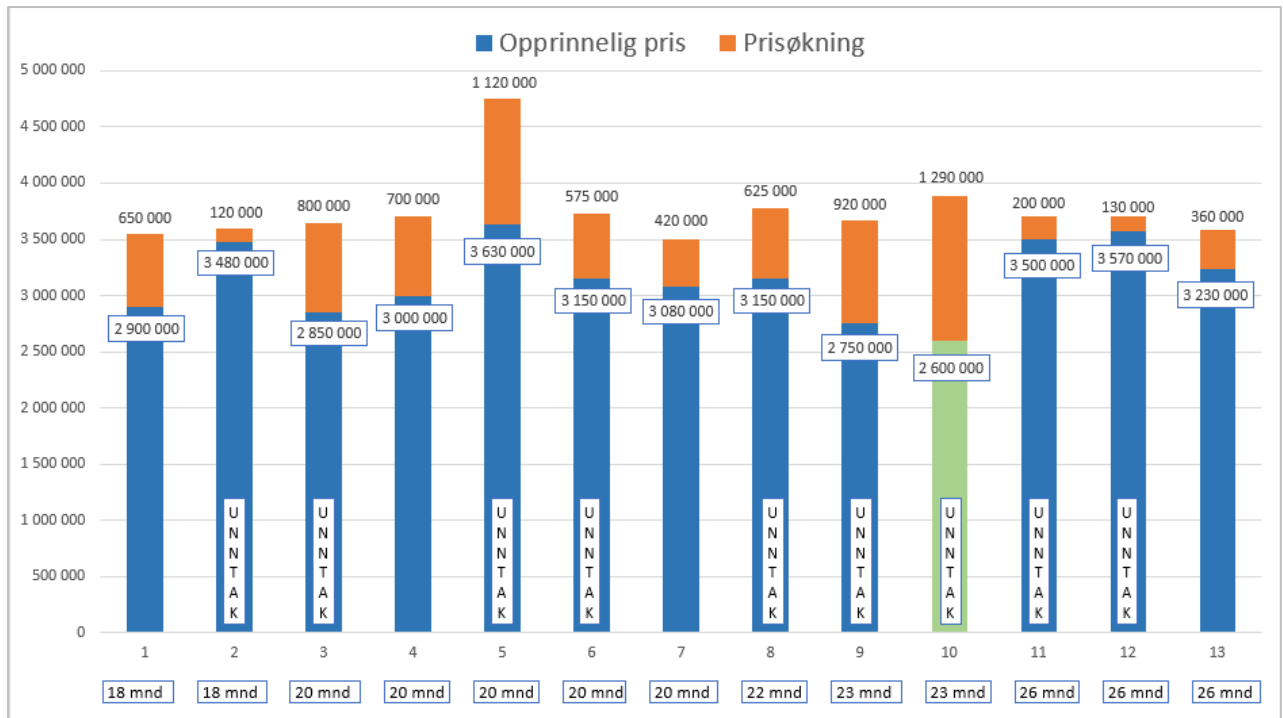
Alle videresolgte er registrert med «siste videresalg» i perioden januar til september 2019.

Seks av leilighetene i dette prosjektet ble videresolgt til en vesentlig lavere pris enn den de ble kjøpt for. Da en undersøkelse av årsaken til videresalg med større «tap» ikke ligger

innenfor vårt evalueringsprosjekt har vi ikke gått videre for å finne årsakene til dette, og derfor sett bort fra disse i vårt utvalg.

I Figur 5.3-2 nedenfor har vi derfor valgt å trekke disse seks leilighetene ut av sammenligningen. Grunnlaget for figuren er *Tabell V1-2 i Vedlegg 1* (*Tabell V1-3 i Vedlegg 1* viser også grunnlaget inkludert disse seks leilighetene).

I utvalget er det likevel stor variasjon i prisene, og vi ser heller ikke noe mønster ut ifra når i 2019 leiligheten er videresolgt.



Figur 5.3-2 Videresolgte 2-roms-leiligheter i Hus C2, Lørenporten, fram til sept. 2019, angitt i måneder etter utlysningen; juli 2017. Grafen er sortert etter salgstidspunkt i antall måneder etter utlysning. Leilighetene uttatt krav om tilgjengelighet er markert på

Den største prisøkningen er kr 1 120 000 (nr 5) omsatt for kr 4 750 000 (når vi ser bort fra økningen på leilighet (nr 10) som ligger ute til salg til en pris på 3 890 000, en prisøkning på kr 1 390 000).

Forskjellene er også relativt store mellom de øvrige toromsleilighetene, som har et spenn i prisøkning fra kr 120 000 til kr 920 000, mot en gjennomsnittlig prisøkning på kr 500 000.

Videresalget er spredt over en periode på 18 til 26 måneder etter antatt byggestart (i underkant av 2 år). Regnet pr kvm (gjennomsnitt for de 11 i utvalget er 42,4 kvm) blir økningen på ca. kr 11 800 pr kvm eller ca. kr 5 600 pr kvm på ett år.

Hele 9 av leilighetene i utvalget på 13, er unntatt tilgjengelighet fra TEK10, ikke overraskende da hele 44 av de 89 toromsleilighetene i dette huset er unntaksleiligheter.

I videresalget av leilighetene med og uten unntak, kan vi heller ikke se noe klart mønster. En av unntaksleilighetene ligger på topp både hva gjelder pris og prisøkning (nr. 5).

Den som er videresolgt til den laveste prisen (nr. 1, for kr 3 550 000 videresolgt i januar 2019) er ikke bygget med unntak fra tilgjengelighet i TEK10, men også den er videresolgt til en økning på godt over gjennomsnittet, kr 650 000.

Av de to med den lavest prisøkningen (kr 120 000 og kr 130 000) er den ene (nr. 1) en TEK10-leilighet og den andre (nr.12) en unntaksleilighet. Men begge har høy pris i utgangspunktet og prisen ender derfor relativt nær gjennomsnittsprisen på kr 3 750 000 med henholdsvis kr 3 550 000 (nr. 1) og kr 3 700 000 (nr. 12).

5.4 Utsiktskvartalet, Oslo

Sammen med Ferd Eiendom har Skanska Bolig bygget ut Utsiktskvartalet i Oslo. Adressen er nå Sigurd Hoels Vei 3 til 19 og består av fem separate bygg med til sammen 252 leiligheter. 32 leiligheter er videresolgt, og 11 av disse er toroms.



Figur 5.4-1 Oversiktsbilde fra Norgeskart.no med markering av Gnr/Bnr 129/100 i Oslo

I Figur 5.4-2 (grunnlag i Vedlegg 1 Tabell V1-4) vises alle toromsleilighetene som er videresolgt frem til september 2019.

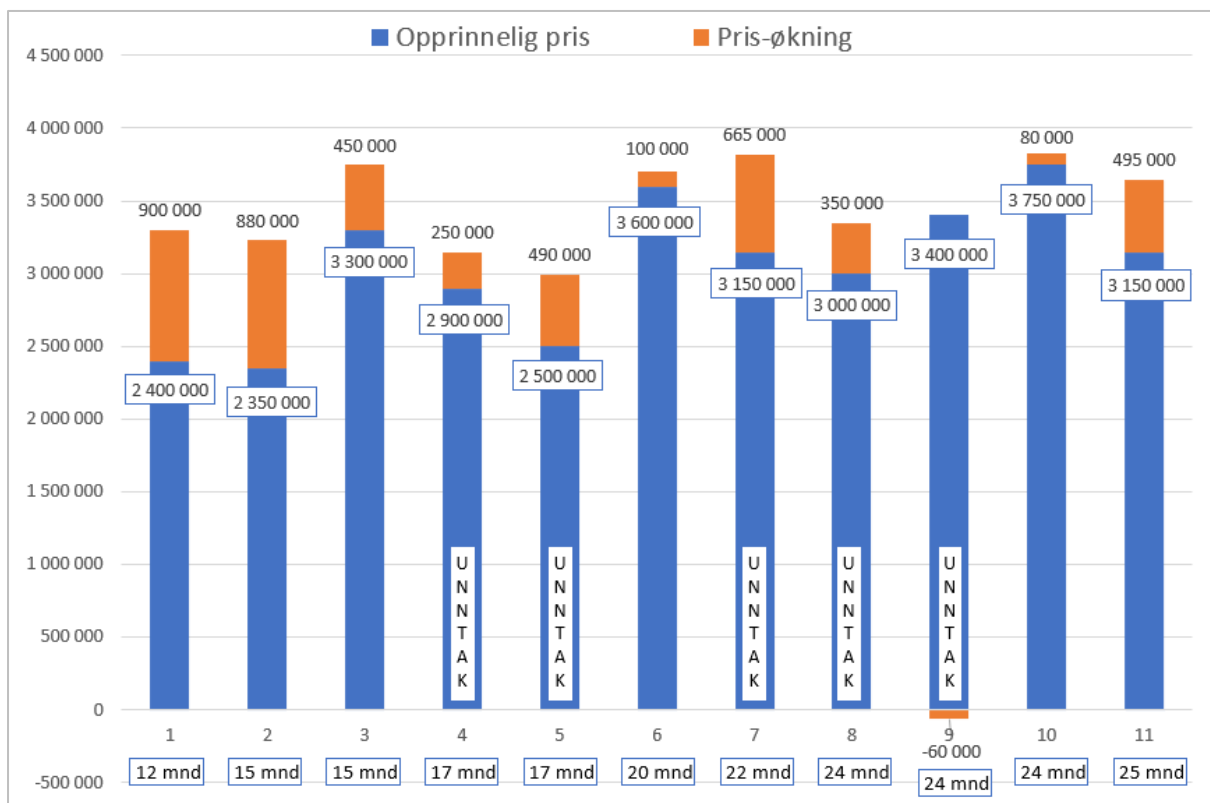
Som for de to andre utbyggingene har vi satt utgangsprisen til prisen oppgitt i prospektet (juli 2017). De 32 leilighetene kan ligge i alle de fem byggene.

I likhet med Lørenporten er prisøkningen for dette prosjektet også større enn for Gartnerkvartalet.

Den største prisøkningen er på kr 900 000 (nr. 1) med en pris på kr 3 300 000. Leiligheten er ikke en unntaksleilighet. Men leiligheten med den høyeste prisen, kr 3 815 000 (nr. 7) er en unntaksleilighet.

Vi ser heller ikke her noe klart mønster i prisutviklingen for leiligheter med og uten unntak fra TEK10.

For de som har lavest prisøkning finner vi begge leilighetstypene, med unntak (nr 4) og uten (nr 6 og 10). Vi ser her bort fra nr. 9 i utvalget, som er videresolgt til en lavere pris enn den opprinnelig ble kjøpt for. Vi har heller ikke her undersøkt årsaken til dette nærmere.



Figur 5.4-2 Videre solgte toromsleiligheter i Utsiktskvartalet, fram til sept. 2019, angitt i måneder etter utlysningen; juli 2017. Grafen er sortert etter salgstidspunkt i antall måneder etter utlysning.

Forskjellene er også her relativt store mellom leilighetene og prisøkningen varierer fra kr 80 000 til kr 900 000 med en gjennomsnittlig prisøkning på rundt kr 420 000.

Videregjølgene er registrert i en periode fra 12 til 25 måneder. Det er vanskelig å forklare årsakene til prisforskjeller mht. tid/tidspunktene for videregjølg. Prisøkningene i andre halvår i 2018 for leilighetene nr. 1 til og med nr. 5 er relativt store, med et snitt på kr 594 000 og godt over gjennomsnittet av den samlede økningen på ca. kr 460 000.

Regnet pr kvm ligger økningen i gjennomsnitt på rundt kr 10 500 per kvm eller rundt kr 5 250 pr år hvis vi fordeler stigningen likt mellom årene 2018 og 2019.

6 Hovedtendenser i boligutviklingen

6.1 Utvikling i bygging av små boliger, med og uten tilgjengelighet

Vi har i Trinn 2 sett på noen nye prosjekter og foretatt intervjuer med en del aktører. Når det gjelder Oslo og Drammen, tror vi at det bildet vi tegner er ganske dekkende. Når det gjelder Trondheim og Bergen og andre steder, er det mer uklart om de prosjektene vi har vurdert, er typiske for sitt marked. Det må evt. et småbolig-prosjekt avklare. Vårt fokus er bruken av regelen som tillater bygging av halvdelen av leiligheter under 50 kvm uten tilgjengelighet, om denne regelen utnyttes og hva man kan si om kvaliteten på disse leilighetene som følge av utnyttelse av denne regelen.

TRENDEN MED HENSYN TIL BOLIGSTØRRELSER

Vi finner at de små boligene kan ligge på alt fra 34-35 kvm til opp mot 50 kvm, men det mest alminnelige er at de er 40-44 kvm. En utbygger anslo at gjennomsnittsstørrelsen på små boliger lå på 40 kvm. Andelen små boliger varierer også i det enkelte prosjekt.

Minste boligstørrelse og andel små boliger er ofte ikke bestemt ut fra markedet. Både Drammen, Bergen og Oslo har bestemmelser i planverket som setter en minstestørrelse for en bolig i kommunen eller deler av kommunen og angir leilighets sammensetningen i det enkelte prosjekt. Både Oslo og Drammen opererer med en minstestørrelse på 35 kvm. Vi kan ikke finne at Trondheim har tilsvarende helhetlige bestemmelser og det er også her vi finner prosjekter med flere leiligheter under 35 kvm. I reguleringsplanen for en del av Trondheim tillates det at maksimum 35 prosent av leilighetene kan være på mellom 25 kvm og 50 kvm. Av disse kan maksimum 15 prosent være mindre enn 35 kvm BRA.

Gjennom intervjurunden fikk vi innspill om kommuner som har en mindre streng regulering av boligstørrelser og leilighets sammensetning. Aveny Vest-kvartalet i Lillestrøm bygges av Skanska og her bygges det 177 leiligheter fordelt på tre bygg, der 73 av disse er små leiligheter, igjen fordelt på 28 ettroms og 45 toroms leiligheter. Vi kan her gå ut fra at alle de minste leilighetene er uten tilgjengelighet. Når vi diskuterer små leiligheter med og uten tilgjengelighet og kvalitet, ser vi at minstestørrelse er helt vesentlig for hvilke kvaliteter man kan legge inn i en bolig og at en vesentlig ramme for boligkvalitet således blir lagt gjennom kommunale bestemmelser og regulering.

UTNYTTING AV REGELEN

I prosjekter i de tre største byene ser vi at man utnytter muligheten til å bygge små leiligheter uten tilgjengelighet. I Oslo synes det å være konsekvent gjennomført. I andre byer kan det variere.

I Trondheim fant vi prosjekter der alle de små boligene var tilgjengelige. I ett av tilfellene her var tilgjengelighet nedfelt som et krav i reguleringsplanen. I Drammen fant vi to sentrale prosjekter der de små leilighetene også var tilgjengelige. Dette kan ha vært en kvalitets- eller markedsvurdering. Et mindre sentralt prosjekt her hadde utnyttet regelen fullt ut.

Vi kan ikke generalisere fra ett eller få prosjekter til et helt marked, med unntak av Oslo. Om funnet i Bergen er typisk for ny utbygging i Bergen, tviler vi på. Vi vil tro at vi her ser en

utbygger som har kommet frem til et konsept og en måte å utnytte TEKs regler for unntak, et konsept denne utbyggeren muligens vil bruke også i andre markeder.

NESTEN TILGJENGELIGE BOLIGER

Mange av de små leilighetene uten tilgjengelighet har vært «store» småleiligheter, dvs. ikke vesentlig mindre enn de tilgjengelige leilighetene. I intervjuene med prosjekterende kommer det frem at flere av de ikke-tilgjengelige leilighetene nesten oppfyller tilgjengelighetskravene. Det mangler noen centimeter her og der, ved dører, i gangarealet eller på baderommet, eller foran skap på soverom. Bruk av Laila-løsning for soverom fører i seg selv ikke til dårlige tilgjengelighetsløsninger. Entreen er det som oftest skaper et problem for tilgjengelighet. Flere steder ser vi at det er tre dører i entreen i tillegg til inngangsdøren og slik sett var entreen/inngangspartiet oftest nevnt som utfordrende.

Men det gir, ifølge flere aktører, økt fleksibilitet at man har mulighet til å velge mellom sirkel eller rektangel. Rektangel blir ofte brukt i vindfanget, men også for passasjer i andre deler av leiligheten.

For noen av aktørene var løsningen på baderommet det mest problematiske, mens det for en stor aktør ikke var der tilgjengeligheten skortet. I store prosjekter var det ofte like baderomsenheter og repeterende baderomsløsninger uavhengig av leilighetstype og baderomsmodulene ble således et premiss i planleggingen.

Vi ser av planer for ikke-tilgjengelige boliger, at det normalt er mye «tilgjengelighet» i dem. Normalt har de tilgjengelighet til balkong og i stue/kjøkkenløsningen. Andre områder kan de være vanskelig å vurdere, som f.eks. tilgjengelighet i soverom. Vi har i empirien fremstilt to nesten like leiligheter, en med og en uten tilgjengelighet, for å vise hvor like to leiligheter kan være uten at begge er tilgjengelige. Når vi ser på de ikke-tilgjengelige boligene, har de også flere tilgjengelige og gode løsninger. Ikke-tilgjengelige små leiligheter fremstår sjelden som dårligere leiligheter og har i mange tilfeller gode kvaliteter.

Mange av informantene pekte på at unntaket fra kravet om tilgjengelighet førte til at man enklere kunne løse utfordringen tilknyttet utnyttelse av volum og samtidig få mer proporsjonale små leiligheter, som de mener er etterspurt i markedet. Vi ser at disse ikke-tilgjengelige boligene får like god beliggenhet i bygget hva gjelder lys og orientering, og i flere tilfeller bedre beliggenhet enn de tilgjengelige boligene.

Dette innebærer også at tilgjengelighet i små leiligheter er en kvalitet som kanskje har mer støtte i bygningslovgivningen enn hos utbyggere. Av arkitekter ble det eksplisitt nevnt at de var glad for å støtte seg til reglene i Teknisk forskrift for å kunne ivareta boligkvalitet.

Men dersom boligstørrelsen reduseres og andelen små boliger i et prosjekt øker, som eksempelet i Aveny Vest i Lillestrøm, blir det flere ikke-tilgjengelige boliger totalt sett fordi småboligandelen øker og fordi de minste boligene er trangere og vanskelig kan gjøres tilgjengelige. Dette gir en kvalitetsutvikling som ikke bare handler om tilgjengelighet og denne utviklingen styres således av kommunal regulering og ikke av normene i Teknisk forskrift.

6.2 Kvalitetsutviklingene – lys og orientering

Enkelte reguleringsplaner vi har kikket på inneholder også andre bestemmelser som berører boligkvalitet:

§ 4.6 Boligkvalitet. Ensidig belyste boliger tillates ikke mot nord, øst eller nordøst. Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteareal i form av balkong, terrasse eller hage. Det tillates ikke svalganger.¹²

Ser vi på kvalitetsutviklingen av små boliger, ser vi at mange av føringene ligger i kommunal politikk som bestemmelser om minstestørrelser, orientering/lysforhold og tilgang til uteområder. Teknisk forskrift regulerer en del andre kvalitetskrav gjennom lyd- og lyskrav. Samvirke mellom disse normkildene er således det som gir rommet for kvalitetsutvikling.

I de byggene vi gransket i Trinn 1, fant vi at de små leilighetene, med og uten tilgjengelighet, normalt lå over hverandre i nesten alle etasjer. I Trinn 2 finner vi andre tilnærminger. En utbygger hadde valgt å legge de små boligene mot «bysiden» i prosjektet og vi ser tendenser til at flere av de små leilighetene plasseres i første eller annen etasje. Dette innebærer at lys og utsiktsforholdene er noe dårligere enn for leilighetene som ligger høyere opp i etasjene, men vi kan ikke si at de små leilighetene generelt har dårlige lys- og utsiktsforhold. Vi finner heller ingen systematisk forskjell mellom små leiligheter med og uten tilgjengelighet.

I Bergen fant vi heller et eksempel på det motsatte ved ett prosjekt der bruken av tilgjengelige og ikke-tilgjengelige små leiligheter var svært gjennomarbeidet. Utbygger utnyttet muligheten til å bygge uten tilgjengelighet til å skape et småleilighetskonsept der en stor «småleilighet» fikk flere kvaliteter, som lys og luft (stor fasadelengde), god orientering (utsikt) og stor terrasse. I disse leilighetene var tilgjengelighet den kvaliteten som «manglet». Her var det åpenbart gjort en vurdering av hva markedet etterspør og er villig til å betale for, hvilket ga gode kvaliteter for de små leilighetene uten tilgjengelighet i dette prosjektet.

KRYSSENDE KRAV

Gjennom intervjuene ble vi gjort oppmerksom på at kryssende krav fra ulike normkilder kunne være et stort problem i prosjekteringen. Krav til energibruk og tilgjengelighet håndteres greit. Det som volder større problemer, er støykrav i utsatte områder i kombinasjon med dagslyskravet. Når man på enkelte områder tillates å bygge (regulering) høyt på trange tomter blir dagslyskravet vanskelig å håndtere på en slik måte at løsningen også gir gode boligplaner og god brukbarhet.

Vi ble blant annet vist et eksempel der glassarealet i et soverom måtte økes for å tilfredsstille lyskravet, noe som igjen gjorde møbleringen av rommet vanskelig. Det ble også benyttet to-lags glass i vinduet i stedet for tre-lags for å øke lysinnslippet. Dette gir bedre støyreduksjon, men redusert U-verdi. Videre brukte de hvitkalket parkett og hvitmalte vegger for å klare å tilfredsstille målingene for lysinnslipp. Dette viser at det i krevende prosjekteringsituasjoner ikke alltid er tilgjengelighetskravet som krever størst fokus.

¹² Lade Park. Harald Hårfagres gate 8, detaljregulering. Vedtatte reguleringsbestemmelser. Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 7.12.2017 Dato for godkjenning av bystyret: 7.12.2017

6.3 Bortfall av bodkravet – konsekvenser for utforming av små boliger?

For prosjekter byggemeldt etter TEK 17, er kravene til innvendig bod fjernet. Vår problemstilling var om dette ville endre utformingen eller størrelsen av små leiligheter. Av de prosjektene vi har sett på var flere byggemeldt etter TEK 17 eller revidert etter at TEK 17 trådte i krav. Det er ikke helt klart hvordan oppbevaringskravet (i stedet for bod) ble løst, men vi ser at det bygges boder i kjeller eller boder med atkomst fra korridor. I ett og samme prosjekt kunne oppbevaringskravet være løst på ulike måter for små og større leiligheter.

Det ble pekt på at dagslysregelen også har stor betydning for disponering av arealet, og med en dyp leilighet har man mye rom til oppbevaring da dette arealet ikke kan benyttes til stort annet. Slik sett behøver regelendringen ikke å bety så mye for leilighetsutformingen. Likevel var det to ulike tilnærminger til kravformuleringen i teknisk forskrift. Bortfall av kravet om innvendig bod var riktig vei å gå fordi det skaper ytterligere fleksibilitet, men enkelte aktører mente at de nye formuleringene ikke løste noe problem, men heller førte til nye problemstillinger i prosjekteringen.

Dette var problemstillinger som ikke bare var knyttet opp mot små leiligheter, men utfordringen med *funksjonskrav i regelverket*. Når formuleringen i teknisk forskrift om at boligene skulle ha «tilstrekkelig og egnet plass for oppbevaring av klær og mat» skulle tilfredsstilles, er det ikke alltid så lett å definere hva dette innebærer. Forskriften ga et rent funksjonskrav, men det er sagt lite i veiledningen om hvilke løsninger som eventuelt kunne tilfredsstillte kravet.

Det som hadde ført til oppmerksomhet rundt denne problemstillingen, var en tvist om størrelser på parkeringsplasser i kjeller. Utbygger/entreprenørs valg av størrelse på parkeringsplassene ble vurdert som for knapp og utbygger ble dømt til å betale erstatning til sameiet/seksjonseierne. Dommen legger til grunn en anvisning i Byggforskseriens «312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg¹³» fra 2015 og anvisningen angir større plasser enn det som har vært praktisert.

Etter at det forelå en rettskraftig dom, har det spredt seg en usikkerhet om liknende søksmål kan reises der løsninger baserer seg på funksjonskrav og ikke er supplert med preaksepterte løsninger i forskriftens veiledning. Da oppstår det usikkerhet rundt hvilke normer man skal gå ut fra når det bare foreligger funksjonskrav til oppbevaring. Skulle man velge å prosjektere som før og legge til litt skaplass, eller må man benytte Byggforskseriens anvisninger for ikke å risikere å få krav mot seg?

I veiledningen til TEK17, § 12-10. Bod og oppbevaringsplass, legges det noen retningslinjer og føringer, men det henvises til anvisningen fra SINTEF Byggforsk, «Anvisning 366.101 Bod og oppbevaringsplass i boliger¹⁴» fra november 2018. Hva blir så konsekvensen av å følge denne anvisningen? Hovedinnvendingen er at det er ugreit med funksjonskrav knyttet til oppbevaring og at man heller ønsker en konkretisering av minstekravene i forskriften.

¹³ https://www.byggforsk.no/dokument/61/parkeringsplasser_og_garasjeanlegg

¹⁴ https://www.byggforsk.no/dokument/152/bod_og_oppbevaringsplass_i_boliger

6.4 Hvordan har prisutviklingen vært for små boliger med og uten tilgjengelighet?

Vi har i dette trinnet fulgt prisutviklingen i de tre store utbyggingsprosjektene på Ensjø og Økern i Oslo som ble beskrevet og trukket frem i trinn 1 av følgeevalueringen.

Det vi så i prissettingen var at unntaksleilighetene kunne være litt mindre (2-3 kvm BRA) og følgelig priset noe lavere enn leiligheter med tilgjengelighet, i samme prosjekt, samme etasje, og med lik orientering. Prisforskjellen kunne ligge på 150 000 til 250 000 kroner på leiligheter lagt ut til salg for mellom 2,5 og 3,5 mill. kroner.

I det begrensede antallet videresolgte leiligheter vi har kunnet registrere til nå, to år senere, har det ikke vært mulig å peke på om størrelse eller andre forhold ved uttaksleilighetene kan forklare forskjeller i prisene. Heller ikke om de ble utlyst «unntatt fra krav om tilgjengelighet» eller ikke, slik det ble i enkelte av salgsprospektene. Vi har funnet fram til om de videresolgte leilighetene var unntaksleiligheter eller ikke ved å sammenholde seksjonen med de opprinnelige leilighetene i prospektene.

Prisforskjellene mellom videresalgene er store, men kan se ut til å være mindre det siste halvåret. Dette kan igjen være avhengig de prisene de opprinnelig ble solgt for og når de ble lagt ut for salg.

Prisøkning for to-romsleilighetene i Gartnerkvartalet, lå på mellom kr 250 000 og 350 000 med en topp på kr 400 000. Det er disse som har økt minst, noe som kan være en effekt av at OBOS forbyr salg av kontraktsposisjoner?

For Lørenporten finner vi en større variasjon. Der er toppen en prisøkning på kr 1 120 000 etter en utgangspris på kr 3 630 000 for en unntaksleilighet. Prisøkningen ellers ligger mellom kr 120 000 og 920 000 med et gjennomsnitt på kr 500 000, som er relativt høyt.

I materialet fant vi også leiligheter solgt med kraftige reduksjoner i prisene med en prisreduksjon fra 30 til 80 prosent (en prisreduksjon med variasjon på kr 1 217 000 til kr 3 470 000). Dette gjaldt for 6 av de 19 videresolgte toroms-leilighetene. Vi har ikke hatt mulighet til å undersøke årsakene til dette. Tre av disse seks leilighetene var unntaksleiligheter.

I det tredje prosjektet, Utsiktskvartalet, er også prisvariasjonen stor. Den største prisøkningen er på kr 900 000 og er ikke en unntaksleilighet. Gjennomsnittet ligger på rundt kr 420 000. Leiligheten solgt for den høyeste prisen lå på kr 3 815 000, med en økning på kr 665 000.

Vedlegg – Tabeller og figurer

GARTNERKVARTALET HUS 3. OSLO. TABELLER OG FIGURER

Tabell V1-1 Toromsleiligheter i Hus 3, Gartnerkvartalet, videresolgt fram til sept. 2019.

Opprinnelig pris satt til utlysingspris juli 2017.

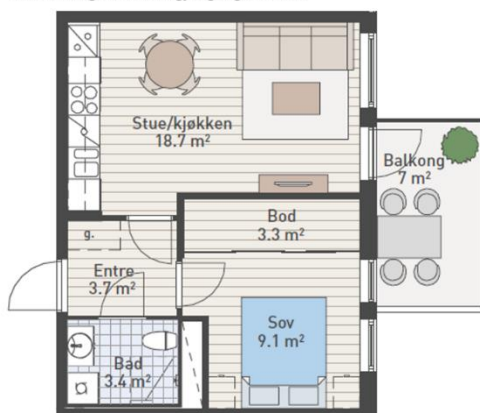
Kolonnene angir nummer, størrelsen på leilighetene, opprinnelig pris, prisøkning, pris siste videresalg, pris per kvm (i forhold til opprinnelig pris) prisøkning i prosent, dato for siste videresalg og anmerkning.

Gartnerkvartalet Hus 3. Prisøkning 2-roms videresolgt fram til sept. 2019								
Nr	BRA	Opprinnelig pris	Pris-økning	Pris siste videresalg	Pris 1 pr kvm	Pris 2 pr kvm	Pris økning %	Dato siste videresalg
1	46	3 300 000	0	3 300 000	71 739	71 739	0	04.07.2019
2	46	3 600 000	300 000	3 900 000	78 261	84 783	8,33 %	05.07.2019
3	46	3 850 000	300 000	4 150 000	83 696	90 217	7,79 %	05.07.2019
4	40	3 300 000	0	3 300 000	82 500	82 500	0	05.07.2019
5	44	3 850 000	0	3 850 000	87 500	87 500	0	05.07.2019
6	46	3 150 000	0	3 150 000	68 478	68 478	0	05.07.2019
7	46	3 550 000	400 000	3 950 000	77 174	85 870	11,27 %	19.07.2019
8	40	3 550 000	200 000	3 750 000	88 750	93 750	5,63 %	02.08.2019
9	44	3 500 000	280 000	3 780 000	79 545	85 909	8,00 %	15.08.2019
10	40	3 500 000	235 000	3 735 000	87 500	93 375	6,71 %	03.09.2019
11	40	3 350 000	350 000	3 700 000	83 750	92 500	10,45 %	04.09.2019
12	46	3 450 000	350 000	3 800 000	75 000	82 609	10,14 %	19.09.2019

Leilighetstype : A

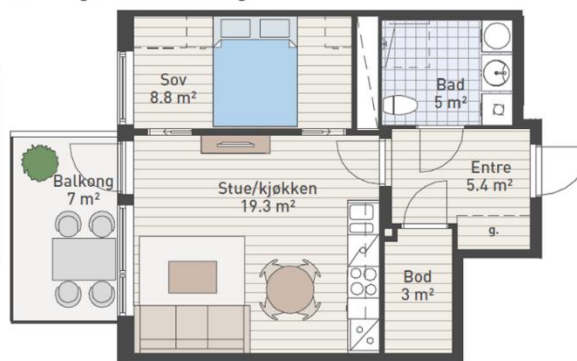
44 m² leilighet med 7 m² balkong.

Denne leilighetstypen er i henhold til Tek 10, unntatt regelen om tilgjengelighetskrav



Leilighetstype : B

44 m² leilighet med 7 m² balkong.



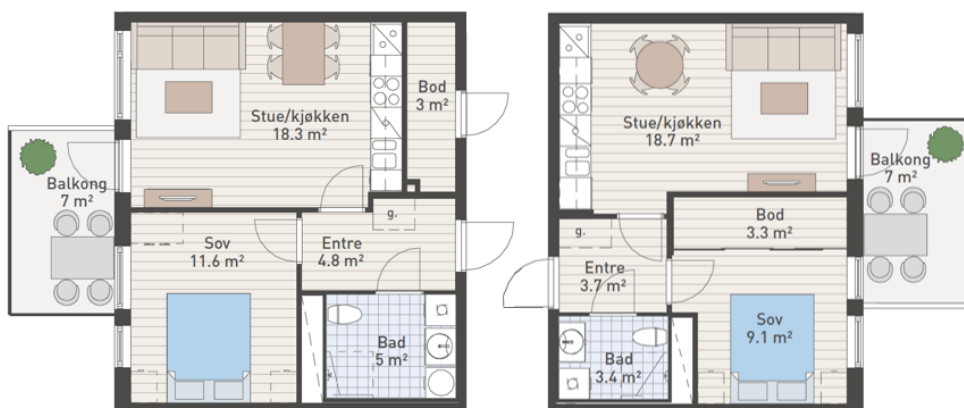
Figur V1-1 Illustrasjon av boligvelger for leiligheter i Hus 3 og en av leilighetene uttatt krav om tilgjengelighet etter TEK10 og en ikke unntatt.

LØRENPORTEN HUS C2, OSLO. FIGURER OG TABELLER

Tabell V1-2 Toromsleiligheter i Hus C2, Lørenporten, videresolgt fram til sept. 2019. Opprinnelig pris satt til utlysingspris juli 2017. Tabellen er sortert etter dato for siste videresalg og 6 av salgene er utelatt i tabellen da de er omsatt med vesentlig høyere opprinnelig pris enn pris siste videresalg. Kolonnene angir nummering, størrelsen på leilighetene, opprinnelig pris, prisøkning, pris siste videresalg, pris per kvm (i forhold til opprinnelig pris) prisøkning i prosent, dato for siste videresalg og anmerkning. Leilighetene unntatt krav om tilgjengelighet er markert.

Lørenporten Hus C2. Prisøkning over tid sortert med første kjøp øverst.								
Nr	BRA	Opprinnelig pris	Prisøkning	Pris siste videresalg	Pris 1 pr kvm	Pris 2 pr kvm	Prisøkning %	Dato siste videresalg
1	43	2 900 000	650 000	3 550 000	67 442	82 558	22,41 %	29.01.2019
2	42	3 480 000	120 000	3 600 000	82 857	85 714	3,45 %	29.01.2019
3	42	2 850 000	800 000	3 650 000	67 857	86 905	28,07 %	04.03.2019
4	43	3 000 000	700 000	3 700 000	69 767	86 047	23,33 %	07.03.2019
5	43	3 630 000	1 120 000	4 750 000	84 419	110 465	30,85 %	12.03.2019
6	42	3 150 000	575 000	3 725 000	75 000	88 690	18,25 %	14.03.2019
7	41	3 080 000	420 000	3 500 000	75 122	85 366	13,64 %	14.03.2019
8	42	3 150 000	625 000	3 775 000	75 000	89 881	19,84 %	14.05.2019
9	42	2 750 000	920 000	3 670 000	65 476	87 381	33,45 %	04.06.2019
10	44	2 600 000	1 290 000	3 890 000	59 091	88 409	49,62 %	12.06.2019
11	43	3 500 000	200 000	3 700 000	81 395	86 047	5,71 %	04.09.2019
12	43	3 570 000	130 000	3 700 000	83 023	86 047	3,64 %	04.09.2019
13	43	3 230 000	360 000	3 590 000	75 116	83 488	11,15 %	23.09.2019

Anm.: Nr 2, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11 og 12 Unntak TEK10. Nr 10 til salgs på Finn.no



45 m² med 7 m² balkong, vestvendt mot mellomtunet

Leilighetstype: C/Cs

En hyggelig 2-roms med åpen stue-/kjøkkenløsning, romslig soverom og vestvendt balkong. Fra entréen har man tilgang til alle rommene med unntak av en utvendig bod, ideell til lagring av blant annet skiutstyr og sykler.

40 m² med 7 m² balkong mot mellomtunet og gårdsparken

Leilighetstype: A

En enkel og ryddig 2-roms med en åpen stue-/kjøkkenløsning tilknyttet den 7 m² store balkongen. Leiligheten har en langstrakt og praktisk bod i tilknytning til soverommet.

Denne leilighetstypen er i henhold til Tek 10, unntatt regelen om tilgjengelighetskrav.

Figur V1-2 Illustrasjon av toromsleiligheter i Lørenporten C2, uten og med unntak for tilgjengelighet etter TEK10.

Tabell V1-3 Toromsleiligheter i Hus C2, Lørenporten, videresolgt fram til sept. 2019. Opprinnelig pris satt til utlysingspris juli 2017. Tabellen er sortert etter dato for siste videresalg og inkluderer de 6 salgene som er utelatt i Tabell V1-2. Kolonnene angir nummering, størrelsen på leilighetene, opprinnelig pris, prisøkning, pris siste videresalg, pris per kvm (i forhold til opprinnelig pris) prisøkning i prosent, dato for siste videresalg og anmerking

Lørenporten Hus C2. Prisøkning over tid sortert med første kjøp øverst.								
Nr	BRA	Opprinnelig pris	Prisøkning	Pris siste videresalg	Pris pr kvm	Prisøkning %	Dato siste videresalg	Anmerking
1	43	2 900 000	650 000	3 550 000	67 442	22,41 %	29.01.2019	
2	42	3 480 000	120 000	3 600 000	82 857	3,45 %	29.01.2019	Unntak TEK10
3	42	2 850 000	800 000	3 650 000	67 857	28,07 %	04.03.2019	Unntak TEK10
4	43	3 000 000	700 000	3 700 000	69 767	23,33 %	07.03.2019	
5	43	3 630 000	1 120 000	4 750 000	84 419	30,85 %	12.03.2019	Unntak TEK10
6	41	3 080 000	420 000	3 500 000	75 122	13,64 %	14.03.2019	
7	42	3 150 000	575 000	3 725 000	75 000	18,25 %	14.03.2019	Unntak TEK10
8	43	5 050 000	-1 430 000	3 620 000	117 442	-28,32 %	01.04.2019	
9	42	3 150 000	-1 316 667	1 833 333	75 000	-41,80 %	08.04.2019	Unntak TEK10
10	46	5 350 000	-1 660 000	3 690 000	116 304	-31,03 %	14.05.2019	
11	42	3 150 000	625 000	3 775 000	75 000	19,84 %	14.05.2019	Unntak TEK10
12	42	5 050 000	-1 480 000	3 570 000	120 238	-29,31 %	04.06.2019	
13	42	2 750 000	920 000	3 670 000	65 476	33,45 %	04.06.2019	Unntak TEK10
14	44	2 600 000	1 290 000	3 890 000	59 091	49,62 %	12.06.2019	Unntak TEK10. Finn.no
15	42	7 170 000	-3 470 000	3 700 000	170 714	-48,40 %	20.06.2019	Unntak TEK10
16	42	3 700 000	-2 960 000	740 000	88 095	-80,00 %	02.09.2019	Unntak TEK10
17	43	3 500 000	200 000	3 700 000	81 395	5,71 %	04.09.2019	Unntak TEK10
18	43	3 570 000	130 000	3 700 000	83 023	3,64 %	04.09.2019	Unntak TEK10
19	43	3 230 000	360 000	3 590 000	75 116	11,15 %	23.09.2019	

UTSIKTSKVARTALET OSLO, FIGURER OG TABELLER

Tabell V1-4 Toromsleiligheter i Utsiktskvartalet Sigurd Hoels vei 3-19, videresolgt fram til sept. 2019. Opprinnelig pris satt til utlysingspris juli 2017. Tabellen er sortert etter dato for siste videresalg. Kolonnene angir nummer, størrelsen på leilighetene, opprinnelig pris, prisøkning, pris siste videresalg, pris 1 pr kvm (opprinnelig pris) pris 2 pr kvm (sist reg. i matrikkelen) prisøkning i prosent, dato for siste videresalg og anmerking. Leilighetene unntatt krav om tilgjengelighet er markert.

Utsiktskvartalet 3-19 . Prisøkning, rangert med første kjøp først								
	BRA	Opprinnelig pris	Pris-økning	Pris siste videresalg	Pris 1 pr kvm	Pris 2 pr kvm	Pris-økning %	Dato siste videresalg
1	49	2 400 000	900 000	3 300 000	48 980	67 347	37,50 %	03.07.2018
2	49	2 350 000	880 000	3 230 000	47 959	65 918	37,45 %	04.10.2018
3	47	3 300 000	450 000	3 750 000	70 213	79 787	13,64 %	26.10.2018
4	36	2 900 000	250 000	3 150 000	80 556	87 500	8,62 %	21.12.2018
5	36	2 500 000	490 000	2 990 000	69 444	83 056	19,60 %	27.12.2018
6	47	3 600 000	100 000	3 700 000	76 596	78 723	2,78 %	14.03.2019
7	49	3 150 000	665 000	3 815 000	64 286	77 857	21,11 %	15.05.2019
8	37	3 000 000	350 000	3 350 000	81 081	90 541	11,67 %	26.07.2019
9	36	3 400 000	-60 000	3 340 000	94 444	92 778	-1,76 %	26.07.2019
10	46	3 750 000	80 000	3 830 000	81 522	83 261	2,13 %	29.07.2019
11	49	3 150 000	495 000	3 645 000	64 286	74 388	15,71 %	06.08.2019

Anm.: Nr 4, 5, 7, 8 og 9 Unntak TEK10. Nr 12 til salgs på Finn.no



Figur V1-3 To toromsleiligheter i hus B Tiedemannsbyen, den til høyre er unntatt kravet om tilgjengelighet og den til venstre følger TEK10

USOLGTE LEILIGHETER FRA DE TRE UTBYGGINGSPROSJEKTENE I OSLO (OKT. 2019)¹⁵

Gartnerkvartalet OBOS/Veidekke:

Hus 5: 2 leiligheter

Hus 6: 8 leiligheter, 4 toroms

Hus 7: 5 leiligheter, alle toroms

Hus 8: 35 leiligheter, ingen toroms

I hus 3 ligger ingen leilighet ute til salg fra OBOS/Veidekke

Lørenporten Selvaag Bolig:

Hus B1, B2, B3: 47 leiligheter, 4 toroms

Hus C4: 17 leilighet

Hus C5: 1 leilighet

I hus C2 ligger ingen leiligheter ute til salg

Utsiktskvartalet Ferd Eiendom (Skanska Bolig)

Ingen leiligheter ligger ute til salg

¹⁵ Kilde Finn.no. Eiendom/nye boliger