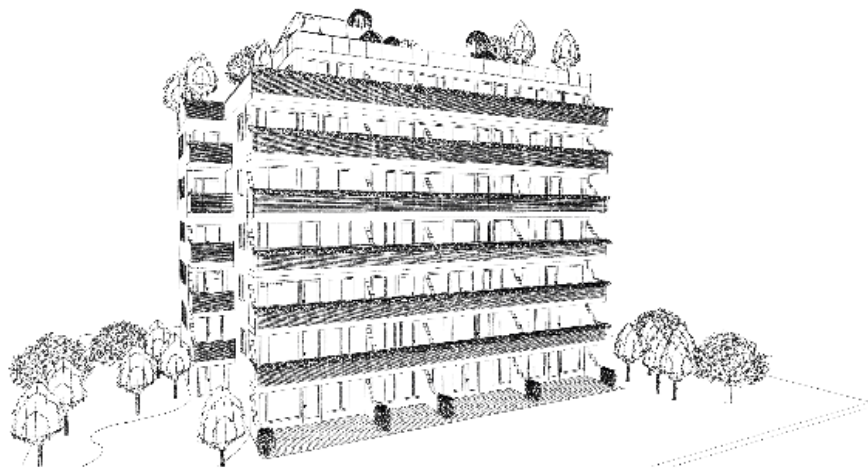


PROSESS OG PROSJEKTBEKRIVELSE

FØRSTEGANGSKJØPERE I BYBOLIGEN



Bacheloroppgave

BOP3103

Bachelor i interiørarkitektur - bærekraftig design og prosjektstyring

Førstegangskjøpere i byboligen

Førstegangskjøperes perspektiv og stemme i
debatten om boligkvalitet

Høyskolen Kristiania

29.05.2019

Kandidatnummer: 300180

”Denne bacheloroppgaven er gjennomført som en del av utdannelsen ved Høyskolen
Kristiania.

Høyskolen er ikke ansvarlig for oppgavens metoder, resultater, konklusjoner eller
anbefalinger.”

Forord

Denne oppgaven er min avsluttende bacheloroppgave i Interiørarkitektur, ved Høyskolen Kristiania. Oppgaven tar for seg hvilke boligkvaliteter som er viktige for førstegangskjøpere, og hvordan de kan komme seg inn på boligmarkedet.

Som interiørarkitektstudent har det vært interessant å jobbe med privat bolig i den avsluttende oppgaven og boligkvalitet for en bestemt målgruppe. Det har vært lærerikt å oppsøke førstegangskjøpere, snakke med fagpersoner om førstegangskjøpers behov og å lese om hva som finnes av boliger for målgruppen i dag.

Jeg vil benytte anledningen til å takke min veileder for fantastisk oppfølging og gode veiledningstimer, Trine Rosenberg. Jeg vil også takke de som var villige til å stille til dybdeintervjuer og bruker-og behovsanalyse. Tusen takk til mine medstudenter Iselin, Marthe, Nicoline og Ragnheiður, dere har vært med på å gjøre studietiden min morsom og lærerik. Og en spesiell takk til mamma og pappa som har vært der for meg både på de gode, men spesielt på de dårlige dagene når studiet har vært tungt.

Kandidatnummer 300180

Underskrift 29.05.19 Oslo

Sammendrag

Denne oppgaven handler om førstegangskjøpere i byboligen og hvilke boligkvaliteter som er viktige for dem.

Oppgavens kapittel 1.0 handler om bakgrunnen for prosjektet. Bakgrunnen kommer av den mye omtalte boligkvalitetsdebatten, og hvordan temaet kan belyses fra en interiørarkitekts perspektiv. Videre skrives det om formål, valg av bygg og valg av problemstilling med tilhørende underspørsmål. Under kapittel to snakkes det om teori som er relatert til oppgaven. For valgt målgruppe unge førstegangskjøpere er det begrenset med tidligere forskning. Det er derfor lagt fokus på referanseprosjekter som hovedkilde. Oppgavens metodedel benyttes til innhenting av informasjon, hvor det gjennomføres en kvantitativ del, med feltundersøkelser, en kvalitativ del hvor det gjøres intervjuer og bruker og behovs analyse, og til slutt en del som omhandler kreative metoder. I kapittel 4.0 gjøres det rede for konsept, konseptet baseres på de to tidligere kapitlene om teori 2.0 og metode 3.0. I kapittel 5.0 kommer det frem hvilke valg som er tatt (faglig begrunnelse) og hva som er bakgrunnen til for valg som er tatt. Oppgaven avsluttes med kapittel 6.0 som omhandler konklusjon som besvarer oppgavens problemstilling.

Innholdsfortegnelse

FORORD	3
SAMMENDRAG	4
INNHALDSFORTEGNELSE	5
1.0 INNLEDNING	7
1.1 <i>Bakgrunn for prosjekt</i>	7
1.2 <i>Formål med prosjektet</i>	8
1.3 <i>Valg av bygg</i>	8
1.4 <i>Problemstilling</i>	9
1.4 <i>Avgrensninger</i>	10
1.4.1 Målgruppe.....	10
1.4.2 Fysiske avgrensninger	10
2.0 TEORI.....	10
2.1 <i>Målgruppe</i>	11
2.2 <i>Referanseprosjekter</i>	11
2.2.1 Stange, Sønderhagen.....	12
2.2.2 Trondheim, Startbo Lade	12
.....	13
2.2.3 Voss, Karibyen.....	13
2.2.4 Oslo, Ulsholtveien 31.....	14
2.3 <i>Begrepsavklaring</i>	14
2.3.1 Boligkvalitet	15
2.3.2 Compact living	17
2.3.3 Grendehus	17
2.3.4 Fleksible- og endringsdyktige boliger	17
2.4 <i>Boligkvalitet for førstegangskjøpere</i>	18
2.5 <i>Konklusjon</i>	18
3.0 METODEBRUK OG INNSAMLINGSMETODER	20
3.1 <i>Kvantitative metoder</i>	20
3.1.1 Befaring og objektiv analyse	20
3.2 <i>Kvalitative metoder</i>	21
3.2.1 Dybdeintervju med unge førstegangskjøpere.....	21
3.2.3 Intervju med kommunikasjon sjef i NEF (Norges Eiendomsmeglerforbund).....	21
3.2.3 Bruker- og behovsanalyse.....	22
3.3 <i>Kreative metoder</i>	23
3.4 <i>Konklusjon</i>	23
4.0 KONSEPT	24
5.0 REDEGJØRELSE FOR FAGLIGE VALG	25

5.1 Planløsning 3-6 etg. bolig	25
5.2 Planløsning 8 etg. takterrasse	27
6.0 KONKLUSJON	29
7.0 LITTERATURLISTE	30
8.0 VEDLEGG	32

1.0 Innledning

Kan en interiørarkitekt være med i diskusjonen om hvordan boligkvalitet påvirker hjemmene våre og hvordan vi ønsker å bo? Oppgaven er bygget opp rundt temaet boligkvalitet, førstegangskjøpere og hvordan denne gruppen kan komme seg inn på boligmarkedet. Oppgaven består av en hovedproblemstilling med underspørsmål som til slutt resulterer i et sluttprodukt med konsept, planløsning og visualisering.

1.1 Bakgrunn for prosjekt

Bakgrunnen er en tankegang basert på økt boligkvalitet. Boligkvalitetsdebatten har vært et tema i lang tid og med denne oppgaven ønsker jeg å bidra til økt fokus på dette temaet sett fra en interiørarkitekts side. Det er mye omdiskutert på hva som er boligkvalitet og hva som er gode og dårlige kvaliteter. Martens og Moe sier i boken *Hva er en god bolig* dette:

«Etter andre verdenskrig og langt innpå 1900-tallet hadde Norge en boligpolitikk som gikk langt i å definere både boligkvalitet og bokostnader. Mest kjent er Husbankens krav til økonomi, størrelse og standard, formulert ved bankens etablering i 1946. Da ble tre rom og kjøkken for en bolig på 75 kvm regnet som en god bolig for en familie på fire personer, der far arbeidet, mor var husmor og boutgiftene ikke oversteg tjue prosent av husfars inntekt».

(Martens og Moe 2018)

Førstegangskjøpere har i dag et større behov for hjelp til å komme seg inn på boligmarkedet enn det de tidligere har trengt. Dette skjer på bakgrunn av en drastisk økning av den øvrige middelklassens privatøkonomi. Denne gruppen har i dag tilgang på en større egenkapital enn tidligere, og med det, ha råd til å kjøpe boligene som ligger sentrumsnært og i sentrumskjernen av Oslo. Dette fører videre til at det blir vanskeligere for førstegangskjøpere å komme seg inn på boligmarkedet spesielt i Oslo by, som igjen fører til at de trekker seg ut fra sentrumskjernen til kommunene rundt Oslo. Ved å fokusere på boliger som er egnet og tilpasset førstegangskjøpere kan man tilrettelegge for at det kun blir denne gruppen som får tilgang til disse boligene. Det er tidligere gjort lignende prosjekter i Norge, deriblant prosjekter på Stang, i Trondheim, på Voss og i Oslo. Disse prosjektene blir senere utdypet i punkt 2.1 som omhandler disse referanseprosjektene. Boligkvalitet for unge

førstegangskjøpere er minst like viktig som andre faser i livet, kanskje til og med den viktigste i noen tilfeller siden dette er det første møtet med egen bolig.

Av det totale antallet boliger som befinner seg i Oslo, er ca. 30% av disse utleieboliger (Guttu u.d.). Trenden er økende i Oslo, hvor gruppen med høy egenkapital kjøper boliger og leier ut. Dette er med på å skape problemer for de som mangler tilstrekkelig egenkapital som førstegangskjøpere, og er med på å hindre dem i å kjøpe sin første bolig.

1.2 Formål med prosjektet

Hovedformålet med oppgaven er at den skal gi et bidrag i debatten om boligkvalitet, en debatt som i dag i stor grad belyses fra arkitekters og eiendomsutvikleres perspektiv. Jeg som interiørarkitektstudent ønsker og mener at det er en debatt interiørarkitekter også burde være en del av, og at vi bør bidra. Jeg ønsker derfor å bruke min hovedoppgave til dette formålet, samt illustrere hvorfor vårt fagfelt er viktig og hva vi kan bidra med i bolig-og byutvikling.

Jeg har også et ønske om å belyse viktigheten av at interiørarkitekten blir inkludert ytterligere i utbyggingen av store leilighetskomplekser fra begynnelsen av. Ved å inkludere en interiørarkitekt fra tidlig planleggingsfase vil det være mulig å spare ressurser og tid, samt senere endringer av planløsninger. Dersom boliger blir designet på en mer nisjefokusert måte vil løsningene bli bedre tilpasset en bestemt målgruppe. Slik det er i dag er vi blitt opptatt av å designe boliger med livsløpsstandard og legger mindre fokus på funksjoner som er viktige for noen livssituasjoner fremfor andre.

1.3 Valg av bygg

I 2008 nådde boligkvalitetsdebatten nye høyder. Der iblant ble temaet omdiskutert mye i Oslo, hvor det hele endte i en utdeling av en pris til bygget i Oslo med dårligst boligkvalitet. Kriteriene for nominasjonene ble tatt på bakgrunn av de ytre kvalitetene, det vil si se at de så bort ifra de boligkvalitetene som var innenfor byggets fire vegger. Kriteriene som ble sett på var uterommets areal/ størrelse i forhold til boligareal og leilighetsstørrelser, uterommets utforming og brukbarhet, solforhold i uteområdet samt støyforholdene. Det ble også lagt vekt på om det fantes noen supplerende arealer i nabolaget som kunne brukes dersom utearealet i

tilknytting til tomten ikke var tilstrekkelig. Vinneren av denne verstingprisen ble tildelt Konowgate 7-9, disse boligene har «Nye Gamlebyen». Juryens begrunnelse lyder slik:

Det som skiller det premierte anlegget fra de andre nominerte, er orienteringen og en bakgårdslignende plassering inn mot en fjellvegg. Kanskje tomten er bedre egnet til kontor eller annen næringsvirksomhet?

Anlegget består av fire blokker som deler det samme gårdsrommet. Tre høye blokker står med ryggen inn mot en høy, steil og nordvendt fjellvegg, som er sikret med bolter og netting. Alle disse tre blokkene er ensidig orientert mot nord, nordvest eller vest. Fjellveggen og blokkenes innbyrdes plassering slipper direkte sollys inn i leilighetene først svært sent på dagen, selv på den lyse årstiden. Desto større behov for et solbelyst gårdsrom. Også dette blir imidlertid rammet av slagskyggen fra fjellskrenten det meste av dagen.

Anlegget ligger i et relativt stille strøk, og som det heter i salgsprospektet: "Felles uteareal vil bli godt skjermet mot gaten". Juryen er enig i dette, men i dette prosjektet er det terrenget og ikke gaten som er problemet.

All erfaring tilsier at det også i dette anlegget vil komme barn. Vilkårene for utelek er ikke tilstede verken klimatisk eller romlig. Dessverre er det heller ikke mulig for små barn å komme seg til bedre friområder ved egen hjelp. I prospektet pekes det med rette bare på Middelalderparken som ligger "fem minutters gange unna". For å nå denne og det som ellers finnes av offentlig tilgjengelige lekearealer i nærheten, må barna passere trafikkerte gater.

Juryen vil også peke på at salgsprospekt og annonser underslår den vanskelige beliggenheten, bortsett fra en svak og liten nordpil på skissen av situasjonsplanen. Kjøpere forstår ikke disse forholdene før vedkommende har besøkt tomten og peilet inn himmelretningene.»

Jon Guttu 2008, Juryens endelige uttalelse, Gråbeinprisen 2008.

Dette er et utdrag fra den endelige begrunnelsen hvor det blant annet henvises til en fjellvegg og dårlige lysforhold. Bygget det er snakk om er en av de tre høyblokkene som ligger slik til at blokken er nordvestvendt, med fjellvegg på de to andre sidene. Med bakgrunn for at blokken er kåret til den med dårligst boligkvalitet i Oslo, legger dette derfor et godt grunnlag for oppgavens problemområde.

1.4 Problemstilling

En problemstilling benyttes vanligvis for å kunne finne ut av hva en undersøkelse eller lignende skal gi svar på. En problemstilling dreier seg om å finne svaret på noe man forsker på, derfor er det vanlig å bruke ett eller flere spørsmål. Johannessen, Thufte og Christoffersen forteller at det er formen på problemstillingen som legger grunnlaget for hvilken teori som brukes og forskningsmetoder. Videre sier de på side 59 at problemstillingen bidrar til å

avgrense og gi retning til det videre arbeidet. Det sies også at de to viktigste punktene å få med seg i en problemstilling er hvem og hva som skal undersøkes.

Hovedproblemstillingen for denne oppgaven tar derfor utgangspunkt i temaet for oppgaven. Det har vært viktig å konkretisere den, og at den ikke skal kunne misforstås.

Problemstillingen er :

«Hvilke boligkvaliteter er viktige for førstegangskjøpere i byboligen?»

Videre har jeg valgt å ta for meg noen underspørsmål. Disse spørsmålene skal hjelpe til å spisse og understreke hovedproblemstillingen, og hjelpe til for å komme frem til en endelig konklusjon og løsning. ,

Spørsmålene er:

«Hvordan kan interiørarkitektur sørge for å ivareta trivsel og det sosiale miljøet i en førstegangsbolig?»

«Hvordan kan en interiørarkitekt tilrettelegge boligen både innvendig og utvendig for å ivareta boligkvaliteten til førstegangskjøpere?»

1.4 Avgrensninger

1.4.1 Målgruppe

Målgruppen for denne bacheloroppgaven er førstegangskjøpere av privat bolig i alderen 20-40 år. Redegjørelse for valg av målgruppe ligger under punkt 2.2.

1.4.2 Fysiske avgrensninger

Oppgaven begrenser seg til utarbeidelse av en boligblokk. Alle deler utarbeides og prosjekteres med unntak av fasadeendring. Det legges fokus på planløsning i 3-6 etg samt takterrasse. Fasadeendringen gjøres som et skisseprosjekt som presenteres i A3-hefte til kunde.

2.0 Teori

Teorien tar utgangspunkt i informasjon som har kommet frem gjennom research

2.1 Målgruppe

En rapport som er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) og Ambita ble publisert i 2017, som er en oppfølger til rapporten fra 2016. Rapporten tar utgangspunkt i tall som er hentet fra grunnboken, som baserer seg på antall førstegangskjøpere av bolig de ti siste årene (2007-2017). Grunnboken er analysert, hvor det til sammen er nesten 800.000 registreringer av kjøp av førstegangsboliger i løpet av de siste ti årene. Det er unnlatt å ta med tallene som er registrert av kjøp som er gjort ved hjelp av arv, skatteoppgjør og ved skilsmisse og separasjoner, noe som betyr at kjøpene som er med i analysen kun er basert på kjøp som er knyttet til fritt salg. Forfatterne ønsker at fokuset legges på de unges muligheter til å komme inn på boligmarkedet, dette nevnes så bakgrunn av at tallene blir påvirket av at en del kjøper sin første bolig senere i livet, for eksempel som følge av samlivsbrudd. De har derfor bestemt seg for at rapporten baseres på førstegangskjøpere i aldersgruppen 20-39 år som etablerer seg i boligmarkedet for første gang. (Geving og Midthaug 2018)

I 2016 var antall kjøp av førstegangsboliger på 43826, sammenlignet med tall fra 2017 på 44105 har tallene kun hatt en liten økning på 279 kjøp. Dersom man ser på tall som kun er basert på Oslo kommune vil det komme frem at det er en nedgang i kjøp av førstegangsbolig fra 2016-2017. Ser man utviklingen i løpet av de siste ti årene har antall kjøp gått kraftig ned. Det som er interessant er at antall salg av førstegangsboliger har gått opp i kommunene rundt Oslo, som betyr at markedet i Oslo er en del dyrere enn kommunene rundt. Snittalderen på førstegangskjøperne i Oslo har derimot ligget ganske stabilt de siste ti årene på ca. 29 år. (Geving og Midthaug 2018)

På bakgrunn av dette vil derfor målgruppen i denne oppgaven være førstegangskjøpere i alderen 20-40 år, som bor eller ønsker å bo i Oslo sentrum.

2.2 Referanseprosjekter

Det finnes flere prosjekter her i Norge som er utarbeidet og tilpasset for førstegangskjøpere. Jeg har sett spesielt på fire prosjekter som er tilpasset. De befinner seg i forskjellige deler av Norge; Stange, Trondheim, Voss og Oslo.

2.2.1 Stange, Sønderhagen

Prosjektet ble påbegynt i 2010 og første del sto ferdigstilt i 2012. Utbyggere på Hedmark så at det var behov for en rekke boliger for en stor gruppe som ikke kom seg inn på boligmarkedet, dette gjaldt førstegangskjøpere, unge mennesker som ikke hadde arvet. Utbyggerne så på muligheten for å bygge boliger som var rimelige, med billige og lokale materialer. De hadde et ønske om å lage små rekkehus som hadde et begrenset innvendig areal. Siden boligene skulle være små, skulle det kompenseres med store grøntarealer rundt som alle boligene kunne se og bruke. Det ble også tilrettelagt for at alle boligene hadde parkering og tilhørende ute-bod, samt at hver bolig har tilgang til en privat uteplass. Boligene er rasjonelt løst.

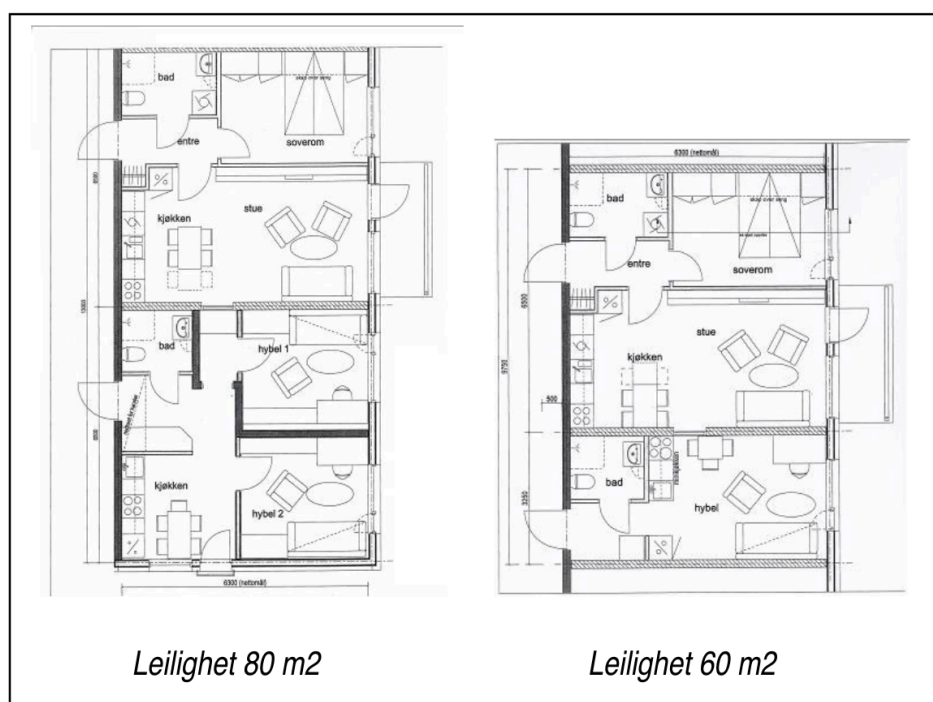
Dersom man ser på planløsningen er kjøkken og adkomst vendt mot nordøst, stue mot sørvest med soverom og bad i andre etasje. Totalt ble det i første omgang bygget 75 boliger med 2-4 soverom, med varierende størrelse fra 60 m²-100 m². Det viste seg at det var særlig de minste og rimeligste rekkehusene som ble solgt først. Blant kjøperne var målgruppen, unge par med barn, par uten barn og enslige med og uten barn. Men det var også flere eldre som flyttet inn, grunnet flytting fra hus til leilighet. Det er derfor ytret et ønske om at det bygges mindre leiligheter ved oppstart av neste byggetrinn for å unngå kjøp av bolig for andre enn målgruppen. (Arkitekter 2012)

2.2.2 Trondheim, Startbo Lade

Dette er et konsept som er utarbeidet i de største byene i Norge Bergen, Stavanger, Oslo og Trondheim. I denne sammenhengen er det Trondheim som står i fokus, men boligene i alle byene er leget med samme konsept og bakgrunn. Det er tre størrelser på leilighetene kalt M (40 m²), L (60 m²) og XL (80 m²). Den minste leiligheten består kun av en boenhet mens de andre to enten har 1 eller 2 utleiehybler. Her står eieren selv fritt til å velge om de ønsker å leie den ut eller ikke. Selv om man leier ut hyblene vil man fortsatt ha egen entre, kjøkken, bad, soverom og stue. Hyblene har også en egen inngang, men man deler eventuelt kjøkkenet og badet med en nabo dersom boligen har to hybler. Av de 80 leilighetene som er bygd på Lade har hele 76 av dem mulighet for utleie. På den måten ivaretar utbygger mulighet for utvidelse av familien dersom det skulle skje, siden hyblene er knyttet til hoved leiligheten med dør. En annen fordel med utleiedelen er at de ekstra inntektene dette gir, hjelper kjøperen med å betjene lånet. Tidligere var det en øvre aldersgrense på 35 år for dem som bodde der, fordi konseptet er utarbeidet for unge førstegangskjøpere. Det er i etterkant opphevet i flere av borettslagene grunnet stadig flere hevendelser fra folk som etablerer seg på nytt og fra

foreldre som ønsker å kjøpe bolig til sine barn. Nedenfor er en planløsning som viser hvordan leilighet XL (80m²) og L (60 m²) er utarbeidet med hybler.

(Byggeindustrien 2008) og (Støa, Høyland og Wågø 2006)



2.2.3 Voss, Karibyen

- Vi bygger Karibyen for å få ungdom tilbake til bygda sier Kari Traa. Det er hun som står for tanken bak utbyggingen av førstegangsboligene på Voss. Det er totalt bygde 10 firemannsboliger med leiligheter. Størrelsen på boligene er 65 m². Noen leiligheter er løst med begge soverommene mot siden hvor inngangen befinner seg mens andre har et soverom vendt ut mot fasadeside. Leilighetene er ellers utført på samme måte med speilvendte løsninger. Alle leilighetene har et standard kjøkken og standard bad med leveranse fra Sigdal, hvor hver kjøper kan gjøre endringer med et tillegg i prisen. Alle leilighetene har varmepumpe. Det er lagt klausuler i kontrakten slik at ikke leilighetene blir gjenstand for spekulasjon. De ønsker at det er unge lokale vossinger og tilflyttere som skal dra nytte av dette tilbudet og ikke boligspekulanter. Karibyen samarbeider med Vossa-bankene for å få på plass muligheter for

finansering. Bankene mener at et slikt tilbud som Karibyen er et viktig tiltak for Voss, på grunn av tilflytting som kommer av ekstremsportmiljøet.

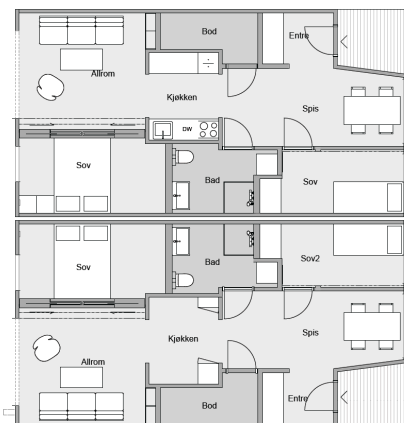
(Eide 2017) og (Frøyse 2018)

2.2.4 Oslo, Ulsholtveien 31

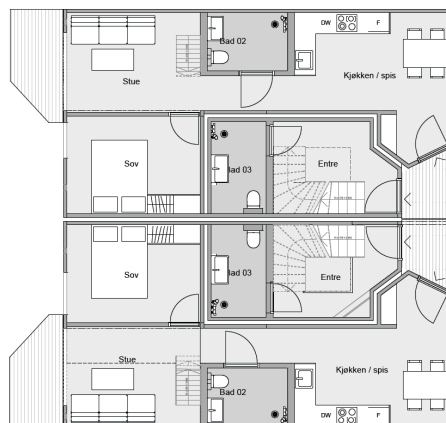
Ulsholtveien 31 er det siste prosjektet som jeg har valgt å se på som referanseprosjekt. Det er et prosjekt som er utarbeidet på Furuset i Oslo, 36 klimanøytrale førstegangsboliger. Disse boligene er bygd for å beholde unge fra området, og for å hjelpe dem til å skaffe sin første bolig. Boligene stod ferdige i 2017. Ni av boligene er utarbeidet i et eldre bygg som er renoverert. Resterende 27 leiligheter er utarbeidet på samme tomt, men de er oppført som to rekkehuslignede bygg. Leilighetene er utført med tre forskjellige størrelser. Det er her også likhet med Sønderhagen utarbeidet store grøntområder som alle har tilgang til. Her er det også lagt til rette for å kunne dyrke sine egne råvarer i hagen. Målet med leilighetene er at både single og par, med og uten barn skal få muligheten til å etablere seg i sin bydel. Boligene i første etasje er tilrettelagt for universell utforming, med trinnfri adkomst. Leilighetene i andre etasje nås i dag via trapp, men kan ved fremtidige behov tilrettelegges og nås ved hjelp av en løfteplattform. Det er tre størrelser på leilighetene. Leilighetene i 1 etasje er en tre-roms, 2 etasje er en to-roms, med hems og den tredje leiligheten strekkes fra andre til tredje etasje og er en singel-leilighet.

(Alrust 2019)

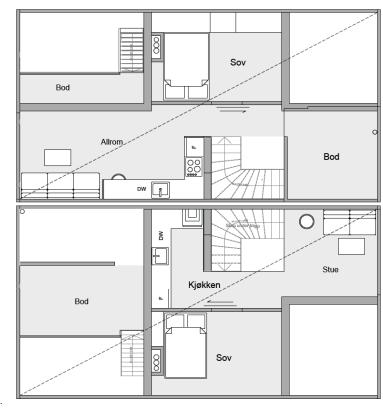
1. etg: To leiligheter med universellutforming



2. etg: To leiligheter med hems



3. etg: Ettromsleilighet med inngang fra 2. etg



fagbegreper som det ses på som aktuelt å redegjøre for.

2.3.1 Boligkvalitet

Ved å se på hva både arkitekter og interiørarkitekter ser på som kvaliteter for privat bolig, vil man finne ut av at det er noe forskjell på oppfatningen.. Jeg ser derfor nødvendigheten av å definere hva jeg i denne oppgaven betegner som boligkvalitet. Arkitektene ser på boligkvalitet som så mye mer enn kun det som er innvendig, noe som kan være utfordrende for oss som interiørarkitekter, siden vårt hovedfelt i hovedsak består av hva som foregår innvendig. Noen utearealer kan være vanskelig å definere. Dersom man ser på en terrasse som et areal som er innenfor interiørarkitektens fagfelt, blir det bredere.

Hva som er god boligkvalitet har i lang tid vært diskutert. Det er vanskelig å få på plass en felles definisjon av hva boligkvalitet inneholder. Nina Klungsøyr, sivilarkitekt MNAL, forsøker i sin artikkel 30 april 2015, **Definisjon boligkvalitet**, (Klungsøyr 2015) å finne ut av hvilke faktorer som må med for å danne seg et bilde av hva det inneholder. Hun mener at det er viktig at definisjonen består av fem faktorer som alle har en felles forståelse for hva betyr. Faktorene er områdekvalitet, teknisk kvalitet, materialkvalitet, bokkvalitet og endringsdyktighet. Alle er viktige, men hun trekker spesielt frem endringsdyktighet, dette betyr at leiligheten kan endres over tid, for eksempel at den kan bli større ved familieførøkelse eller mindre når barn flytter ut. Hun mener at endringsdyktigheten er grunnleggende for at beboerne skal trives.

En annen person har sett på hvordan boligkvalitet belyses fra en interiørarkitekts perspektiv, hun heter Camilla Moneta og er MNAL arkitekt, og fagsjef i Norske Arkitekters Landsforbund. Hun snakker om ti ting som kjennetegner god arkitektur og bokkvalitet. Punktene hun snakker om i nettkurset **bo-og boligkvalitet-utfordringer mot 2020** er planløsning, rommets funksjonalitet, oppbevaring, byggets omgivelser, lysforhold, materialer, identitet, ambivert, fremtidsperspektiv og estetikk.

Planløsningen må være fleksibel og ha fokus på brukbarhet. Det vil si at man skal ha plass til å bedrive de aktivitetene de liker å holde på med, og ha muligheten til at flere i husholdningen kan holde på med sine ting uforstyrret. Ved å legge opp leiligheten til at man kan bevege seg fra soverom til bad uten å måtte gå gjennom stue eller kjøkken er også et viktig poeng for en god planløsning. Dette kan selvfølgelig bli en utfordring med begrenset areal i leiligheten og

vil ikke alltid være mulig, men det burde legges opp til dette så godt som mulig. **Funksjonen til boligens** løsninger er viktig for å utnytte dens fulle potensiale. Trender i dag er åpne løsninger mellom kjøkken og oppholdsrom, små bad som mangler tørkefunksjoner og soverom som er begrenset til en måte å møblere på. Slik det er i dag blir **oppbevaring** i boligen nedprioritert av utbyggerne fordi de mener det ikke er behov for det. Dette går i hovedsak ut på at bodene i boligene blir fjernet, det dukker da fort opp spørsmål om hvor man skal oppbevare treningsutstyr, vinterklær osv. Dette fører igjen til at vi som interiørarkitekter må komme med gode løsninger for oppbevaring utenom bod, dette er utfordringer som stadig er i vekst. **Omgivelsene som bygget ligger i** handler om hvor folk ønsker å bo. Ofte vil man bo i nærheten av grønne arealer samt at man er bevisst på hvor bygget ligger i forhold til ander bygg og hvordan det er med lysinnslipp og utsyn. Vi ser gjerne etter bygg som ligger i nærheten av viktige fasiliteter som butikk, treningssenter, skoler og kollektivtransport, særlig når vi snakker om byboligen. **Lysforholdene** til boligen. Forskning viser at lysinnslipp påvirker mennesket, desto mer lysinnslipp det er desto bedre kvalitet opplever brukeren. Bygget som er valgt til denne oppgaven har dårlige lysforhold til flere av leilighetene. Jeg ser derfor behovet av å utnytte den tilgangen på godt naturlig lys som bygget har ved å se på muligheter for å utarbeide en god takterrasse. **Materialer og detaljering** i leilighetene er veldig viktige, man må tenke på hvilke materialer som blir valgt og egenskapene deres. **Identitet:** Boligen sier mye om hvem vi er og hvordan vi ønsker å utfolde oss. Dette er et viktig punkt man må tenke på og ta hensyn til ved utarbeidelse av nye boligprosjekter. Man kan se tendenser til at det kan være litt glemt i utbygging av nye boligprosjekter hvor mye er hvitt og mangler personlighet. Å legge boligen opp for at man skal kunne være både introvert og ekstrovert, kalles **ambivert**. Med dette menes at man skal ha områder i boligen hvor man kan trekke seg tilbake og andre steder man kan ha et sosialt liv. **Fremtidsperspektivet** for boligen er en viktig kvalitet å ha fokus på å fordi boligen er det vi som mennesker investerer mest penger i. Derfor ønsker vi at boligen oppfyller behovene vi har når vi flytter inn i en ny bolig, men vi ser også etter et sted som kan endres når behovene for plass også endres. Det er derfor viktig at vi som interiørarkitekter tenker på muligheten for å dekke ulike behov. Boligens **estetikk** handler om å stimulere sansene til boligens brukere, dette kan for eksempel være godt lysinfall, materialer som eldes fint gjennom tid og lyd kvaliteten i rommet. Her trekkes det gjerne frem ord som harmoni, spenning, balanse og variasjon.

En definisjon på hva boligkvalitet er kan derfor defineres på bakgrunn av hva som er nevnt i punktet. Boligkvalitet omhandler de materielle og immaterielle egenskapene ved en bolig som skal dekke beboernes fysiologiske, praktiske, sosiale og psykologiske behov. Egenskapene som definerer en god bolig omfatter endringsdyktighet, teknisk standard, funksjonalitet, estetikk og beliggenhet.

2.3.2 Compact living

Compact living begrepet kommer trolig fra Japan, hvor befolkningstettheten i de største byene er enorm. I disse byene er det også helt nødvendig å leve smått og ha en så effektiv leilighet som mulig. Disse leilighetene handler ofte også om muligheter, og kan være et perfekt hjem for førstegangskjøpere. Disse leilighetene har ofte plassbygde møbler, slik at den blir arealeffektiv med gode løsninger. (Moen&Thalberg u.d.)

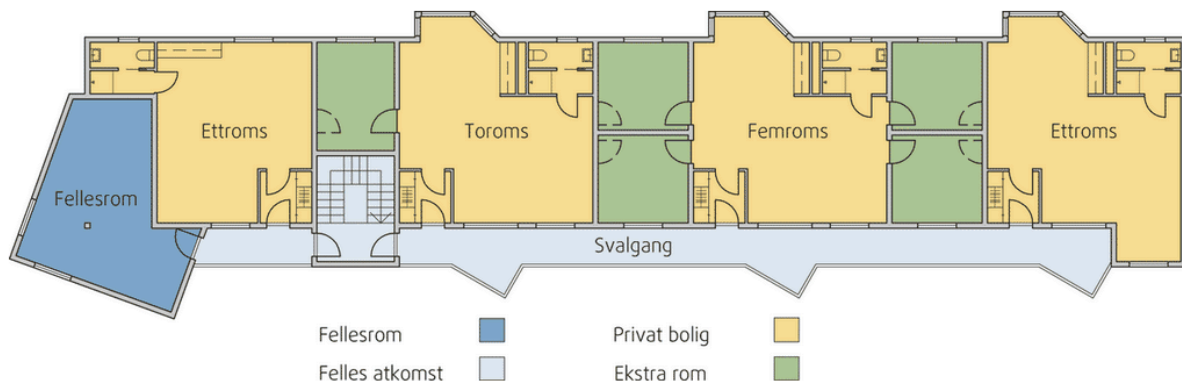
2.3.3 Grendehus

Begrepet grendehus kommer fra gammelt av når man fortsatt her i Norge hadde små grender. Grendehuset er et samlingssted for aktiviteter i et grendesamfunn, det kan blant annet være et ungdoms-og eldretiltak, et hobbyrom eller møtelokaler (Rygh 2009). I denne oppgaven vil et grendehus bety en møteplass for beboerne i blokken.

2.3.4 Fleksible- og endringsdyktige boliger

Byggforsksseriens 330.118 **fleksibilitet, fellesskapløsninger og servicetilbud** forteller at en mer fleksibel boligstruktur med boliger som kan vokse og krympe, bedre kan tilpasses beboernes individuelle behov. Videre sier dette heftet at kravet om fleksible og tilpasningsdyktige boliger også må innebære at prinsippene for universell utføring tas hensyn til og legges til grunn ved planlegging av nye fleksible boliger. Byggdetaljbladet forteller om løsninger hvor man leier en basisenhet med muligheter for utvidelse. Det vises til et eksempel fra Danmark, hvor man leier en basisdel som inneholder bad, kjøkken/stue og gang. Noen av leilighetene består primært av 1-4 soverom, men disse kan leies av en av de andre leilighetene som ligger koblet inntil. Ved å ha en slik løsning vil man kunne ha et ekstra soverom de årene det er behov for det, for så å si det fra seg slik at leiligheten som er koblet til samme rom kan ta over rommet. De gule feltene viser basisenheten, som her kalles den private boligen. Hver privat bolig er koblet til minst et soverom slik at alle har mulighet for utvidelse. Andre muligheter som også blir nevnt her er at man eier en selveierleilighet hvor man selv leier ut en del av boligen sin som en hybel med egen inngangsdør. Dette kan være gunstig for å kunne

delfinansiere boligkjøpet når man etablerer seg, for senere å benytte utleiearealet når man får familie.



Lengre inn i bladet sies det noe om løsninger som baserer seg på samvirke. Bladet bruker stadig ordet bofellesskap, med det mener de en gruppe selvstendige fullverdige boliger med fellesarealer i nærtilknytting til boligene og der beboerne har noe samvirke i hverdagen (Byggforsk 2007). De sier også i bladet at den enkleste måten å få til et samspill og samvirke i et borettslag er at man disponerer et fellesareal sammen. Fellesarealene kan være et eller flere rom av forskjellig størrelse i bygget samt inneholde for eksempel treningsrom, hybler for gjester eller et storkjøkken. Her kan man disponere arealene fritt, eller gjøre det veldig enkelt med en kalender hvor de som har behov for rommet skriver seg opp.

(Byggforsk Vår 2007)

2.4 Boligkvalitet for førstegangskjøpere

Det er ikke gjort mye forskning på hva som er god boligkvalitet spesifikt for målgruppen førstegangskjøpere. Dette innebærer at det som kommer frem i denne oppgaven er utarbeidet på bakgrunn av hva målgruppen selv ser på som viktige boligkvaliteter, samt hva fagpersoner har å fortelle. Det vil også tas utgangspunkt i hva som blir betegnet som god boligkvalitet fra andre målgrupper og settes i perspektiv til gjeldende målgruppe, unge førstegangskjøpere.

2.5 Konklusjon

I løpet av kapittel 2.0 er det undersøkt og skrevet punkter som er viktige for oppgavens videre fokusområde. Det er flere punkter som tas med videre til løsning og sluttprodukt. Målgruppen for oppgaven er unge førstegangskjøpere i alderen 20-39 år som bor eller ønsker å bo i Oslo. Videre blir analysene av referanseprosjektene viktige holdepunkter. Disse er analysert og vurdert, hvor det til slutt er gjort en vurdering på hva som er viktigere fremfor andre. Her

kommer det frem at grøntarealer blir høyt verdsatt, muligheten for å leie ut en hybel eventuelt en leilighet. Det har også kommet frem at det er et stort behov for leiligheter for førstegangskjøpere og at det stadig er etterspørsel etter slike boliger. Videre har det vært viktig å være tydelig på hvilke boligkvaliteter som det fokuseres på, disse ble nevnt under punkt 2.3.1 Boligkvalitet. Compact living begrepet tas med videre på grunn av størrelsene på leilighetene. Leiligheter for førstegangskjøpere kan være små, det er derfor viktig å se på muligheter for løsninger som kan beskrives ved hjelp av begrepet. Byggforskserien skriver om fleksibilitet, fellesskapsløsninger og servicetilbud. Her tas det med at det er viktig å se på endringsdyktigheten til leiligheten, samt muligheten for å se på muligheten for fellesarealer.

3.0 Metodebruk og innsamlingsmetoder

Det tas høyde for at utvalget i denne oppgaven ikke er representativt for målgruppen.

Ordet metode kommer fra det greske ordet methodos, som betyr å følge en bestemt vei mot et mål. Metoder dreier seg om å innhente informasjon og hva som kommer frem av samfunnsmessige forhold og prosesser, ikke minst dreier det seg om å analysere informasjonen som er innhentet (Johannessen, Tuft og Christoffersen 2010).

Metodene i denne oppgaven består av kvantitative, -kvalitative- og kreative metoder.

3.1 Kvantitative metoder

Disse metodene dreier seg i utgangspunktet om innhenting av materiell som er tallfestede og som kan regnes på. I denne oppgaven er det brukt kvantitative metoder som feltstudie i form av befarings. I boken metodebruk for kreative fag av Næss og Pettersen beskrives denne metoden som en feltstudie eller feltarbeid. Denne metoden ble opprinnelig benyttet i små lokalsamfunn hvor man observerte befolkningen over lengre tid. Senere ble denne metoden utviklet og benyttet andre steder som fabrikker, organisasjoner og ut i verden og internett. Jeg har i denne oppgaven benyttet meg av befarings og objektiv analyse (Næss og Pettersen 2017).

3.1.1 Befaring og objektiv analyse

Den objektive undersøkelsen ble gjennomført i begynnelsen av februar da det enda var snø på bakken. Analysen er gjort på bakgrunn av befarings på stedet og ved analysering av boligens planløsning på tegning. Analysen begynner innledningsvis om hvor bygget befinner seg og hva som befinner seg i nærheten. Videre tar analysen for seg byggets fasade og hvordan bygget ligger i forhold til terrenget og himmelretning. Deretter analyseres plantegningene, etasje for etasje, hvor det beskrives hvordan oppdelingen av bygget er, hvor mange leiligheter det er i hver etasje og hva hver leilighet inneholder. Hver leilighet analyseres også hvor det beskrives hvor store leilighetene er. Avslutningsvis beskrives bygget fra en subjektiv side, her beskrives i hovedsak planløsning og fasade. Se vedlegg 4 for befarings, objektiv analyse og subjektiv beskrivelse.

3.2 Kvalitative metoder

De kvalitative metodene i denne undersøkelsen blir benyttet som grunnlaget for senere valg i planløsning av bolig sammen med teoridelen. Resultatet for denne oppgaven er kun basert på informasjon som er hentet inn gjennom nevnte referanseprosjekter samt informasjon fra Grunnen til dette kommer av begrenset tilgang på tidligere forskning rundt teamet. Dette kapittelet vil derfor også være grunnleggende for senere løsninger. De kvalitative metodene baseres på dybdeintervju med førstegangskjøpere som er i ferd med å kjøpe sin første bolig, samt et intervju med en fagperson som har kunnskap om førstegangskjøpere.

3.2.1 Dybdeintervju med unge førstegangskjøpere

Dybdeintervjuene er gjort for å få en dypere forståelse av målgruppen og å snakke med målgruppen for å få forståelse for hva som er viktig for dem. Samtidig blir det lagt vekt på å finne ut av hvilke boligkvaliteter de ser på som de mest sentrale og hva som er mindre viktig for dem. Det er gjennomført to dybdeintervjuer hvorav det ene intervjuet er utført gjennom et par som er på jakt etter sin første bolig, den andre personen er singel og ser etter sin første bolig. Målet med å gjennomføre disse intervjuene er også for å se om det samsvarer med uttalelsen fra fagpersonen.

Gjennom intervjuene kom det frem felles trekk. De viktigste boligkvalitetene for disse førstegangskjøperne var planløsning, funksjon og oppbevaring. Det ble også stilt spørsmål om sosiale rom. Ingen av de som ble spurt var interessert i å ha felles rom inne i bygget. Senere kom det frem at begge kunne tenke seg takterrasse. En av dem fortalte om at det var viktig med gode løsninger fordi kandidaten så for seg at boligene kunne bli små.

For fullstendige intervjuer se vedlegg 2.

3.2.3 Intervju med kommunikasjon sjef i NEF (Norges Eiendomsmeidlerforbund)

Jeg ble satt i kontakt med kommunikasjonssjef for NEF, ved hjelp av personen som står som kontaktperson for rapporten om førstegangskjøpere, punkt 2.2. Fullstendig intervju med

personen ligger i vedlegg 4. Gjennom intervjuet med vedkommende kom det frem flere punkter som be tatt med videre inn i de kreative metodene.

Det forklares i begynnelsen av intervjuet at det er i de siste årene alderen på førstegangskjøpere har gått opp mens antallet boligkjøp har gått ned. Deretter ble det videre sagt at det har snudd de siste årene hvor det nå er flere førstegangskjøpere som kjøper bolig igjen. Vedkommende forklarer at det viktigste for førstegangskjøperen når de kjøper sin første bolig er at de får mye for pengene og at leiligheten skal være funksjonell. Her ses **compact living** på som et godt alternativ, hvor det legges vekt på å utnytte boligens fulle areal, punkt 2.4.2. Som nevnt sier vedkommende at det viktigste er at kjøperen får mye for prisen ab boligen, men beliggenheten betyr også mye, de ønsker å bo i nærheten av fasiliteter som butikk, treningssenter, jobb, skole og sosiale felleskap. Vedkommende mener at sosiale felleskap er særlig viktig dersom boligen er liten og at man burde ha tilgang på arealer hvor man kan møtes å gjøre forskjellige felles aktiviteter. Videre fortelles det også om hvordan vi har bodd de siste ti-årene og hvor lite det har forandret seg, men at vi nå må begynne å tenke nytt på hvordan vi bor. Det nevnes blant annet at man kan begynne å dele på fasiliteter i bygget og at det å skape et sosialt fellesskap i der man bor er viktig. Videre fortelles det om hvorfor man skal legge til rette for sosiale fellesskap, hvor det sies at **ved å ha felles arealer kan man begrense arealet i boligen**, fellesarealene kan for eksempel være en takterrasse hvor man har tilgang på forskjellige fasiliteter samt at man har et sted hvor man kan invitere folk hjem til seg selv, selv om det ikke er helt hjem i egen stue. Det avsluttes med å fortelle at alle vil inn på boligmarkedet, og at det derfor er viktig å lage løsninger som er rimelige slik at selv førstegangskjøpere får muligheten til å kjøpe egen bolig.

3.2.3 Bruker-og behovsanalyse

Den er brukt for å systematisere innhenting informasjon gjennom analyse. Bruker og behovsanalysen er gjort for å få et innblikk i og forståelse av hva som er viktig at boligen inneholder for brukeren. Altså hva som er behovene for den som blir analysert. Det ble gjennomført gjennom intervju. Analysen er gjort for å kunne se og vurdere hva målgruppen vurderer som sine behov og utarbeide løsninger med dette som bakgrunn. Det ble gjennomført tre bruker og behovs-analyser. Se vedlegg 1 for analysering og resultat av behovene. Her kom det blant annet i korte trekk frem hva brukerne hadde behov for i de enkelte rommene. Dette ble senere benyttet som informasjonsinnhenting til mulige løsninger på møbleringsplan.

3.3 Kreative metoder

De kreative metodene er gjort for å komme frem til endelig konsept, samt skissering av planløsning og utprøving. Det ble gjort tankekart for å få tanker og informasjon ned på ark samt skissering.

For kreative metoder se vedlegg 5.

Gjennom metodene ble det utarbeidet grunnlag for konsept samt løsning på planløsningen. Det ble også skissert ut forslag til hvordan plassbygdemøbler så ut og funksjoner til dette. Løsning av bad og forslag til møblering ble testet ut her.

3.4 Konklusjon

Gjennom kapittel 3.0 er det skrevet om informasjon som har kommet fra forskjellige innhentings metoder.

Det er flere faktorer fra dette kapittelet som nevnes flere ganger, der iblant valgt fokus på hvilke boligkvaliteter som er de viktigste for målgruppen. Kvalitetene som blir tatt med videre er planløsning, funksjon og oppbevaring. Disse punktene tas med og legger hovedfokuset for hva som blir viktig på endelig løsning.

Gjennom dybdeintervjuet med vedkommende fra NEF, kom det frem flere viktige punkter som tas med videre. Deriblant at det er viktig med fellesarealer dersom boligen er liten. At compact living ses på som gode alternativer dersom boligen er liten.

4.0 Konsept

Ideen og konseptet bygger på en tankegang om boligkvalitet for beboere i større byer, i dette tilfellet gjelder det Oslo by. For å avgrense målgruppen, blir fokuset lagt på unge førstegangskjøpere. Kjøperne befinner seg i en sårbar målgruppe som har behov for å komme seg inn på boligmarkedet. I Oslo er det flere som ønsker å komme seg inn på markedet, men det er vanskelig på grunn av stadig større økning av tilflyttere. I 2016 ble det startet flere boligprosjekter for førstegangskjøpere, men etter at boligprisene falt i 2017, stoppet flere av dem opp (Carl O. Gjeving, 2019).

For å kunne jobbe med boligkvalitet for denne målgruppen, har det vært viktig å fokusere på hvilke kvaliteter som er viktige for dem. Det har jeg funnet ut gjennom metoddelen (3.0). Det ble gjennomført intervjuer med førstegangskjøpere, fagperson og bruker-og behovsanalyser. Analyseringen av noen av prosjektene som er gjort for førstegangskjøpere er også tatt med, for å se på hva som fungerer og ikke, samt innhenting av inspirasjon.

Det som ble gjentatt flere ganger av flere av de jeg snakket med var planløsning, funksjon og oppbevaring. Det har derfor vært viktig å fokusere spesielt mye på disse punktene. Annet som er viktig er grøntarealer og områder hvor beboerne kan møtes med venner eller sosialiseres med andre beboere. Med dette som utgangspunkt og bakgrunn og hvor beboerne i målgruppen befinner seg, er navnet på konseptet «**Førstegangskjøpere i byboligen**».

5.0 Redegjørelse for faglige valg

Denne delen forklarer valg av løsning. Her kommer det frem hvilke valg som er gjort, hvorfor og hvordan de ser ut. I denne oppgaven er det lagt fokus på planløsning og smarte løsninger.

5.1 Planløsning 3-6 etg. bolig

Planløsningen i 3-6 etg er reorganisert og omstrukturert. Hovedveggene i etasjene er i stor grad beholdt slik det opprinnelig er konstruert. Den originale planløsningen består av totalt åtte leiligheter hvor det er seks to-roms,- en ett-roms-og en tre-roms leilighet. To av to-roms leiligheten i den originale planen har kun soverom hvor det er plass til en enkeltseng. På originalen er badene utarbeidet med tidligere krav om tilgjengelighet, hvor rullestolsirklene er på 1200mm.

Den nye planen består av samme antall leiligheter som eksisterende plan. Den nye planen inneholder seks to-roms hvor alle boligene har soverom med plass til dobbeltseng. En ett-roms, samt en to-roms leilighet. Alle leilighetene har nye bad som oppfyller tilgjengelighetskravet på 2100x2200mm. Størrelsen på badet tilsvarer minimumsmål ved universell utforming. Badet på planløsningen er ikke utformet slik en sånn løsning er løst i byggforsk, men ved enkle trekk, er det mulighet for å få et velfungerende bad som oppfyller kravene. For å oppfylle kravene må skap under vask fjernes. Toalettet er plassert riktig ut ifra kravet (Byggforsk, Baderom , toalettromog vaskerom i boliger 2017).

På den eksisterende planen ble en bære vegg flyttet for å skape utleiemulighet for en bolig. Dette er gjort på bakgrunn av teori og resultater fra metoden. For å skape en slik mulighet ble det derfor utarbeidet en ett-roms leilighet med utgangspunkt i at en av at leiligheten som ligger til venstre for den eier denne. Bakgrunnen for at veggen ble flyttet er ikke bare på grunn av utleiemulighet, men også for senere mulighet til å seksjonere ett-roms leiligheten slik at den kan selges dersom eierne av to-roms leiligheten ser behovet for dette samt sikre at leiligheten er en egen branncelle. Løsningen på denne leiligheten har et bad som er utarbeidet med krav om minimumsmål ved universell utforming. Boligen har også et minikjøkken, som består av koketopp, vask, kjøle og skap. Stue/soverommet i leiligheten har en plassbygget seng med oppbevaring rundt for å tilfredsstille krav om oppbevaring, denne sengen med skap kan ses i travel logg under siden som heter skap med innebygd seng (gul). Dersom det er behov for mer oppbevaring i leilighetene, er det plass til å sette inn mer. (Byggforsk, Små boliger

Høst 2007) Det er også krav til bod, bodene i dette bygget befinner seg i kjeller, sammen med parkering og felles vaskeri.

Fra eksisterende til ny plan er slagretningen på døren endret. I opprinnelig plan slår alle dører fra leilighetene ut i felles gang. I utgangspunktet er det slik det skal utformes, men det kan gjøres unntak. I byggeteknisk forskrift fra tek 17 står det følgende om slagretning på dører:

(7) Dør til rømningsvei skal prosjekteres og utføres slik at den sikrer rask rømning og slik at det ikke oppstår fare for oppstuvning. Følgende skal minst være oppfylt:

a) Døren skal ha tilstrekkelig bredde og høyde, og skal være lett å åpne uten bruk av nøkkel.

b) Døren skal slå ut i rømningsretningen. Dør til rømningsvei kan likevel slå mot rømningsretningen dersom det ikke er fare for oppstuvning ved rømning.

(Byggeteknisk Forskrift u.d.)

På bakgrunn av dette er det endret slagretning på dørene. Slik det er på eksisterende kolliderer noen av dørene i gangsonen, samt hindrer rømningsvei dersom det skulle skje noe.

Videre er det flere soverom i eksisterende plan som er endret. Dette er gjort for å skape en bedre planløsning i boligen. Alle leilighetene har Laila-løsningen, som ofte blir brukt i boliger som er små. Dette er brukt for å spare plass der det er mulig. Alle soverommene i to-roms leiligheten har plassbygd skapseksjon med tilhørende seng for å utnytte plassen på soverommet så godt som mulig. For så se hvordan denne ser ut kan det slåes opp i travel loggen under siden plassbygd skap med seng (lilla).

I etasje 3-6 er det også utarbeidet plassbygd garderobe i seks av åtte leiligheter. Disse garderobene kan ses i travel logg under siden garderobe (grønn). Denne er laget på bakgrunn av begrepet compact living, for å forsøke å utnytte plassen som er i gangen. Alle ganger, med unntak av to, har sjakter som er plassert i hjørnet. Det har derfor vært nødvendig med spesiellagd løsning her som er tilpasset sjakt og resterende vegg. På kjøkkenet er det også laget løsninger for å utnytte plass under vask og for å utvide kjøkkenbenken. Prinsippskisse av dette kan ses i travel logg under siden som heter kjøkken (blå).

En siste endring som er gjort er fasadeutvidelse på baksiden av bygget vendt mot fjellveggen. Fasaden er utvidet med 1 meter for to av leilighetene som ligger ved trappesjakten. Dette er gjort for å kunne skape en bedre planløsning og for å øke interessen og kvaliteten av boligene som er vendt denne veien. Boligene har også fått doble balkongdører for å åpne opp og få følelsen av at boligen har balkong.

5.2 Planløsning 8 etg. takterrasse

Planløsningen på takterrassen er utarbeidet ut ifra informasjon innhentet i teoridel og metode del. Her kom det frem at brukerne ønsket å benytte seg av en takterrasse. Og at et samlingspunkt på taket kunne brukes til mye. I dag er eksisterende plan på taket liten. Det er derfor lagt fokus på at blokken skal utnytte denne delen bedre enn det det er i dag. Terrassen i dag består av et enkelt dekke med trebenker og en rotting sofa, og et enkelt rekkverk. Det ses derfor på muligheten for å utvide terrassen slik at den dekker hele taket.

På terrassens nye plan legges det derfor frem et forslag til endring av den slik at den får et nytt og moderne uttrykk, i tillegg til at beboerne får et samlingssted. Samlingsstedet på taket er et «Grendehus» som kan benyttes av alle beboerne. Grendehuset inneholder et kjøkken, et stort spisebord og en HC-WC. Det er heis opp til takterrassen. Inne i grendehuset er det også en hems hvor beboere som får besøk kan leie den, dersom de ikke har plass i egen bolig. Flere av boligene i bygget er små og begrenset, derfor er det fint å ha et sted hvor man kan invitere gjester til. Tanken bak et slikt grendehus er at man kan leie det ved forskjellige anledninger eller arrangere velmøter. Uansett hva som blir arrangert står alle beboerne fritt til å leie det så fremt det er ledig. Ved spisebordet i hovedplanet på grendehuset er det en dobbel foldedør slik at man kan åpne opp. Utearealet utenfor foldedøren er det mulighet for tilberedning av mat og nok et langbord hvor man kan samles. Her er det en paviljong som er bygd over spiseområdet.

Resterende uteareal er utarbeidet med tanke på hva brukerne ønsket. Her er det tilgang på sittedeier, soner hvor man kan avslappe og hvor man kan bygget er det laget flere sosiale soner slik at man kan velge om man ønsker å være for seg selv eller sammen med noen.

Utenfor bygget er det begrenset med private grøntarealer, det er derfor også lagt opp til at beboerne kan dyrke egne grønnsaker eller annet dersom det er ønskelig. Det er også lagt gress på taket for å skape en visjon av en hage på taket. Et av hovedproblemene til blokkens

beliggenhet er fjellveggen som befinner seg på baksiden og sør siden av bygget. Dette fører til at det er enda viktigere å utnytte den solen som finnes på terrassen. Der er det naturlig lys og sollys hele dagen, som er viktig at blir utnyttet så godt som mulig.

6.0 Konklusjon

Carl O. Geving, leder av NEF hevder i et radiointervju på P4 radiofrokost på nyhetene kl. 09.00 mandag den 06 mai 2019 at 2019 vil ha det største antallet førstegangskjøpere på 10 år. Dette vises også i analysen om førstegangskjøpere, som er utarbeidet av Ambita i samarbeid med Norges Eiendomsmeglerforbund (Geving og Midthaug 2018). Videre hevder han at vi er i ferd med å få førstegangskjøpere tilbake i markedet etter noen år med stor prisvekst. Avslutningsvis hevder Geving at markedet har vært økende fordi det i 2016-17 ble satt i gang mange boligprosjekter, men etter at boligprisene falt i 2017, stoppet mange av byggeprosjektene opp. Dersom det spoles et par tre år frem i tid er det igjen risiko for at det kommer færre nye boliger ut på markedet.

Ved hjelp av teori, metoder og utarbeidelse av løsning er det kommet frem til svar på problemstillingen som ble nevnt innledningsvis under punkt 1.4 problemstilling. Boligkvalitetene som er de viktigste for målgruppen er planløsning, funksjon og oppbevaring. Oppgavens resultat har derfor vektlagt dette, noe som resulterte i utarbeidelse av planløsning i et eksisterende bygg. Både på bolig og sosialt fellesskap på takterasse. Planløsningen ble lenge vurdert og det ble tatt hensyn til funksjon og oppbevaring.

Målet med oppgaven har vært å finne ut av hva som er førstegangskjøperens viktigste boligkvaliteter. I løpet av teksten har det også kommet frem at det er viktig at de kommer seg inn på boligmarkedet, og at det finnes nok boliger tilgjengelig for unge førstegangskjøpere i byboligen.

7.0 Litteraturliste

- Alrust, Guro. 2019. *Norske Arkitekters Landsforbund*. 08 April. Funnet 2019.
<https://www.arkitektur.no/ulsholtsveien-31> .
- Arkitekter, Lie Øyen. 2012. *ArkitekturN*. Funnet Mars 2019. <https://arkitektur-n.no/prosjekter/sonderhagen-stange#>.
- Byggforsk. 2017. *Baderom , toalettrom og vaskerom i boliger*. Desember. Funnet 2019.
https://www.byggforsk.no/dokument/143/baderom_toalettrom_og_vaskerom_i_boliger
 r.
- . Vår 2007. *Boliger med fleksibilitet, fellesskapløsninger og servicetilbud*. Funnet 2019.
https://www.byggforsk.no/dokument/3308/boliger_med_fleksibilitet_fellesskapsloesninger_og_servicetilbud .
- . Høst 2007. *Små boliger*. Funnet 2019.
https://www.byggforsk.no/dokument/97/smaa_boliger.
- Byggforsk, 330.118. 2007. *Byggforsk; 330.118 Boliger med fleksibilitet, fellesskapløsninger og servicetilbud*. Vår.
https://www.byggforsk.no/dokument/3308/boliger_med_fleksibilitet_fellesskapsloesninger_og_servicetilbud.
- Byggteknisk Forskrift. u.d. *Tek 17*. Funnet 2019. <https://dibk.no/byggereglene/byggteknisk-forskrift-tek17/11/iv/11-13/>.
- Eide, Hans Engelsen. 2017. *Karibyen*. Funnet 2019. <http://karibyen.no/>.
- Frøyse, Jorun. 2018. *Sans for hjem*. Funnet 2019. <https://www.blink-hus.no/sansforhjem/paa-voss-kan-ungdom-komme-hjem?query=%7B%22rootIds%22%3A%5B8351%5D%2C%22nodeIds%22%3A%5B8351%5D%2C%22sorting%22%3A%5B%22priority%22%2C%22createdDate%20%22%5D%7D> .
- Geving, Carl O, og Grethe Midthaug. 2018. *Førstegangskjøpere 2007-2017*. Førstegangskjøpere av bolig i Norge 2007-2017, Oslo: Norges Eiendomsmeglerforbund; Ambita.

- Guttu, Jon. u.d. *ArkitekturN*. Funnet 2019. <https://arkitektur-n.no/artikler/det-nye-bolig-paradigmet#> .
- Johannessen, Asbjørn, Per Arne Tufte, og Line Christoffersen. 2010. *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. Oslo: Abstrakt forlag AS.
- Klungesøyr, Nina. 2015. *Arkitektnytt*. 30 April . Funnet 2019. <https://www.arkitektnytt.no/debatt/definisjon-boligkvalitet>.
- Martens, Johan-Ditlef, og Ketil Moe. 2018. *Hva er en god bolig*. Oslo : Universitetsforlaget.
- Moen&Thalberg. u.d. *Thurmannskogen*. <http://thurmannskogenbolig.no/compact-living/> .
- Næss, Hans Erik, og Lene Pettersen. 2017. *Metodebok for kreative fag*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Rygh, Per. 2009. *Store Norske Leksikon* . 14 Februar . <https://snl.no/grendehus>.
- Støa, Eli, Karin Høyland, og Solvår Wågø. 2006. *Boligkvalitet i små boliger*. Arkitektur og byggeteknikk , Trondheim: SINTEF.
- Ukjent. 2008. *Byggeindustrien*. 04 Mars. Funnet 2019. <http://www.bygg.no/article/29935> .

8.0 Vedlegg

Vedlegg 1: Bruker- og behovsanalyse

Vedlegg 2: Dybdeintervju med førstegangskjøpere

Vedlegg 3: Intervju med kommunikasjonssjef i NEF

Vedlegg 4: Objektiv-og subjektiv analyse og befaring

Vedlegg 5: Kreative metoder

Vedlegg 6: Materialkollasj

Kundeprofil med bruker- og behovsanalyse

BRUKERANALYSE (kartlegging av kunden)	
Brukere, alder, yrker, ol.	Kvinne, 25 år
	Fulltidsjobb
	Bor i by
	Har samboer
Andre kundeopplysninger	Røde Kors
	Trener når du har tid
	Driver med skyting på fritiden
	Liker å oppholde seg hjemme
	Eier boligen
	Være med venner
	Har en hund
Bygningsopplysninger (arkitektur)	Blokk
	Bor i 1 etasje
	Morgensol, øst vendt
	Trapp og heis+ rullestolheis
	Har balkong
Beliggenhet	Bor i by
	Felles gressplen
	Garasjeporter

BEHOVSANALYSE (kartlegging av kundens behov og ønsker)		
	Behov	Løsning
Entré	Et sted å sitte	
	Sko stativ	
	Garderobeskap, klær som ikke brukes så ofte	
	God belysning	
	Speil	
	Noe grønt	
	Skotørker	
	Kommode og noe å ha nøkler i	
Kjøkken	Mikro	
	Oppbevaringsplass	
	Kjøkken øy	
	Kjøkkenbord	
	Ønsker å samle folk på kjøkkenet	
	Stikkontakter	
	Overskap	

	Lys	
	Vindu	
	Åpen løsning mellom kjøkken og stue	
Soverom	Seng	
	Speil	
	Garderobeskap	
	Nattbord og lampe	
	Sengegavel	
	Planter	
	Lys som kan dimmes	
Bad	Ønsker bad og toalett separert	
	Dobbelvask	
	Skap på begge sider, helst på en vegg	
	Hjørnedusj, ikke dusjkabinett	
	Badekar	
	Ønsker at vaskemaskin skal være i kjeller, vil ikke ha vaskemaskin på badet	Bråker, tar plass og er ikke særlig pent. Slipper å ha vaskemiddel på badet. Kan ha det et annet sted.
Stue	Sofa	
	Tv	
	Lesekrok, med lesestol og stoler	
	Gaming rom	
	Planter	
	Spisestuebord	
Bod	Oppbevaringsplass	
	Sportsutstyr	
	Ting og tang	
	Støvsuger	
	Vaske ting	

Kundeprofil med bruker- og behovsanalyse

BRUKERANALYSE (kartlegging av kunden)	
Brukere, alder, yrker, ol.	Mann, 30 år
	Fulltidsjobb
	Bor i middels stor by
	Bor i kollektiv
	Eier boligen
Andre kundeopplysninger	Ishockey
	Gaming
Bygningsopplysninger (arkitektur)	Bor i leilighet på ca 80 m ²
	Blokk
	Leiligheten ligger i 3 etg
	Ettermiddagssol vestvendt
	Trapp og heis
	Har balkong
Beliggenhet	Leiligheten ligger i en middels stor by
	Felles gressplen
	Garasje i kjeller

BEHOVSANALYSE (kartlegging av kundens behov og ønsker)		
	Behov	Løsning
Entré	Et sted å henge fra seg jakka	
	Sette fra seg skoene	
	Et speil	
Kjøkken	Oppbevaring	
	Oppvaskmaskin	
	Trenger ikke spise plass på kjøkkenet	
Soverom	Seng	
	Skap	

Bad	Dusj	
	Vask	
	Toalett	
	Oppbevaring	
Stuen	TV	
	Sofa	
	Underholdningsting, ikke bare tv	
	Spisebord	
Bod	Hylleplass	
	Ikke så stor bod	

Kundeprofil med bruker- og behovsanalyse

BRUKERANALYSE (kartlegging av kunden)	
Brukere, alder, yrker, ol.	Kvinne, 26 år
	Jobber frilands
	Bor i stor by
	Har ikke samboer
	Har en hund
Andre kundeopplysninger	Dressur av hund
	Sang
	Interiør
	Eier boligen
Bygningsopplysninger (arkitektur)	Blokk, bygård
	4 etg
	Nordvest vendt
	Trapp, heis
	Har balkong
Beliggenhet	Bor i stor by
	Felles gressplen
	Gateparkering

BEHOVSANALYSE (kartlegging av kundens behov og ønsker)		
	Behov	Løsning
Entré	Noe å ha skoene på	
	Godt lys	
	Henge fra seg jakke	
	Skap	
	Helfigurspeil	
	Dekor, bilder, farger	
Kjøkken	Et kjøleskap som er full størrelse	
	Et vindu	
	Oppvaskmaskin	
	God veggplass	
	Oppbevaring	

Soverom	Seng, minst 120	
	Nattbord, noe å legge telefonen på	
	Lunt følelse, grønne planter	
	Mulighet for vindu	
	Godt lys	
	Oppbevaring	
Bad	Dusj	
	Godt sminkelys	
	God oppbevaring, speilskap	
	Helst vaskemaskin i leilighet, men har vaskemaskin i kjeller nå og det er veldig greit å ha det der også. Det er en tilvenningsak	
	Hylle, så man kan sette frem ting	
	Ventilasjon	
	Knagger	
	Håndklestang, servant med plass rundt så man kan sette såpen på vasken	
Stue	Sosial sone, sofa og lenestol. Så man kan se på hverandre	
	Salongbord som ikke er for lavt	
	TV	
	Gulvteppe	
	Lampe som lager litt fint dempet lys	
	Stæsj på veggene	
	Spisebord med minimum plass til fire	
Bod	Absolutt møst	
	Har to boder, bruker begge to	

Dybdeintervju med unge førstegangskjøpere

Intervju med informant 1

Kvinne 30 og mann 34, bor i stor by i dag, leier

Hva er god boligkvalitet for deg, da tenker jeg på hvilke kvaliteter i boligen.

Se for deg at det er en boligblokk som er tilrettelagt for førstegangskjøpere. De som bor i bygget vil være i aldersgruppen 20-39 år, med sin første bolig. Leilighetene i bygget er alt fra ettroms til toroms med utleie del. Hvilken bolig i blokken ville du helst bodd i, sett ut ifra dine behov?

Sånn som det er akkurat nå ville jeg valgt en bolig med et soverom med utleie del tror jeg.

Du ser etter din første bolig nå? Hvor ser du for deg at du ønsker å bo?

Ja altså, Gamle Byen, Sagene, Bjølsen, kunne jeg godt tenke meg å flytte til. Sånn situasjonen er nå vil jeg først ha muligheten til å kjøpe noe om et år. Nå skal jeg først og fremst flytte ut av byen i et års tid sammen med kjæresten min, så får vi se hvordan det går. Dit jeg flytter kan jeg sikkert også kjøpe. Det er ganske dyrt der også, men det er billigere enn i sentrum av Oslo. Så lenge det er kollektivtrafikk som går inn til sentrum så er egentlig ikke beliggenheten av boligen så viktig som andre ting, men den må gå til alle døgnets timer elles tror jeg jeg fort kan føle meg veldig skjermet fra resten av byen. Det eneste som er dumt med stedet jeg flytter til nå er at byggene i området har mye nybygg så boligene der borte er relativt kjedelige og like, med dårlig lydisolasjon, men de har sentralvarme og det er bra!

Dersom du tenker på en blokk som er tilpasset for førstegangskjøpere, hvilke kvaliteter ser du på som viktige da?

Det første som popper opp i hodet mitt er smarte løsninger, ser for meg at leilighetene i bygget for førstegangskjøpere kan bli små og kompakte, så det er helt klart første prioritet her. Jeg har vært på flere visninger med temmelig dårlige løsninger, den verste jeg har sett er hvor det er en kombinasjon mellom bad og kjøkken, det er jo helt sykt at folk kjøper noe sånt. Det er også veldig mye fæle bad, det er så lite som skal til for å løfte det fra ille til OK, så forstår ikke helt hvorfor det ikke gjøres noe med.

De badene jeg har sett mangler ofte skaplass og oppbevaring, jeg har også sett bad som er større enn soverommet i leiligheten, men det er så dårlig utnyttet. For meh er det ikke så farlig med stort bad så lenge det er funksjonelt.

Sånn generelt trenger jeg ikke så mye plass å lenge det er gode løsninger, gjerne løsninger som er tilpasset boligen også, så lenge de ikke er klumpete og umoderne, da vil jeg helst kvitte meg med det så fort som mulig. Med andre ord god oppbevaringsplass er alfa omega altså. Ellers er jeg opptatt av at leiligheten skal ha tilgang på dagslys, vil gjerne at leiligheten skal være lys og jeg vil gjerne ha åpne løsninger i boligen. Jeg orker ikke å ha et lukket hjem. Når det er åpent føles det mindre trangt. Jeg vil helst ha en bolig som er listfri, det er velig lettvint og greit.

Det jeg savner veldig er at man er avhengig av å kjøpe sammen med noen når man skal kjøpe, skulle gjerne sett at prisene på førstegangsbolig hadde lagt opp til at jeg kunne kjøpt meg noe selv uten hjelp fra kausjonister eller eventuell samboer.

Er det viktig at det finnes et samlingspunkt i blokken, hvor man kan samles/leie lokale/oppholde seg?

Tja, det spørres litt hvordan det fellesområdet er. Jeg tror ikke jeg ville brukt et rom som var i bygget i en av etasjene. Jeg er egentlig ikke en type som gjør sånne sosiale greier

Hvis det hadde vært en takterrasse da?

Ja, da ville jeg nok brukt det mer. Jeg synes det er hyggelig å ha et sted hvor man kan gå ut og nyte solen litt. Jeg savner faktisk et sånt sted der jeg bor nå. Jeg kunne nok deltatt på sånne sosiale greier i blokken, men jeg er ikke den som tar initiativet til det, da må det vær en person som tar seg av det. På terrassen ville jeg gjerne hatt tilgang på et sted å samles, kanskje et sted man kan grille. Det er fint å utnytte plassen og lyset. Det hadde også kjekt å ha et sted som man kan bruke på vinteren også, slik at det ikke står tomt og ubrukt 2/3 av året. Jeg ser også for meg at det kunne vært et hus eller noe lignende på taket, hvor man kan leie et lokale eller kanskje et soverom dersom man får gjester? Jeg vet ikke om det er mulighet for det, men det tror jeg kunne vært veldig kjekt. Det er sikkert fint å kunne invitere gjester opp dit, siden jeg ser for meg at det ikke er spesielt stor plass til middagsselskap på mer enn 3-4 stk. Jeg ser også potensiale i å samles dersom det er nok folk som bor i blokke, og at folkene kommer på de eventuelle sosiale arrangement.

Hva synes du om takterrasse, hvilke behov har du til den?

Det jeg ser for meg at jeg trenger på en takterrasse og det som andre kan ha nytte av også er blant annet at det er et sted man kan gå i ly, at det er en eller annen form for tak. Hmm, jeg har behov for sånne sommerting, som solseng, et sted jeg kan sette meg å slappe av, kanskje en grill, men den må være enkel å vedlikeholde. Plass til å sitte kanskje noen form for skille mulighet slik at man får soneinndeling kanskje. Også vil jeg at det skal være grønt, kanskje ha muligheten til å plante noe selv og en paviljong.

Dette stedet på takterrassen kunne det vært en type grendehus tenker du?

Ja, absolutt, føler det kunne dekket behovene jeg mangler i en eventuell leilighet med lite areal.

Boligen; dersom vi tenker på boligkvalitet, hvilke av disse punktene er de viktigste? Planløsningen, funksjon, oppbevaring, området bygget ligger i, lysforhold, materialer, identitet, fremtidsperspektiv, estetikk.

Det viktigste er planløsningen definitivt. Hvis planløsningen er elendig synes jeg fort leiligheten blir uattraktiv. Jeg synes også at funksjon og oppbevaring er viktige, men jeg synes de går litt opp i opp, men det er kjempeviktig. Jeg må kunne ha et sted som jeg kan oppbevare vinterklær, sommerklær, ski osv. utrolig hvor mye forskjellige ting man har. Sånn blir det jo litt i Norge siden det er så store forskjeller på årstidene. Jeg synes personlig at bod er en nødvendighet, men dersom man klarer å finne gode oppbevaringsløsninger i boligen uten bod, så er jeg åpen for det også, det kan gjerne være plassbygde smarte løsninger. Identitet til stedet er også viktig for meg, jeg vil føle meg hjemme, og føle at jeg tilhører stedet.

Det med plassbygde møbler kan være skikkelig bra, men det kommer litt an på hvem som har laget dem. Der jeg flyttet inn forrige gang sto det igjen en seng på soverommet som var kanskje 2x2m, som var så lite funksjonell og alt for stor for rommet, så den måtte jeg bare kvitte meg med. Jeg tror hvis jeg kan velge, vil jeg helst ha smarte løsninger på de tingene som er veldig standard og som følger med leiligheten som garderobe, kjøkken og bad. Og jeg synes det er unødvendig med stort bad, det sa jeg i sta også, men det er unødvendig at det er kjempe stort altså.

De punktene som jeg synes er mindre viktige er området, så lenge boligen ligger i nærheten av noe kollektivtransport er ikke det noe problem. Jeg synes heller ikke estetikken er så viktig, det kan jeg gjøre noe med når jeg har kjøpt boligen.

Dersom du tenker på planløsningen, hvilke rom er de viktigste?

Det rommet som jeg vil skal være størst er stua. Jeg er helt avhengig av å ha en stue hvor jeg kan slappe av og kose meg. Aller helst vil jeg at det skal være åpen løsning mellom kjøkken og stue. Jeg er glad i å kunne tilbringe tid her, og når jeg har gjester liker jeg å kunne se gjesten mine mens jeg kokkelerer. Jeg synes også at soverommet må være et bra rom, helt med naturlig ventilasjon gjennom vindu, men det rommet er ikke like viktig som stue/kjøkken.

Er du opptatt av bærekraft? I så fall, tenker du at det er viktig med bærekraftige materialer?

I utgangspunktet er jeg opptatt av det, men det er ikke som veier tyngst når jeg skal kjøpe bolig, det blir mer som en bonus. Jeg kan ikke nok om bærekraftige materialer til at jeg kan uttale meg så mye om det, men jeg synes tre og mur er fine materialer. Jeg vil gjerne at det skal være sentralvarme. Også er jeg litt redd for dårlig isolering så jeg nevner det også. Jeg kan godt ha gipsvegger, gjerne flater som er lette å behandle. Også synes jeg trevegger kan være ganske kult!

For at bygget skal bli så rimelig som mulig, er det viktig å bruke kortreiste og rimelige materialer. Hvilke materialer er det du ønsker å ha i leiligheten? Eventuelt farger?

Jeg vet at jeg vil ha det lyst, men dersom det ikke er det når jeg kjøper så er ikke det noe problem, da maler jeg det bare selv. Materialene i leiligheten er viktigere enn fargene, vanskeligere å gjøre noe med det.

Kunne du tenke deg å bo i en slik blokk som er tilpasset førstegangskjøpere?

Jeg kunne absolutt tenke meg det altså. Det høres veldig gunstig ut. Det aller viktigste med en slik bolig er at det legges opp til at det er så rimelig at jeg har råd til å kjøpe meg inn der. Jeg kunne tenke

meg å bo dr en stund også, men jeg liker konseptet med at det er aldersgruppen 20-40 år som skal bo der. Høres ut som et sosialt og koselig fellesskap.

Intervju med informant 2

Kvinne, 26 år, bor i stor by i dag, leier

Hva er god boligkvalitet for deg, da tenker jeg på hvilke kvaliteter i boligen.

Se for deg at det er en boligblokk som er tilrettelagt for førstegangskjøpere. De som bor i bygget vil være i aldersgruppen 20-39 år, med sin første bolig. Leilighetene i bygget er alt fra ettroms til toroms med utleie del. Hvilken bolig i blokken ville du helst bodd i, sett ut ifra dine behov?

Hmm, hvis jeg kan bo i en leilighet som har utleie del så vil jeg gjerne det. Jeg er veldig gira på å ha en leilighet som gjør at jeg har mulighet for et fellesareal i leiligheten. Altså stue og kjøkken. Der jeg har bodd tidligere har slike arealer blitt nedprioritert fordi utleieren vil ha så mange soverom som mulig.

Du ser etter din første bolig nå? Hvor ser du for deg at du ønsker å bo?

Jeg vil gjerne bo på Sagene, Torshov, Bjølsen eller St.Hanshaugen. Men det viktigste er at det er gode kollektivmuligheter. Jeg vil helst ikke bruke noe mer enn 30 minutter til jobben, så jeg vil jo bo sentralt, det er ikke noen hemmelighet.

Dersom du tenker på en blokk som er tilpasset for førstegangskjøpere, hvilke kvaliteter ser du på som viktige da?

Jeg vil gjerne ha en bakgård, jeg har hund og den er ikke så glad i byliv, så tenker at det er optimalt for henne. Hvis det er mange etasjer i bygget så vil jeg gjerne ha heis, tenker at hvis det er over fire etasjer er det en nødvendighet, både når det gjelder flytting og dersom man vil ha besøk av noen som enten ikke kan gå trapper eller at man ikke orker å gå alle etasjene. Jeg tenker også at det er kjekt at bygget ikke er så gammelt, der jeg har bodd før har det vært så dårlig isolasjon i vegger og gulv så jeg har hørt alt naboene driver på med. Jeg vil helst ikke ha «naboen i stua», om du skjønner hva jeg mener. Jeg har ei venninne som nettopp har flyttet inn i et nybygg, og det er jo en helt annen verden når man ikke hører naboen, det er herlig. Bod må jeg ha, det er så viktig altså. Hvis ikke må det være smarte løsninger i boligen, og gjerne at det er arealeffektivt. For meg er det ikke så viktig med stort

bad, jeg veil heller prioritere plassen på ting som er viktigere. Jeg er opptatt av miljøet, så jeg vil gjerne at det skal være lett tilgjengelighet på søppelrom og det må være enkelt. Hvis det ikke er plass til vaskemaskin i leiligheten så må løsningene være gode. Hvis boligen er liten, så vil jeg også gjerne ha god takhøyde, det er jo litt vanskelig å ønske seg, men jeg vil gjerne ha det.

Er det viktig at det finnes et samlingspunkt i blokken, hvor man kan samles/leie lokale/oppholde seg?

Jeg er litt usikker på om jeg hadde brukt et sånt samlingspunkt, mest sannsynlig ikke. Jeg er ikke så interessert i å bli kjent med naboene mine egentlig.

Hva synes du om takterrasse, hvilke behov har du til den?

Jeg tror hvis jeg ikke hadde hatt hund, hadde jeg villet hatt takterrasse, synes det høres helt fantastisk ut faktisk. På taket der vil jeg gjerne ha solsenger, bord og stoler så man kan slenge seg nedpå litt. Tenker at det hadde vært stas med en grill, så man kan ta med seg ting opp dit og lage middag og sånn der. Det er jo ikke alle steder der er lov med grill på balkongen eller alle som har balkong. Så den tror jeg absolutt jeg ville benyttet meg av. Jeg tror folk hadde satt skikkelig pris på det.

Boligen; dersom vi tenker på boligkvalitet, hvilke av disse punktene er de viktigste? Planløsningen, funksjon, oppbevaring, området bygget ligger i, lysforhold, materialer, identitet, fremtidsperspektiv, estetikk.

Hvis jeg skal tenke rekkefølge så er planløsningen det viktigste, estetikken på leiligheten kan man jo gjøre noe med selv, men det er veldig fint å ha et godt utgangspunkt, det gjør jo ting litt lettere. Så tenker jeg oppbevaring er viktig, i form av for eksempel kjøkkenet, der er det veldig viktig at det er nok oppbevaringsplass, det er så dyrt å gjøre noe med, jeg vil for eksempel ikke ha kjeler i klesskapet, for å sette det på spissen. Jeg tror de andre tingene jeg trenger plass til å oppbevare er enklere å finne plass til. Jeg synes også området bygget ligger i er viktig, tenker også at når man kjøper ser man jo for seg hvor lenge man kan bo der så man tenker jo på fremtidsperspektivet.

Det som ikke er så viktig for meg er nok lysforholdene og materialene, det er så lett å endre på selv tenker jeg da.

Dersom du tenker på planløsningen, hvilke rom er de viktigste?

Stue og kjøkken er de viktigste rommene, og jeg vil gjerne at det skal være åpent, i hvert fall dersom leiligheten er liten. Etter det tenker jeg at sovesituasjonen er viktig, uavhengig om det er et eget rom eller om det er en sovealkove. Jeg vil gjerne ha plass til minst en 1.20 seng.

Er du opptatt av bærekraft? I så fall, tenker du at det er viktig med bærekraftige materialer?

Jeg er ikke så opptatt av bærekraft i materialer, men jeg er jo det sånn ellers. Jeg selger heller ting enn å kaste dem, som for eksempel solgte jeg håndtakene på et kjøkken vi hadde før, i stedet for å kaste dem, Jeg liker også å kjøpe ting som er brukt i stedet for å bare kjøpe nye ting.

For at bygget skal bli så rimelig som mulig, er det viktig å bruke kortreiste og rimelige materialer. Hvilke materialer er det du ønsker å ha i leiligheten? Eventuelt farger?

Materialer: Jeg synes egentlig ikke furu er så ille som alle skal ha det til, jeg synes det kan være litt kult. Jeg vil helst ikke bruke malingstyper med mye giftstoffer, men jeg kan ikke nok om det tik å si hvilke som er bra og dårlige. Jeg tenker at det er viktig at benkeplatene til kjøkkenet er solide. Mange bruker jo en type plast som er solid, men det er ofte dårlig i skjøtene. Jeg vil helst ha en plate som tåler mye som for eksempel kvarts eller en trebenkeplate som er godt behandlet.

Farger; farger på veggen, jeg er veldig glad i maple fra jotun, det er en avslappende farge. Jeg er også veldig glad i mørke farger på veggene, og jeg vil ikke ha noen hvite vegger, synes det er utrolig kjedelig og man mister alt av identitet. Jeg ville brukt en tapet som er fargerik, masse farger og masse lys. Noen kvalitetsvarer, og noen ting som ikke synes kan være billig. Jeg vil gjerne at hjemmet mitt er personlig.

Kunne du tenke deg å bo i en slik blokk som er tilpasset førstegangskjøpere?

Kunne tenke meg det, vil tro at de som har bygd det skal ha tenkt på effektive løsninger.

Er det noe mer du vil legge til? Ryddighet, velstelt, grendehus

Jeg vil gjerne ha plassbygde møbler, synes det er vet er veldig kjekt. Men de må være fine, vil ikke ha noen som er klumpete og stygge. Og leiligheten må ha smarte løsninger. Der broren min har flyttet nå, har han en del møbler som er spesialdesignet av møbeldesigner. Det er blant annet en sko hylle, en skuff under sengen, han har sovealkove hvor sengen akkurat går inn og det er en skyvedør inn til alkoven. Under sengen er det en skuff som er spesialtilpasset rommet, slik at skuffen er like bred som skyvedøra og super lang, like lang som senga, 120. Tenker også at i små leiligheter er det fint at man bruker veggplassen og takhøyden man har tilgang på, vet ikke hvor lett det er dersom det er normalhøyde, men jeg synes det er veldig greit å utnytte.

Intervju med kommunikasjonssjef i NEF

Hva er det som har skjedd i Oslo de siste årene?

De siste årene i Oslo har alderen på førstegangskjøpere gått opp og antallet på kjøp gått ned. Trenden har snudd nå de siste årene, hvor det er flere som kjøper i Oslo. Hovedgrunnen til dette er at prisutviklingen på bolig har holdt seg på et moderat nivå og kjøpekraften er bedre enn for noen år tilbake. Derfor har også flere muligheten til å kjøpe seg inn i området nå.

Førstegangskjøperen vil ha mye for pengene og ønsker at leilighetene skal være funksjonelle. De kan gjerne gjøre en compact living, hvor man lager leilighetene mindre men, funksjonelle. Det betyr med andre ord at det er viktig å finne løsninger i boligen som kan gjøre flere ting, som for eksempel at sengen også kan brukes som oppbevaring, at man har smarte løsninger på kjøkkenet eller at sofaen i stua kan ha oppbevaringsplass under. Jeg ser også på å bygge boliger som er tilpasset førstegangskjøpere som er rimelige fort kan spre seg slik at de kjøperne byr mer for leilighetene enn hva førstegangskjøpere har mulighet til.

Jeg tror hvis det skal tilpasses boliger for førstegangskjøpere er det mer lønnsomt å bygge nye bygg som er tilpasset en nisjegruppe fremfor å bygge om de byggene vi allerede har. Dette gjelder egentlig alle grupper. Jeg tror det er på tide å tenke mer på å lage steder som er mer tilpasset livssituasjon fremfor en standard som gjør at du kan bo i samme bolig gjennom hele livet. Det viktigste for førstegangskjøperen er beliggenheten; hvor det ligger i forhold til visse fasiliteter som jobb, butikk, trening, uteområder og sosiale fellesskap. Det med sosiale fellesskap er nok også viktig. I hvert fall når man ser på boliger som er små. Da er det viktig å ha andre arealer hvor man kan møtes og gjøre ting felles, eller om det er der du inviterer gjester. Det som er fint med slike arealer kan for eksempel være at det kan være en liten hybel der, slik at når man får overnattingsbesøk kan man leie denne leiligheten. Dersom man gjør noe slikt vil man hindre at boligen man kjøper har et soverom som ikke blir brukt 90% av tiden i leiligheten.

Ser man på hvordan folk har bodd de siste tiårene har bo-måten ikke forandret seg så mye, men det kommer til å endre seg, og har allerede begynt. Jeg ser at det blir mer sosialt fellesskap, det mener jeg at folk deler arealer og at de ønsker fasiliteter i bygget som cafe, treningsrom og felles arealer som gjør at man ikke trenger så store areal i sin egen boenhet. Da gjerne private uteområder som for eksempel takterrasse. Det er også fint å ha et sted hvor man kan invitere folk hjem til seg selv, selv om det ikke blir helt hjem i egen stue.

Alle vil inn på boligmarkedet, og det er derfor viktig å se på løsninger som fører til at man kan lage rimelige boliger som selv førstegangskjøpere kan få mulighet til å kjøpe.

Plassbygde gjenstander, sofa, seng skap, garderobe, kjøkken

«Når leilighetene er så små så er det veldig fint om man har noen private uteområder som for eksempel en takterrasse. Det er også fint å ha et sted hvor man kan invitere folk hjem til seg, selv om det ikke blir helt hjem i egen stue»

Objektiv og subjektiv stedsanalyse av Ekebergveien 5A

Objektiv analyse

Ekebergveien 5A ligger i et område som er kupert. Det ligger i bydel gamle Oslo i begynnelsen av en bakke. I nærheten av adressen er det en matbutikk, trikkestop, busstopp og barnehage. Byggets plassering er nordvest vendt mot Oslo sentrum, barcode og Oslo S. På grunn av plasseringen av bygget er det svake lysforhold siden det er bygget inntil en fjellvegg. Det er fjell på den sørlige og østlige siden av bygget. Uteområdet rundt boligen er begrenset med lysforhold, men det er ikke trafikk der. Området er avgrenset med en bygning på den nordlige siden og en fjellvegg på sørlige siden, i den østlige delen avsluttes området med Ekebergveien 5A, mens på motsatt side avgrenses med et annet bygg. Utearealet er utarbeidet med den gangvei av grus som baner seg i en s-form gjennom området. På sidene av gangveien er det gressplen (da befaringen ble gjennomført var det snø).

Bygget består av syv etasjer, med en takterrasse på toppen. Bygningen har terrasser på alle fasadesidene. På frontfasaden, den som er nordvest vendt, er det lange terrasser som strekker seg over hele byggets lengde. Rekkverket til disse er laget av glass med enkeltstående fargede glass tilfeldig plassert i etasjene. Bygget er rektangulært, med inngang på høyre side av bygget når man står på forsiden av det. Bygningen er gråmalt med noe liggende gråmalt panel på fronten. Panelet ligger horisontalt langs veggen hvor det er verandadører. De gjenstående fasadene er hvite med grå horisontal panel mellom vinduene.

Innvendig i bygningen er planløsningen ulik i etasjene. I første etasje, som er på bakkenivå, er det totalt tre leiligheter. En treroms, en to/treroms og en et/toroms. To av leilighetene består av soverom med to dører også kalt «Laila-løsningen». Leiligheten helt til høyre sett ovenfra på plantegningen er leiligheten som består av to soverom, åpen stue/kjøkken løsning, et bad og en bod. Leiligheten i midten består av et soverom med to skyvedører, åpen stue/kjøkkenløsning og et bad. Leiligheten til venstre består av to soverom hvor av et har privat bad, samt det andre er et rom med to dører, den inneholder også et bad til og åpen stue/kjøkkenløsning. Felles for leilighetene i første etasje er at alle har terrassedør ut mot uteområdet foran bygget. I førsteetasje er det på baksiden av bygget, plassert boder, totalt 12 stykker samt et avfallshåndteringsrom.

Andre etasjen består av totalt fem leiligheter hvor en er en treroms, en to/treroms og tre toromsleiligheter. Leiligheten til høre sett ovenfra på plantegningen er en ren treroms består av to soverom, hvorav et har plass til enkeltseng samt det andre har plass til en dobbeltseng, i tillegg har leiligheten et bad, åpen stue/kjøkkenløsning, gang og en bod. Neste leilighet består av et soverom med plass til dobbeltseng, et bad, gang og en åpen kjøkken/stueløsning. Leiligheten ved siden av består av et soverom med plass til enkeltseng, et bad, gang og åpen stue/kjøkkenløsning. Leiligheten ved siden av er lik bare speilvendt. Leiligheten til venstre er en treroms, består av et soverom med eget bad, samt et soverom til med to dører, i tillegg har leiligheten en gang og åpen stue/kjøkkenløsning. Resterende plass i denne etasjen er tre boder, et tekniskrom og et elektrisk tavlerom. Felles for disse leiligheten er også her at de har veranda vendt mot forsiden av bygget.

Tredje til sjette etasje er utarbeidet på samme måte. En typisk etasje består av åtte leiligheter med forskjellig størrelse. Etasjen består av en leilighet med to soverom, en som er en ettromsleilighet, resterende seks leiligheter består av toromsleiligheter med varierende størrelser fra 31 m² -46 m². Til høyre i etasjen sett ovenfra på plantegningen er det en treromsleilighet hvor av et soverom har plass til dobbeltseng samt et har plass til en enkeltseng, i tillegg i leiligheten er det en gang, et bad, en åpen stue/kjøkkenløsning og en bod. Leiligheten ved siden av er en toroms med soverom med plass til dobbeltseng, et bad, en gang og åpen stue/kjøkkenløsning. Neste leilighet er en liten toroms med soverom som har plass til en enkeltseng, leiligheten består ellers av stue/kjøkken, bad og gang. Leiligheten som ligger vegg i vegg med denne er lik, bare speilvendt. Neste leilighet er lik som den andre som ble nevnt, et soverom med plass til dobbeltseng. Leiligheten som ligger lengst til venstre er også en toroms med plass til dobbeltseng, størrelsen tilsvarer størrelsen og rom som sistnevnte. Leiligheten som ligger til vestre av de to som er østvendt er en toroms med plass til dobbeltseng. Den har også gang, stue/kjøkken og bad, med oppbevaringsmuligheter i gangen. Den har en lufteveranda som vender mot fjellveggen sørøst. Siste leilighet i disse etasjene er en ettromsleilighet på 23 m². Den består av en åpen løsning mellom stue/kjøkken og soverom, den har også et bad og en gang. Denne leiligheten har også en lufteterrasse vendt mot fjellveggen. Felles for alle leilighetene i denne etasjen med unntak av de to sistnevnte er at de alle har terrasser vendt mot forsiden av bygget.

Syvendeetasje består av fem leiligheter med varierende størrelse. Tre leiligheter er treroms, en er en toroms og en ettroms. Leiligheten til høyre i etasjen sett ovenfra på plantegningen består av to soverom hvorav et har plass til en dobbeltseng, samt det andre har plass til en enkeltseng, den har en åpen kjøkken/stue løsning, med gang, bad og en bod på innsiden av det minste soverommet. Neste leilighet består av to soverom hvorav et er beregnet en dobbeltseng den andre er tilpasset en enkeltseng. Den består også av en delvis åpen/lukket kjøkken/stue løsning, hvor spisebord er plassert i nærheten av gangen, den inneholder også en bod samt et bad. Neste leilighet er en toroms med soverom tilpasset en dobbeltseng, leiligheten består også av åpen stue/kjøkkenløsning samt et bad, gang og en bod. Leiligheten som er til venstre på plantegningen er en treroms med et stort og et lite soverom. Lukket kjøkkenløsning, med en stue/spisestue løsning i andre enden av leiligheten, leiligheten har også et bad, en gang og en bod. Siste leilighet i denne etasjen er en ettromsleilighet med åpen løsning på kjøkken/stue/soverom, det er et bad som tilhører leiligheten samt en gang med oppbevaringsplass. Felles for alle leilighetene i denne etasjen med unntak av sistnevnte, har tilgang på balkong som vender mot fellesområdet i gården.

I midten av bygget er det et trappeløp som går vertikalt opp gjennom alle etasjene, i trappeløpet er det også heissjakt, så alle leilighetene har tilgang til heis.

Subjektiv analyse

Ekebergveien 5A, ligger i et boligområde med bratte fjellskrenser og dårlige lysforhold. 5A er en av totalt fem bygninger som ligger i dette borettslaget. Tre av fem bygninger ligger opp mot bratte fjellskrenser. Ekebergveien 5A er bygget med hele to av fire sider mot fjellskrenser, både den sørlige og østlige. På baksiden av bygget, den som ligger mot øst, er det kun små lufte terrasser som vender mot fjellveggen. Fasaden mot sør har også balkonger, men disse vender mot fremsiden slik at disse har noe utsikt. Fellesområdet som er utarbeidet mellom bygningene, fremstår som mørk. Da denne befaringen ble gjennomført var det vinter og mye snø som dekket arealet. Det var måkt en gangvei, som var s-formet. Dersom jeg ser på bilder som er tatt fra området på sommeren, så er gangveien på samme sted som på vinteren, mens på sommeren er det grønt gress. Det ser ut til at gangveien er asfaltert. Utsikten fra bygget er begrenset til nordvest, på grunn av andre bygninger og fjellveggen. Det som er fint med bygget er at det er plassert slik at alle leilighetene som vender mot nordvest har utsikt

mot Oslofjorden. Dette har de fått til ved å ikke plassere bygg direkte foran dette slik at man bevarer noe av utsikten. Nede i fellesområdet er det ikke tillat med bil, og det ser ut til at det er rolig. 5A ligger i umiddelbar nærhet til nærbutikken bunnpris. Samtidig er det ikke langt å gå verken til trikk eller buss for å komme seg ned til sentrum. Det er også mulig å gå ned til sentrum gjennom gamle Oslo og tøyen.

Utsende til bygget vil jeg beskrive som traust, det er lite inspirasjon og med en helt subjektiv mening ser det ut til at fasaden er kjedelig. Det ser ut til at arkitekten har forsøkt å gjøre det morsomt med å plassere noe farget glass vilkårlig rundt på verandaene, men etter min mening fungerer ikke dette så bra. Bygget er plassert mot en fjellvegg som gjør at bygget har svært få og begrensede muligheter for sollys i løpet av dagen, på vinteren er det enda færre. 5A har en takterrasse som rommer mest lys i løpet av dagen.

Førsteetasjen i bygget består av tre leiligheter med ulike størrelser, alle leilighetene ligger på bakkeplan og har utsikt og dør ut mot fellesarealet. Leilighetene varierer i størrelser fra 46 m² til 74 m². Den største leiligheten har også en hybel på 23 m² som er inkludert i størrelsen. Leiligheten i denne etasjen er romslige og det ser ut til at de har greit med plass. To av leilighetene har ikke bod plass og den minste av disse leilighetene har også dårlig med garderobeplass. Resterende plass i første etasje består av boder som er fint for de leilighetene som ikke har noe særlig oppbevaringsplass i hjemmet sitt.

Etasjen over består av fem leiligheter som varierer i størrelser fra 35 m² til 73 m². Den største leiligheten i denne etasjen inneholder en hybel som er på 23 m², dette er inkludert i størrelsen. På hybelen er det kun en gang, bad og soverom, men sannsynligvis er det mulighet for opplegg for vask og kjøkken inn mot den ene veggen. Ellers i denne etasjen har alle mulighet for utsikt ned mot Oslofjorden. Alle soverommene i denne etasjen med unntak av tre er med skyvedører. Resterende plass i denne etasjen er tildelt boder og tekniske rom.

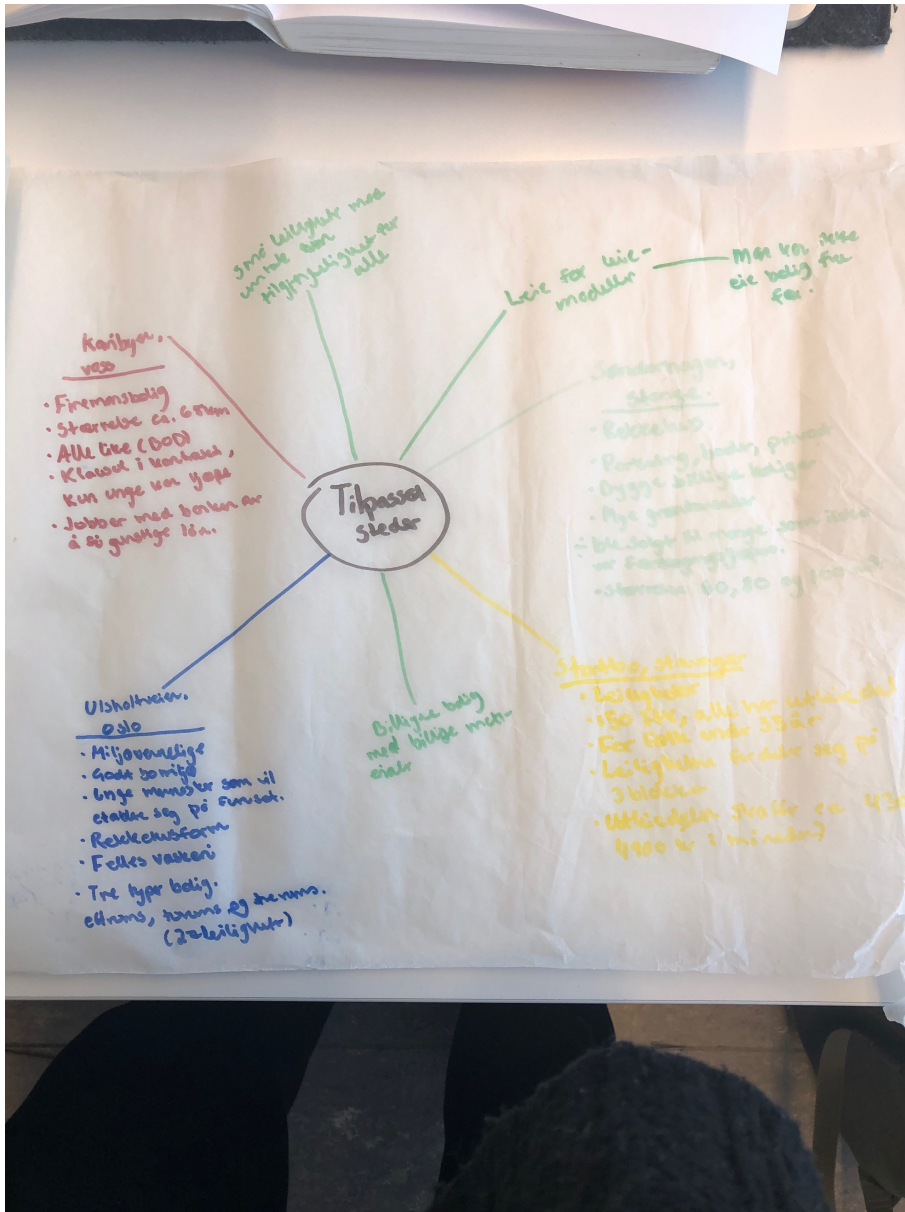
Tredje til sjette etasje er utarbeidet på samme måte slik at det tas høyde for at disse er slik i dag også. Leilighetene i denne etasjen varierer fra 23 m² til 60 m². I disse etasjene er det ingen som har noen mulighet for utleie. Det er totalt åtte leiligheter i hver etasje mellom trede og sjette. Alle leilighetene med unntak av to har utsikt mot Oslofjorden. De som ikke har det, har her sin luftbalkong, som vender mot fjellveggen. Dette er litt uheldig, grunnet dårlig

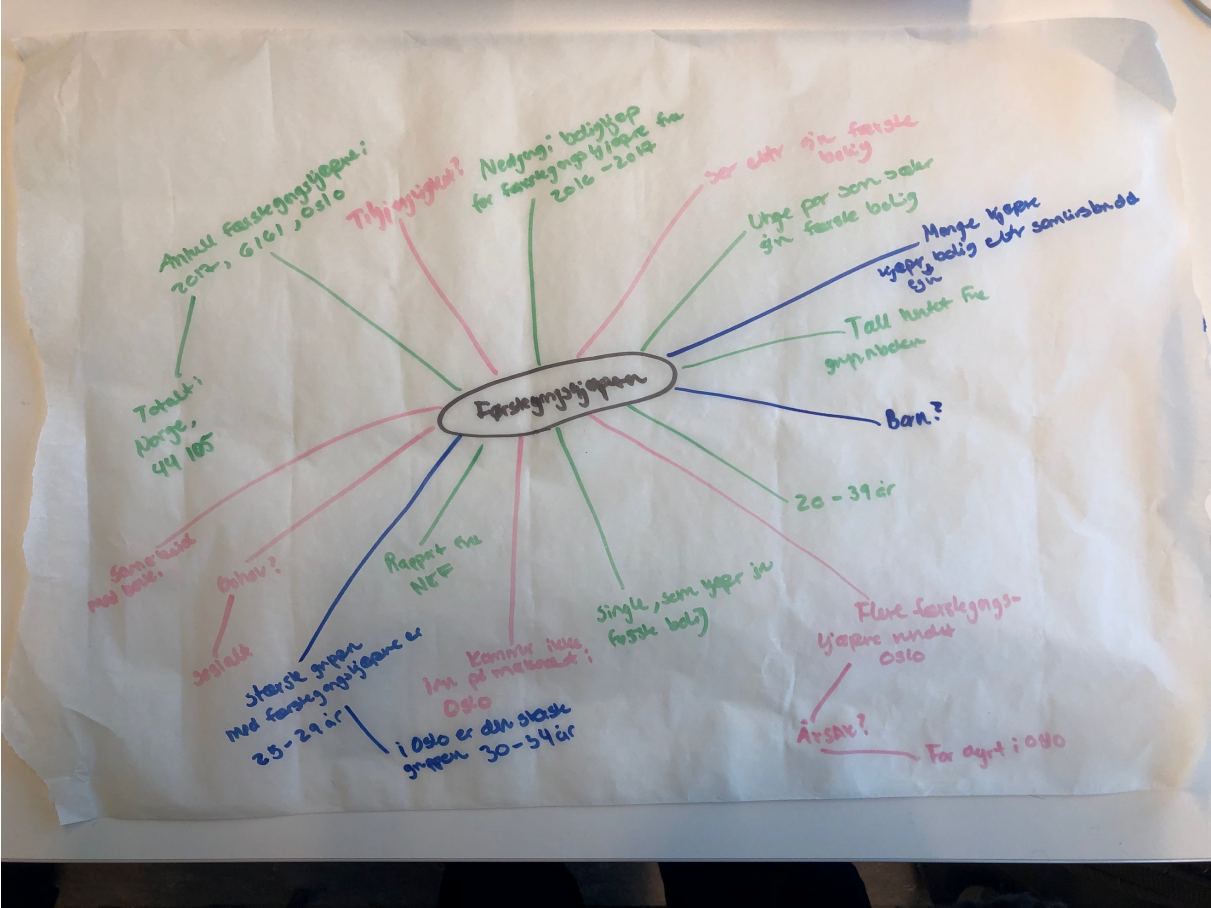
lysforhold til disse leilighetene. Ingen av leilighetene i disse etasjene har tilgang på bod i umiddelbarnærhet. I disse etasjene har fem soverom av totalt åtte soverom skyvedører.

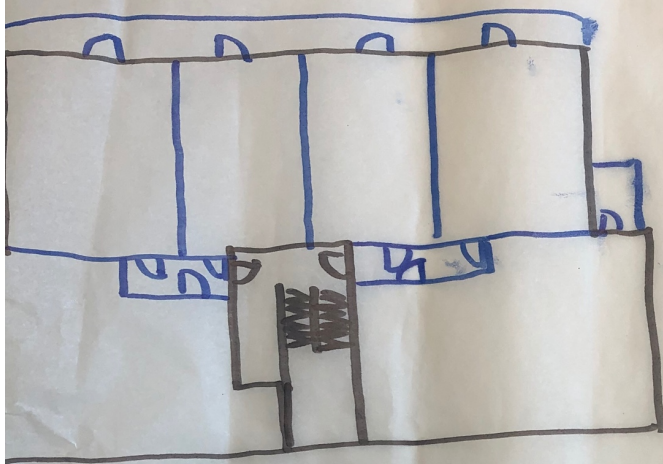
Syvende etasje består av totalt fem leiligheter med varierende størrelser mellom 24 m² til 75 m². I denne etasjen har heller ingen noe bod plass. I denne etasjen er det kun et av syv soverom som har skyvedør. Leilighetene i denne etasjen har god plass med unntak av den minste som kun er en ettroms, likevel har den noe oppbevaring i gangen. Alle leilighetene med unntak av to har utsikt mot fellesområdet i nordvest. To av leilighetene har ikke balkong og heller ikke utsikt mot noe annet enn fjellveggen. Likevel er disse leilighetene såpas høyt oppe at de burde få tilstrekkelig med sollys.

På toppen av bygningen er det en felles takterrasse. Totalt i bygget er det 45 leiligheter som varierer i størrelse og inneholder alt mellom ettroms og treromsleiligheter. Det er ingen leiligheter som består av mer enn to soverom, og kun en leilighet har separat kjøkken. Totalt i bygget i dag er det 88 sengeplasser.

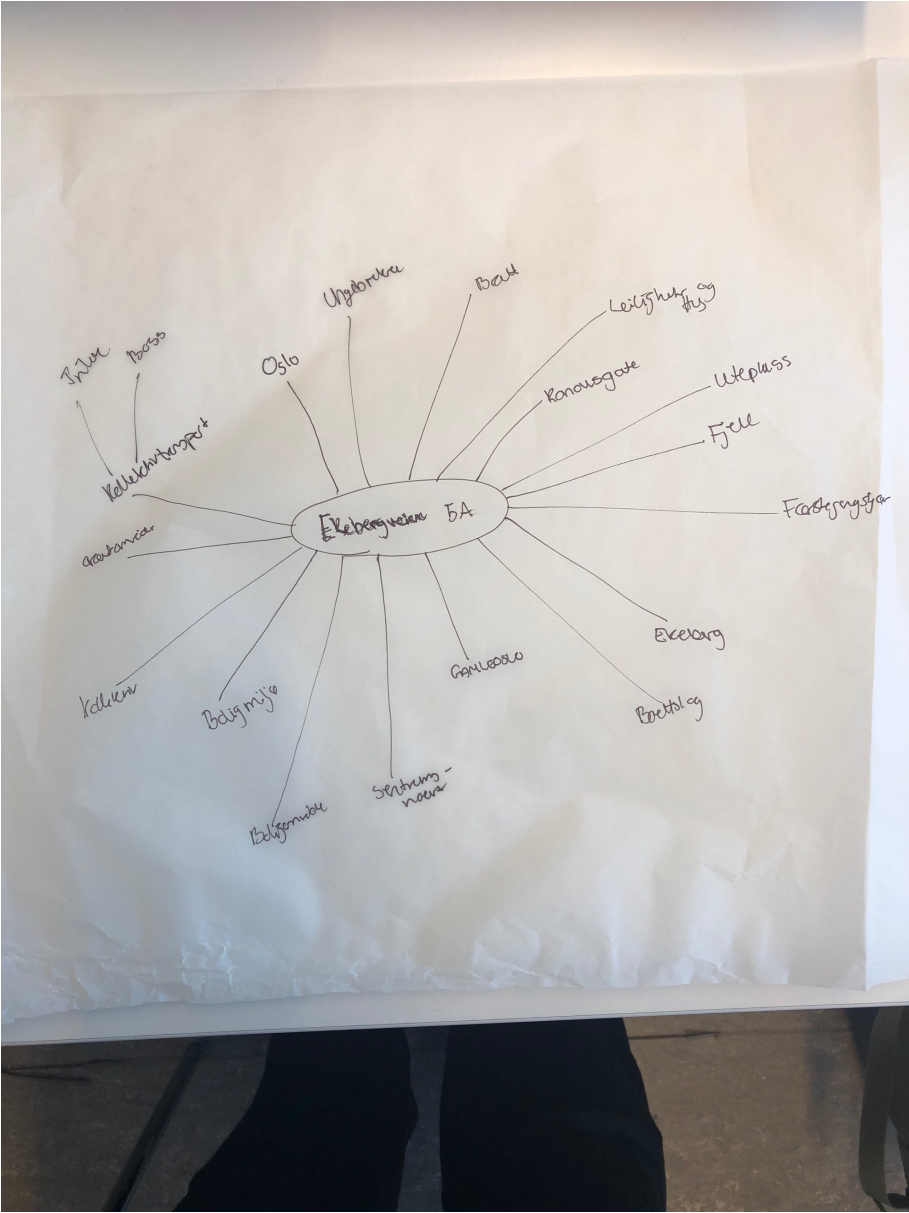
1.0 Skisseprosess på ide



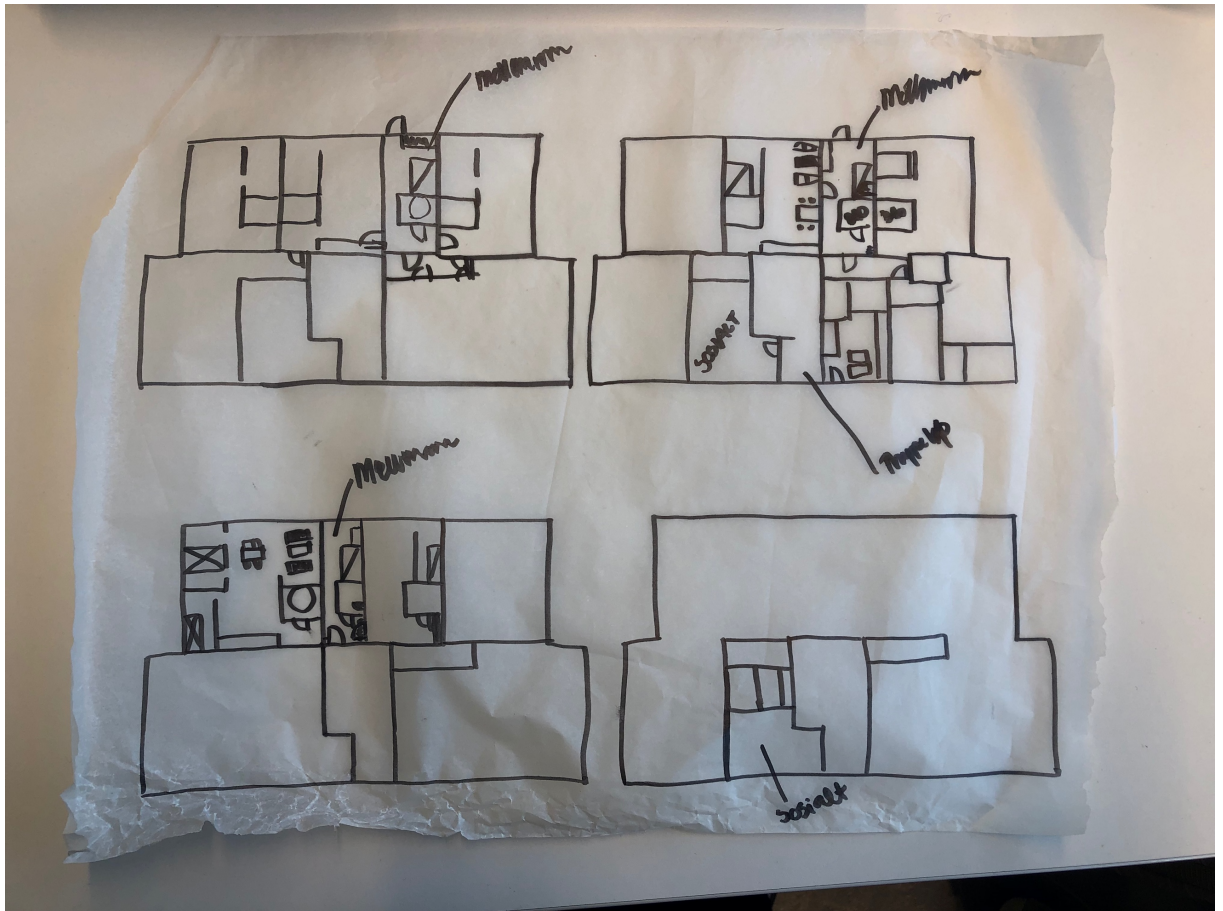


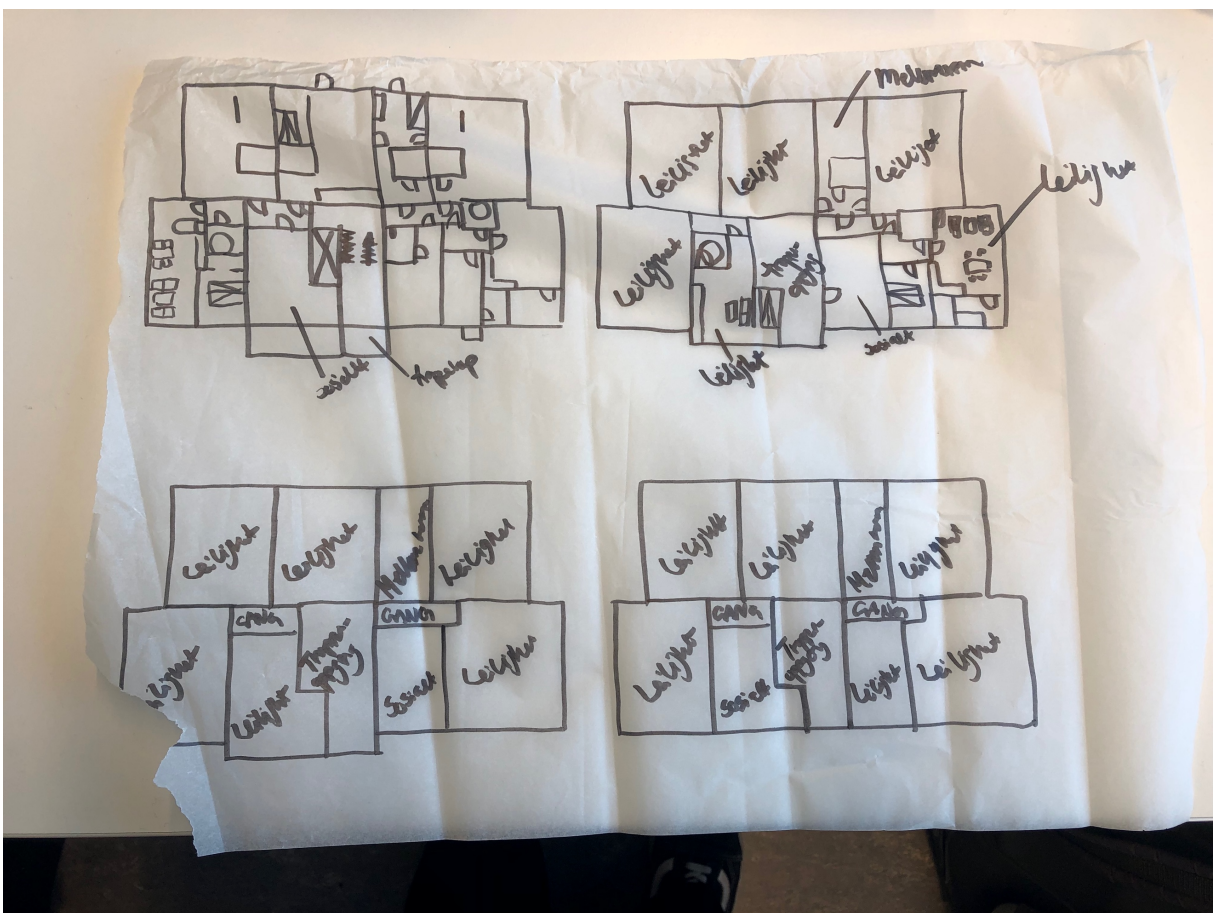
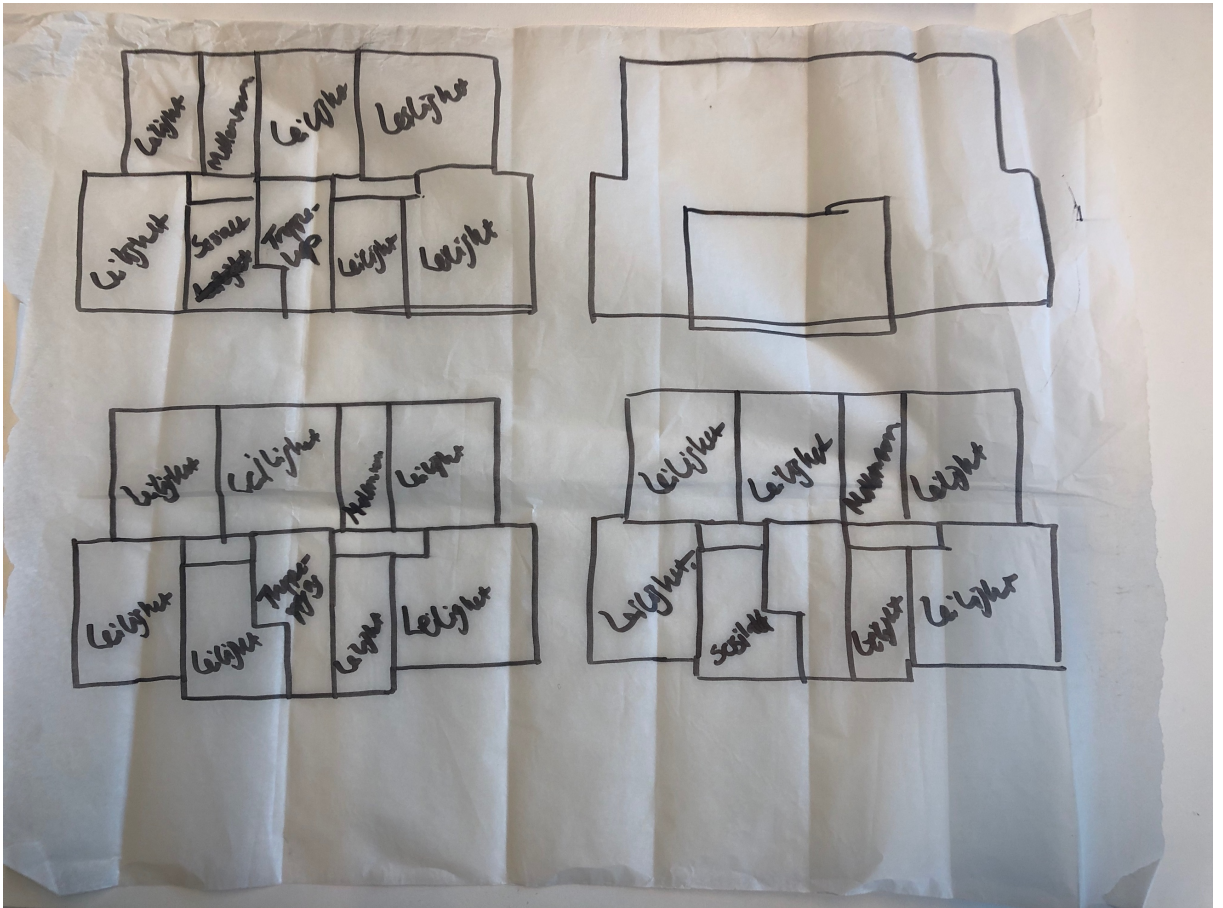


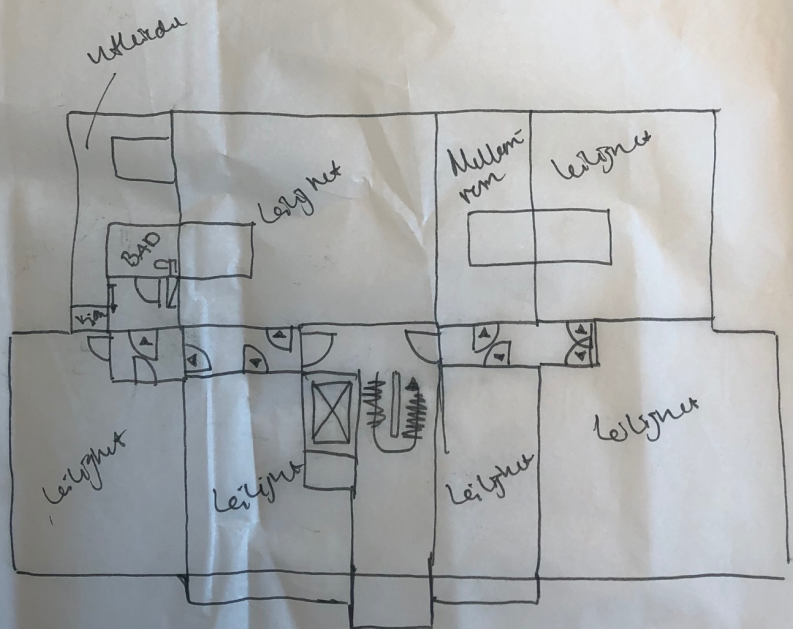
- Mer bod plas
- Leiligheter med utlie del?
- Leiligheter med kun utsikt sørøst, nei ender?
- Gjellings. Hva kan gjøres?
- Fasade?
- Takterasse.
- 3-6 etg.



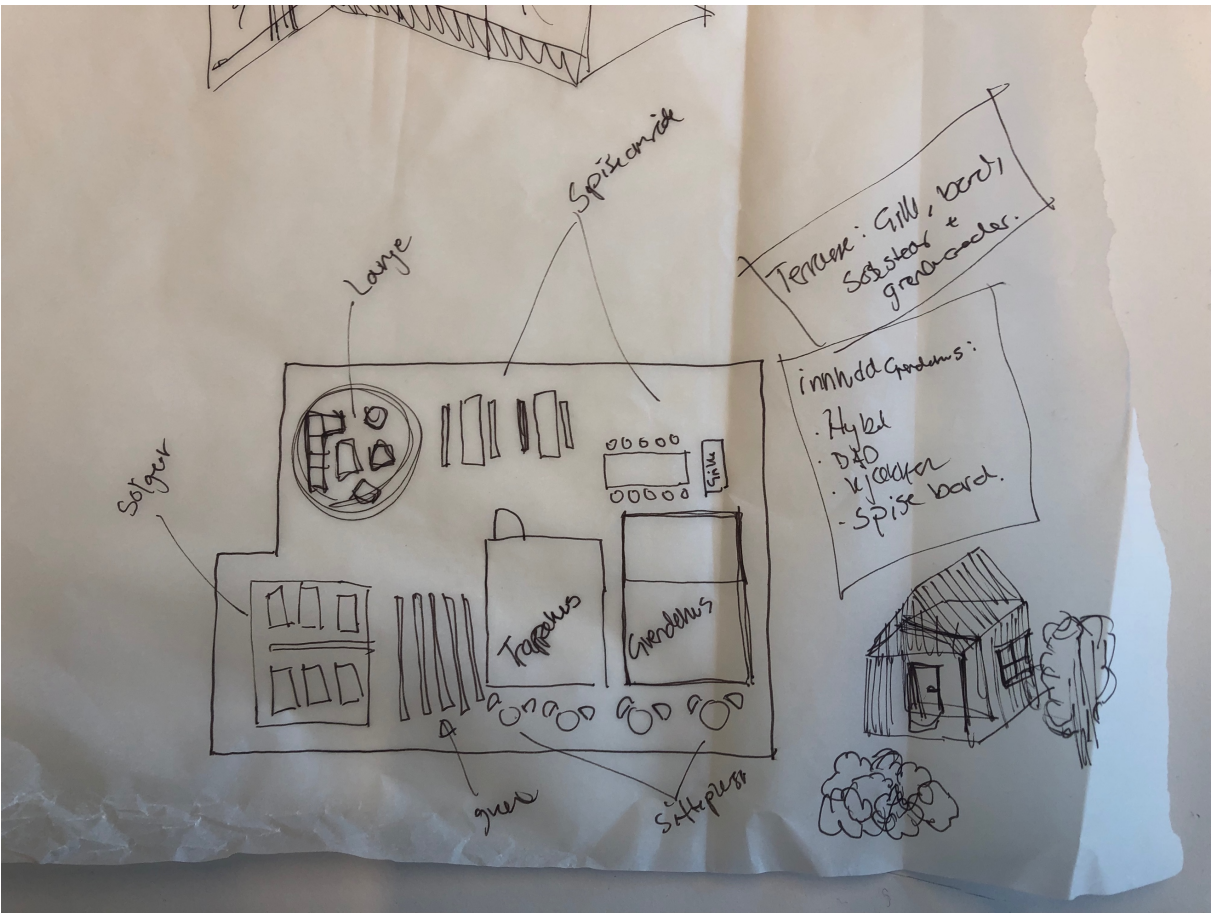
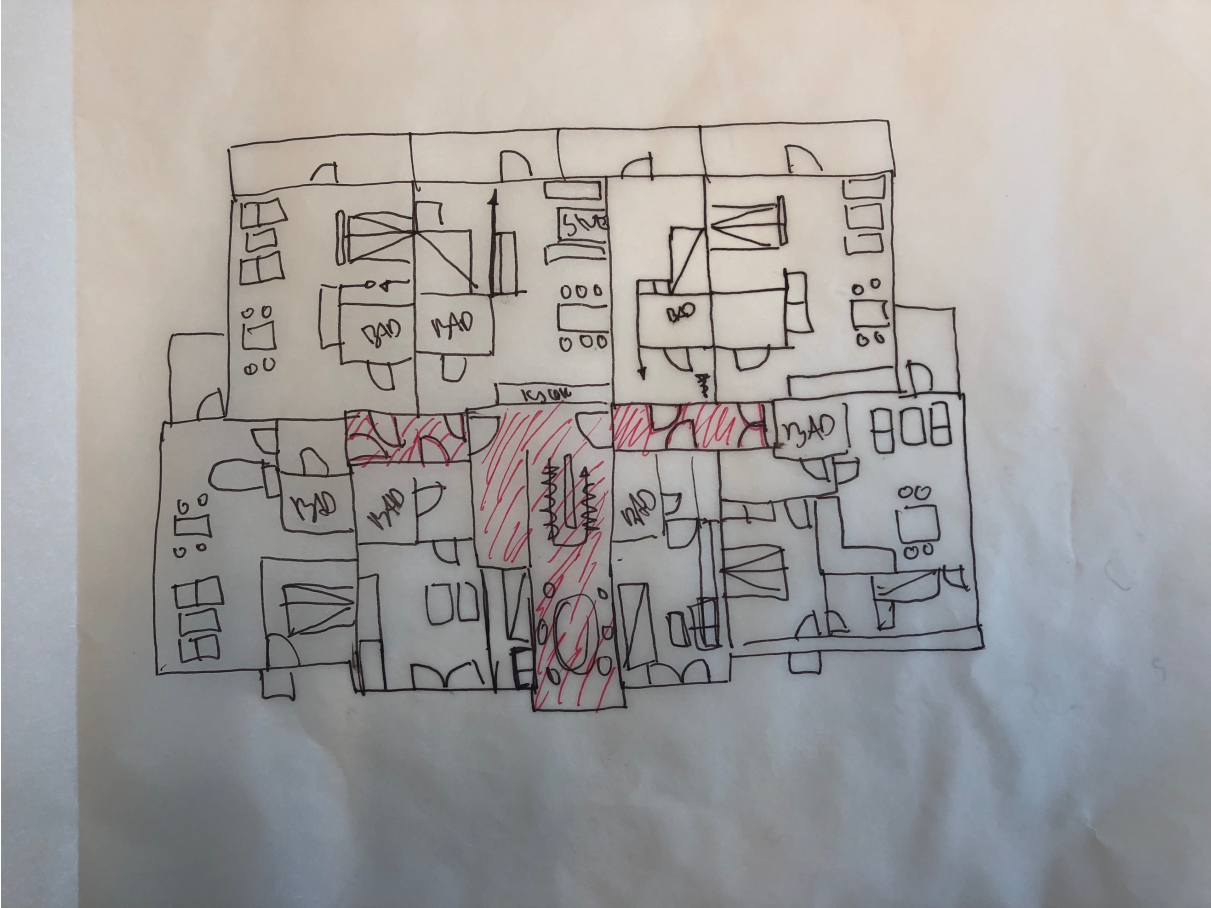
2.0 Skisseprosess på planløsning

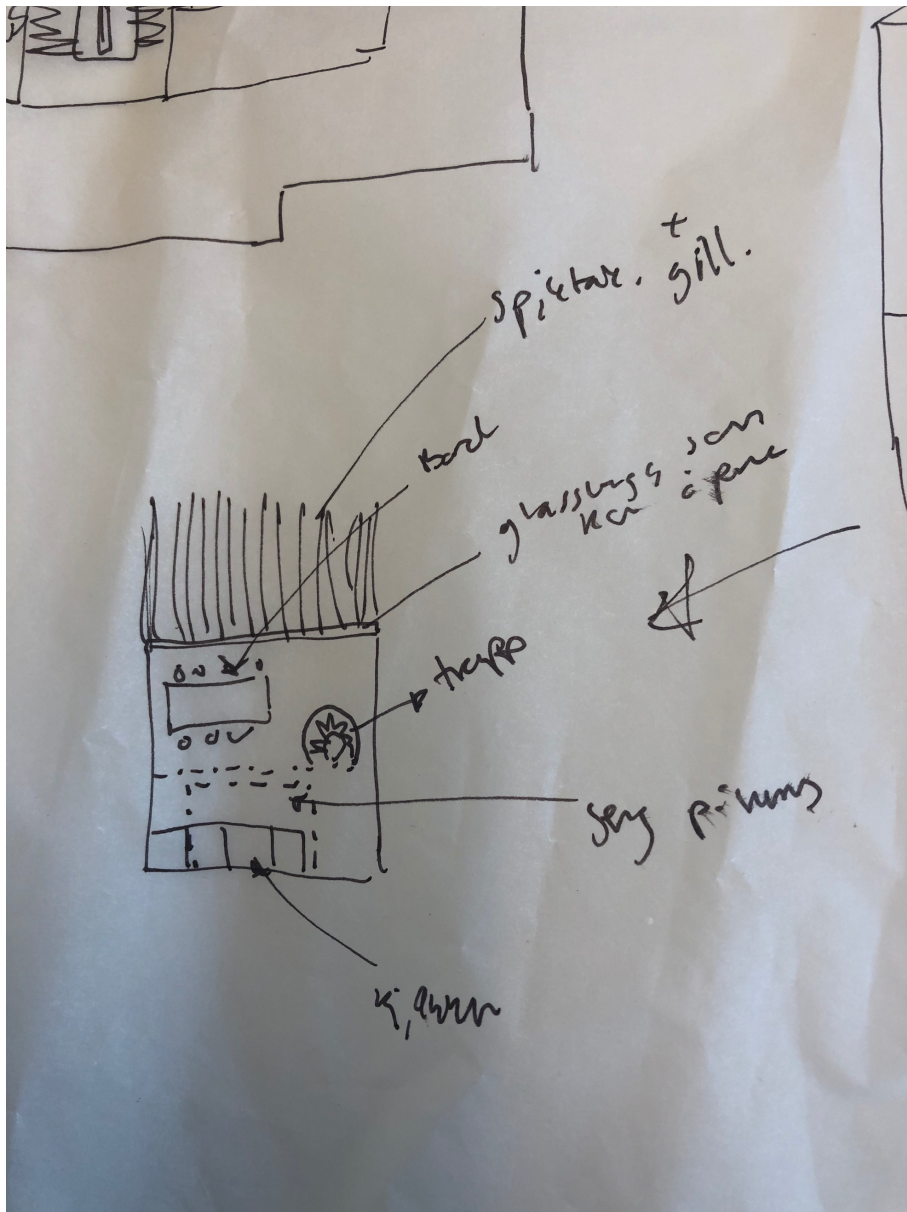




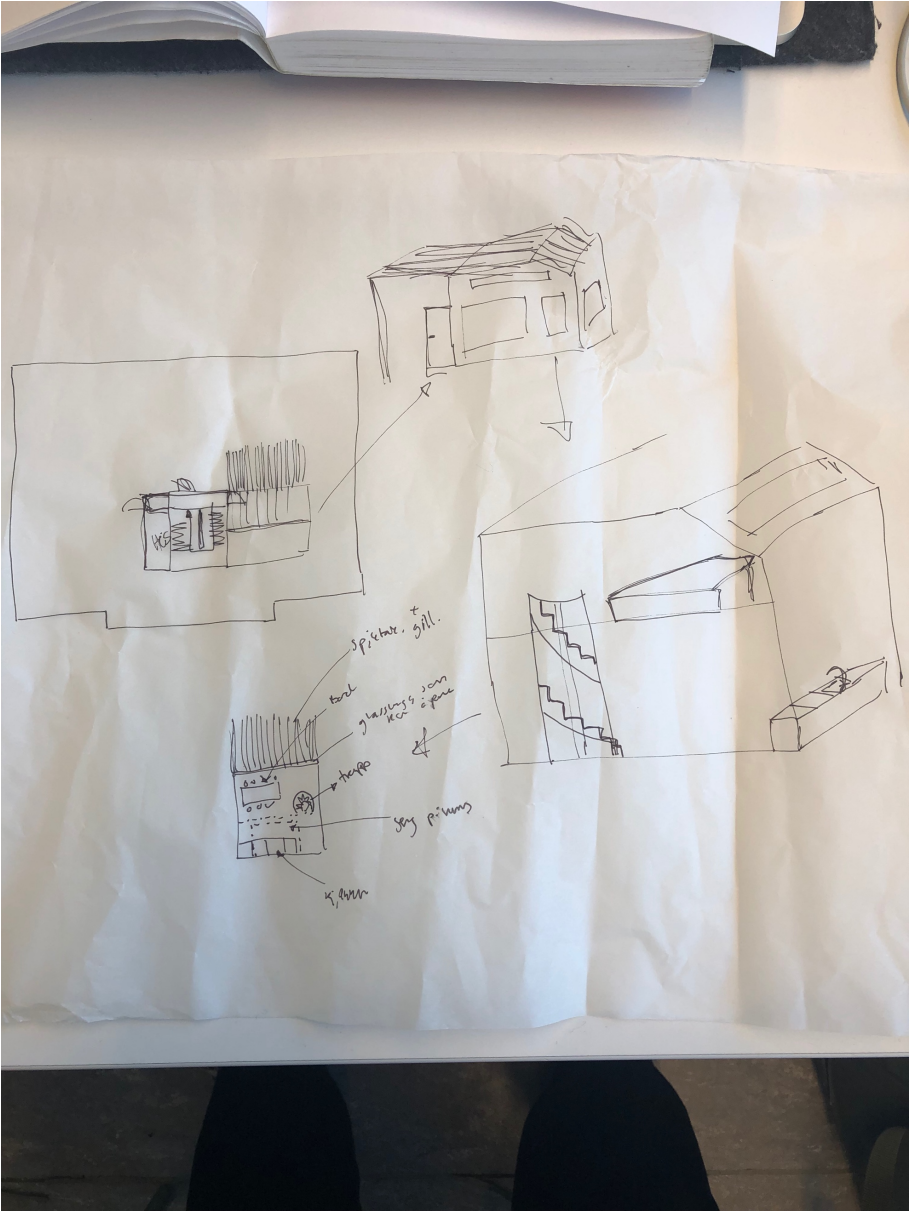


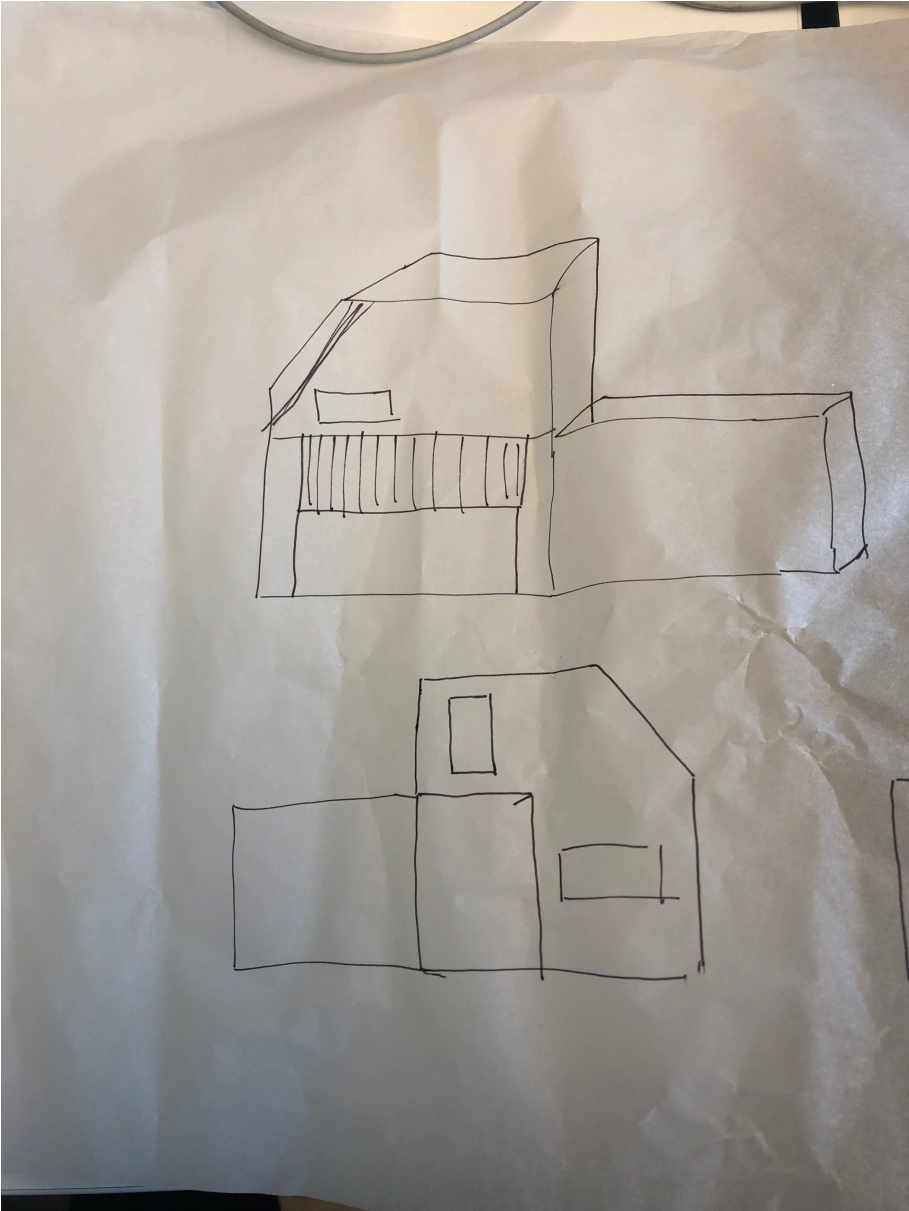












3.0 Skissering av forslag til møbler og bad

