



UNIVERSITETET I AGDER

# Hvor og hvordan vil eldre bo?

Casestudie av Hovedgårdstunet og Bystranda park

EILEEN WORUM

VEILEDER

Anne Wenche Emblem

**Universitetet i Agder, 2017**

Fakultet for Handelshøyskolen ved Uia



## Forord

Denne masteroppgaven er gjennomført som obligatorisk og avsluttende del av mastergradsutdanningen i økonomisk styring ved Universitetet i Agder. Oppgaven utgjør 30 av totalt 120 studiepoeng av det toårige mastergradsstudiet.

I oppgaven belyses hvor og hvordan eldre vil bo gjennom en casestudie av Hovedgårdstunet og Bystranda park. Dette er leilighetskomplekser i Kristiansand kommune og som begge tilbyr "noe ekstra" til beboerne sine. Oppgaven er i all hovedsak knyttet til fagområdet Eiendomsøkonomi.

Det rettes først og fremst en stor takk til veileder Anne Wenche Emblem som har vært en fantastisk støttespiller og veileder gjennom hele prosessen. Videre vil jeg også takke Mona Nilsen og Janne Thomassen som er vertskap ved henholdsvis Hovedgårdstunet og Bystranda park. Uten deres engasjement og samarbeid ville ikke denne masteroppgaven vært mulig. Det rettes også en stor takk til beboerne ved begge leilighetskompleksene som har bidratt både gjennom intervju og utfylling av spørreskjema.

Kristiansand 31. Mai, 2017.

## Sammendrag

Formålet med denne studien er å undersøke boligpreferansene til en selektert gruppe eldre mennesker som har valgt å flytte til leilighetskomplekser som tilbyr "noe ekstra". Målet er å gjøre et dypdykk i flytteårsaker, hva som var viktig for dem ved valg av nytt bosted og hva som er viktig for dem i dag. Dette er en svært aktuell problemstilling og temaet er allmenntilgjengelig i lys av pågående debatt vedrørende utfordringer knyttet til den såkalte eldrebølgen.

Studiens teoretiske forankring er hedonistisk pristeori hvor man i denne forbindelse ser på servicetjenester, fellesaktiviteter og en bemannet lobby som boligattributter. Tilfang av økonomisk teori som tar for seg flytteårsaker og flytting blant eldre mennesker synes å være begrenset. Forskningsområdet har likevel fått økt interesse på grunn av de demografiske endringene som finner sted i en rekke land. Oppgaven bygger derfor også på studier gjennomført i Danmark og Sverige som omhandler flytting blant den eldre delen av befolkningen.

Oppgaven kombinerer både kvantitativ og kvalitativ tilnærming. Det er gjennomført dybdeintervjuer med beboere og vertskap ved begge leilighetskompleksene i case studiet. Totalt ble det gjennomført 10 intervjuer, hvorav 8 var med beboere. Intervjuobjektene ble funnet ved hjelp av vertskapet. Det er også gjennomført en spørreundersøkelse begge stedene.

Studien viser at det ved valg av nytt bosted er boligtype (leilighet) og nærhet til fasiliteter slik som bl.a. butikker og cafeer som var viktigst. Fellesaktiviteter og bemannet lobby var viktig i langt mindre grad. Dette var noe overraskende da man antok at beboerne hadde valgt disse stedene på bakgrunn av dette konseptet som de også betaler noe ekstra for. Det ble også sett på samvariasjon med hensyn på hvor viktig faktorer slik som vertskap, fellesaktiviteter og nærhet til butikker var ved valg av nytt bosted kontra viktigheten av disse faktorene i dag. Det ble også benyttet en logistisk regresjons modell for å se nærmere på hvilke variabler som påvirket hvor ofte beboerne benyttet seg av servicetjenestene. Denne viste at kun alder har en statistisk signifikant effekt på hyppigheten av bruk av servicetjenester. Dybdeintervjuene med beboerne belyste flere forhold som kan være vanskelig å tallfeste og teste statistisk. På mange

måter bidro dermed intervjuene til en rikere forståelse av både opplevd bosituasjon og hvilket forhold enkelte av beboerne har til vertskapet og tilbudet ved leilighetskompleksene. Felles for intervjuobjektene ved begge stedene var en stor takknemlighet for vertskapet og rollen denne personen har i beboernes hverdag.



## Innholdsfortegnelse

<b>Forord</b> .....	<b>2</b>
<b>Sammendrag</b> .....	<b>3</b>
<b>Figuroversikt</b> .....	<b>7</b>
<b>Tabelloversikt</b> .....	<b>9</b>
<b>1 Introduksjon</b> .....	<b>10</b>
<b>2 Bakgrunn og relevans</b> .....	<b>12</b>
<b>2.1 Eldrebølgen</b> .....	<b>12</b>
<b>2.2 Hvem er de eldre?</b> .....	<b>13</b>
<b>2.3 Om Kristiansand kommune og dens bydeler</b> .....	<b>14</b>
2.3.1 Boligmassen .....	15
2.3.2 Befolkningen.....	16
2.3.3 Flyttemønster i bydelene .....	17
2.3.4 Befolkningsframskriving.....	18
2.3.5 Bolig og tjenestepanlegging.....	19
<b>2.4 Om studieobjektet</b> .....	<b>20</b>
<b>2.4.1 Hovedgårdstunet borettslag</b> .....	<b>21</b>
<b>2.4.2 Bystranda park</b> .....	<b>23</b>
<b>Kapittel 3 – Teoretisk grunnlag</b> .....	<b>25</b>
<b>3.1 Eldres mobilitet og flyttemønstre</b> .....	<b>25</b>
<b>3.2 Boligmarkedet</b> .....	<b>28</b>
3.2.1 Prisdannelse i eiendomsmarkedet .....	29
<b>3.3 Hedonisk pristeori</b> .....	<b>31</b>
3.3.1 Likevekt på etterspørselssiden.....	32
3.4.2 Likevekt på tilbudssiden .....	35
3.4.3 Markedslikevekt.....	38
3.4.4 Hedonistiske priser og servicetjenester .....	39
<b>3.4 Hypoteser</b> .....	<b>40</b>
3.4.1 Hypoteser om samvariasjon og attributter .....	40
3.4.2 Hypoteser om bruk av servicetjenester.....	41
<b>4. Metode og datainnsamling</b> .....	<b>43</b>
<b>4.1 Hva er case studie?</b> .....	<b>43</b>
4.1.2 Generalisering.....	44
<b>4.2 Metode for datainnsamling</b> .....	<b>45</b>
4.2.1 Kvalitativ data - Intervju .....	45
4.2.2 Utvelgelse av intervjuobjekter.....	47
4.2.4 Kvantitativ metode - spørreundersøkelse.....	49
4.2.6 Datamaterialet og svarprosent.....	50
<b>5. Presentasjon av datamaterialet</b> .....	<b>52</b>
<b>5.1 Deskriptiv statistikk</b> .....	<b>52</b>
5.1.1 Presentasjon av variablene .....	52
<b>6. Analyse og funn</b> .....	<b>66</b>
<b>6.1 Analyse av kvalitativ data og funn</b> .....	<b>66</b>
6.1.1 Sammendrag av intervju med beboerne på Hovedgårdstunet.....	66
6.1.2 Sammendrag av intervju med beboerne på Bystranda park .....	70
<b>6.2 Analyse av kvantitativ data og funn</b> .....	<b>73</b>

6.2.1 Alder.....	74
6.2.2 Flytting mellom bydeler og alder .....	86
6.2.3 Sivilstatus og benyttelse av tjeneste .....	90
<b>6.3 Hypotesetesting .....</b>	<b>92</b>
6.3.1 Hypoteser med utgangspunkt i samvariasjon .....	93
6.3.2 Hypoteser om benyttelse av servicetjenestene.....	97
<b>7. Diskusjon og oppsummering av resultater.....</b>	<b>105</b>
<b>8. Konklusjon og begrensninger .....</b>	<b>109</b>
8.1 Konklusjoner .....	109
8.2 Begrensninger .....	110
<b>Referanser .....</b>	<b>112</b>
<b>Vedlegg.....</b>	<b>116</b>
Vedlegg A - Segregeringsteori .....	116
Vedlegg B - Samtale/intervju med servicevertene.....	118
Vedlegg C - Dybdeintervju med beboere v/hovedgårdstunet og bystranda park.....	119
Vedlegg D - Spørreskjema.....	121
Vedlegg E - Mal for rapportering av funn.....	126
Vedlegg F - Faktoranalyse.....	129
Vedlegg G - Refleksjonsnotat.....	136

## Figuroversikt

Figur 2.1 Kart over bydelene i Kristiansand Kommune

Figur 2.2 Boligbygging per bydel siden 1993

Figur 2.3 Andel av flyttere som finner at alternativ innenfor eget delområde

Figur 2.4 Endringer i bosettingsmønstre i bydelene

Figur 3.1 Samlet tilbud og etterspørsel i boligmarkedet

Figur 3.2 Endring i pris på boligen ved økning i tilbud og etterspørsel

Figur 3.3 Husholdningens budfunksjoner

Figur 3.4 Produsentenes offerfunksjon

Figur 3.5 Markedslikevekt

Figur 5.1 Beskrivende statistikk, alder på respondentene

Figur 5.2 Beskrivende statistikk, kjønn

Figur 5.3 Beskrivende statistikk, sivilstatus

Figur 5.4 Beskrivende statistikk, sivilstatus og bosted

Figur 5.5 Beskrivende statistikk, inntekt

Figur 5.6 Beskrivende statistikk, inntekt Hovedgårdstunet

Figur 5.7 Beskrivende statistikk, inntekt Bystranda park

Figur 5.8 Beskrivende statistikk, tidligere bosted

Figur 5.9 Beskrivende statistikk, tidligere bosted og bosted nå

Figur 5.10 Beskrivende statistikk, tidligere bolig

Figur 5.11 Beskrivende statistikk, tidligere bolig og bosted nå

Figur 5.12 Beskrivende statistikk, flytteårsak

Figur 5.13 Beskrivende statistikk, finansiering

Figur 5.14 Beskrivende statistikk, kjennskap til konseptet

Figur 5.15 Beskrivende statistikk, reiser

Figur 5.16 Beskrivende statistikk, attributter ved nytt bosted

Figur 5.17 Beskrivende statistikk, opplevd bosituasjon

Figur 5.18 Beskrivende statistikk, benyttelse av tjenestene

Figur 6.1 Alder krysset med boutgifter

Figur 6.2 Alder krysset med boligtype

Figur 6.3 Alder krysset med livsløpsstandard

Figur 6.4 Alder krysset med beliggenhet

Figur 6.5 Alder krysset med bemannet lobby

Figur 6.6 Alder krysset med fellesområder

Figur 6.7 Alder krysset med fellesaktiviteter

Figur 6.8 Alder krysset med aldersrestriksjon

Figur 6.9 Alder krysset med nærhet til butikker, cafeer osv.

Figur 6.10 Alder krysset med nærhet til busstopp

Figur 6.11 Alder krysset med nærhet til familiemedlemmer

Figur 6.12 Alder krysset med nærhet til sentrum

Figur 6.13 Alder krysset med påstanden "jeg har lavere boutgifter i dag enn tidligere"

Figur 6.14 Alder krysset med påstanden "jeg har god råd slik jeg bor i dag"

Figur 6.15 Alder krysset med påstanden "jeg føler meg trygg på grunn av vertskapet"

Figur 6.16 Alder krysset med påstanden "jeg kan spørre vertskapet om hva som helst"

Figur 6.17 Alder krysset med påstanden "Serviceverten/vertskapet er viktig for meg"

Figur 6.18 Alder krysset med påstanden "Jeg har mye kontakt med de andre beboerne"

Figur 6.19 Alder krysset med påstanden "Jeg har fått nye venner her"

Figur 6.20 Alder krysset med påstanden "Fellesaktiviteter/arrangementer betyr mye for meg"

Figur 6.21 Alder krysset med påstanden "Jeg benytter meg av fellesaktiviteter og kulturtilbud i nærheten"

Figur 6.22 Alder krysset med påstanden "Jeg opplever at jeg har det jeg trenger i nærheten"

Figur 6.23 Alder krysset med servicetjenester

Figur 6.24 Alder krysset med bruk av servicetjenester

Figur 6.25 Sivilstatus krysset med servicetjenester

Figur 6.26 Sivilstatus krysset med bruk av servicetjenester

Figur 6.27 Spredningsdiagram: bemannet lobby og serviceverten

Figur 6.28 Spredningsdiagram: fellesaktiviteter og arrangementer

Figur 6.29 Spredningsdiagram: fasiliteter og butikker

Figur 6.30 Ordinal logistisk regresjon: Celler uten verdier

## Tabelloversikt

Tabell 2.1 Aldersfordeling per bydel

Tabell 2.2 Flytting mellom bydeler

Tabell 2.3 Befolkningsvekst i Norge og Kristiansand

Tabell 5.1 Presentasjon av variablene

Tabell 5.2 Beskrivende statistikk, alder

Tabell 5.3 Alder krysset med bosted

Tabell 5.4 Beskrivende statistikk, servicetjenester

Tabell 5.5 Beskrivende statistikk, attributter ved nytt bosted

Tabell 5.6 Beskrivende statistikk, opplevd bosituasjon

Tabell 5.7 Beskrivende statistikk, benyttelse av tjenestene

Tabell 6.1 Tidligere bosted, aldersgrupper og nytt bosted

Tabell 6.2 Flytting per aldersgruppe

Tabell 6.3 Spearman's rho: bemannet lobby

Tabell 6.4 Spearman's rho: fellesaktiviteter

Tabell 6.5 Kendall's Tau-b: butikker

Tabell 6.6 Ordinal logistisk regresjon: Multikollinearitet

Tabell 6.7 Ordinal logistisk regresjon: Full likelihood ratio test

Tabell 6.8 Ordinal logistisk regresjon: Goodness-of-fit test

Tabell 6.9 Ordinal logistisk regresjon: Modellens egnethet

Tabell 6.10 Ordinal logistisk regresjon: Parameter estimater

Tabell 6.11 Ordinal logistisk regresjon: Modell effekt

Tabell 6.12 Ordinal logistisk regresjon: Modellens forklaringskraft

Tabell 6.13 Oppsummering av resultater

## 1 Introduksjon

Vi har lenge hørt snakk om eldrebølgen – og i en viss forstand kan man si at den allerede er i ferd med å skylle inn over oss. Andelen mennesker i en alder av 67 år og over er per i dag oppe i drøye 14%, mens den til sammenligning var ca. 8% i 1950. I årene som kommer vil denne andelen øke ytterligere i følge tall fra statistisk sentralbyrå. Når de store etterkrigskullene blir pensjonister vil tilsvarende tall være oppe i nesten 18% i 2030 og 21% i 2050 (Kristiansen and Modig 2016).

Ettersom andelen eldre vil øke betraktelig i årene som kommer rettes det derfor økende oppmerksomhet mot behovet for boliger som er egnet for eldre både i Norge og internasjonalt. Man ønsker da spesielt å se på hvordan en kan legge best mulig til rette for at eldre kan bli boende hjemme så lenge som mulig, da dette er et stort ønske for mange (Schmidt, Holm et al. 2013).

Med dette som utgangspunkt er det interessant å se nærmere på hva som kjennetegner boligpreferansene hos den aldrende delen av befolkningen – hvor og hvordan vil de eldre bo? Hva er viktig for dem med tanke på årene som kommer? Har de valgt bosted med utgangspunkt i å planlegge for alderdom og skrantende helse? Eller er deres valg av bolig i stor grad et resultat av dyktig markedsføring fra meglere og utbyggere? I denne masteroppgaven ønsker jeg å studere Eldres boligpreferanser gjennom en case studie av to bokonsepter, begge lokalisert i Kristiansand kommune. Mer spesifikt studerer jeg Hovedgårdstunet i Vågsbygd og Bystranda park på Tangen som begge er leilighetskomplekser som tilbyr som tilbyr noe ekstra til sine beboerne i form av servicetjenester, fellesarrangementer og vertskap.

Det foreligger så vidt meg bekjent ikke mye økonomisk teori som tar for seg flytteårsaker og flytting blant eldre mennesker. Temaet har imidlertid fått økt interesse på grunn av de demografiske endringene som finner sted i en rekke land. Tradisjonelt er flytteraten blant eldre mennesker lav og en større studie gjort i Danmark i 2006 viste blant annet at kun halvparten av de eldre som hadde flytteplaner faktisk flyttet. Av årsaker til flyttetanker viste det seg at ønske om en mindre bolig var den grunnen som hyppigst ble oppgitt. Andre grunner var unngå hagearbeid og trapper, redusere bokostnader og ønsket om å bo mer sentralt (Hansen and Gottschalk 2006). Et annet

flyttemotiv kan også være ønsket om å bo nærmere andre familiemedlemmer. I Sverige var imidlertid dette motivet ikke utslagsgivende (Ekström and Danermark 1993, Hansen and Gottschalk 2006).

Denne oppgaven ser nærmere på hva som var flytteårsaker blant de som nå bor på Hovedgårdstunet og Bystranda park, hva som var spesielt viktig da de valgte disse stedene, og hva som er viktig for dem i dag. Med utgangspunkt i dette utformes hovedproblemstillingen "hvor og hvordan vil eldre bo".

Oppgaven starter med å fortelle litt mer om eldrebølgen, hvem de eldre er og hvilke utfordringer dette kan representere for kommunene. Videre fremlegges informasjon om Kristiansand kommune og hvorfor dette er relevant her. I kapittel tre presenteres det teoretiske grunnlaget ved hjelp av undersøkelser gjort i Danmark og Sverige og teori om boligattributter (hedoniske priser). Deretter følger metodekapittel som legger til rette for valg av tilnærming med hensyn på Case-studie. I kapittel fem fremlegges den deskriptive statistikken og sammendrag av intervjuer, analyser og hypotesetesting følger i kapittel seks. Funnene fra undersøkelsene oppsummeres og diskuteres i kapittel syv, mens oppgaven avslutter med konklusjoner og begrensninger i kapittel 8.

## 2 Bakgrunn og relevans

### 2.1 Eldrebølgen

Eldrebølgen skyldes både at vi lever lenger i dag enn hva man gjorde tidligere samtidig som fødselstallene er relativt lave. Dermed blir det stadig flere på toppen av befolkningspyramiden og færre i bunnen i årene som kommer (Kristiansen and Modig 2016). Levealderen i Norge har økt med om lag 2-3 måneder i løpet av de siste tiårene. Innen 2060 forventer SSB at hver femte innbygger i Norge vil være 70 år eller eldre. Samtidig har Norge hatt en høy befolkningsvekst sammenlignet med resten av Europa. Befolkningsveksten vil fortsette i årene fremover, men dog i et roligere tempo. Størst vekst vil finne sted i og rundt de større byene, deriblant Kristiansand.

Andelen eldre øker i de fleste kommuner. Hvor kraftig økningen er og når den starter vil imidlertid variere. Andelen eldre i befolkningen forventes å bli sterkere i distriktene enn i byene. Dermed vil mindre kommuner relativt sett få den største økningen i andelen eldre, mens store kommuner generelt sett vil ha en lavere økning på grunn av tilflytting, høy fødselsrate og innvandring.

*"I løpet av få år vil endringer i befolkningens sammen setning gjøre at det blir stadig flere eldre i forhold til antall unge. Denne demografiske endringen vil sette kommunens omsorgstjeneste på prøve" Op. Cit Nilsen (2016)"Storsatsning for eldre".*

Det er samtidig viktig å ta i betraktning at økning i andelen eldre (18-21% i årene 2030-2015) vil gi svært forskjellige utslag basert på kommunenes utgangspunkt. NOVA rapport 17:2014 illustrerer dette på følgende måte:

*"...Granvin den minste kommunen, Eidsberg den midterste kommunen og Oslo den største kommunen får omtrent like utfordringer når vi ser på den relative økningen i befolkningen. Det er i midlertid viktig å huske på deres vidt forskjellige utgangspunkt. Granvin har i dag 68 mennesker over 80 år, Eidsberg 544 og Oslo 22 319. I 2030 forventes det hhv 84, 818 og 33 415 personer over 80 år. Det er en vesensforskjell i å skulle kalibrere tjenester for 16 flere mennesker i forhold til hhv 274 og 11 076 flere eldre" Op. Cit, NOVA rapport 17:2014 s. 56.*



## 2.2 Hvem er de eldre?

For å kunne undersøke Eldres boligpreferanser nærmere må i utgangspunktet aldersgruppen defineres og avgrenses. Ved gjennomgang av en rekke ulike forskningsrapporter vedrørende tematikken rundt Eldrebølgen er det tydelig at begrepet "eldre" er relativt svakt definert med hensyn på aldersgruppe. Flere rapporter foreslår dog et skille mellom "unge/ynge eldre" og "eldre eldre".

NIBR-rapport 2013:19 "*Bolig+ Nye boligløsninger for eldre og folk flest*" foreslår at man kan se på etterkrigstidens barn ut fra et faseperspektiv, hvor "unge eldre" karakteriseres som første fase (mellom 65 og 75 år), mens neste fase kommer 10-20 år senere (75 til 85 år, og 85+). Det bemerkes også i denne rapporten at gruppen "unge eldre" i mange sammenhenger inkluderer aldersgruppen 50 år+ eller 55 år+ (Schmidt, Holm et al. 2013). Diskusjonen rundt hvilken alder man anser som innslagspunkt for kategorien "unge eldre" ser imidlertid ut til å være sterkere knyttet til en livssituasjon hvor man ikke lenger har hjemmeboende barn fremfor et bestemt alderstrinn.

NIBR-rapport 2005:17 gjør rede for resultater fra en landsomfattende undersøkelse av kommende Eldres boligpreferanser både på generelt grunnlag og for en situasjon med svekket og skrøpelig helse. Denne undersøkelsen la til grunn aldersgruppen 53-78 år og valgte da å se på kohorter med 5 års mellomrom i et 25-års perspektiv (Bredik and Schmidt 2005). *Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring (NOVA)* utgav i 2014 en rapport vedrørende kommunale forskjeller i planlegging av bolig og tjenestetilbudet for eldre i lys av den økende andelen eldre mennesker i samfunnet. Resultatet ble publisert i NOVA-rapport 17/14 "Planer for et aldrende samfunn" hvor man la til grunn den forventede veksten i andel personer over 67 og 80 år frem mot 2040 (Sørvoll, Martens et al. 2014).

I følge NIBR-rapport 2013:19 ønsker eldre generelt å bli boende hjemme så lenge som mulig. I enkelte tilfeller betyr dette at man må utføre tilpasninger i egen bolig, mens det i andre tilfeller betyr at man må vurdere å flytte til en ny og mer egnet bolig. Dersom flytting er aktuelt ønsker de aller fleste en ny bolig i vante omgivelser og det er de yngre eldre som er mest motiverte til å flytte. Kommende generasjoner eldre vil trolig stille andre og større krav til boliger og bomiljø sammenlignet med dagens eldre (Schmidt, Holm et al. 2013). Eldres boligpreferanser vil med andre ord påvirke deres flyttemotiv. Flytter man fordi en stor enebolig er blitt for mye å ta vare på, og at man derfor trenger

noe mer lettstelt med alderen? Eller flytter man fordi helsen tilsier at alle nødvendige rom bør være på ett og samme plan? Kanskje er det endringer i livssituasjon og ønsker om et mer sosialt fellesskap som driver flyttemotivet. Avhengig av hvor man setter grensen for hva vi betegner som "unge eldre" og "eldre eldre" vil trolig svarene her være noe varierte.

For denne oppgavens formål ser man på aldersgruppen 50+. Denne aldersgrensen er valgt av flere grunner. For det første kan det være økonomiske besparelser for samfunnet ved å legge til rette for boformer som flere ønsker å flytte til i en tidligere alder, men som også har en standard som gjør at folk kan bo hjemme lenger. Dermed kan det være fordelaktig å kartlegge og analysere flyttemotiver og preferanser for det man her kan anse som "unge eldre" og som fortsatt er i yrkesaktiv alder. I den forbindelse kan det man anser som "unge eldre" tolkes som en tilnærming til begrepet "voksen" fremfor "gammel". For det andre begrunnes valget av denne aldersgrensen med at dette er aldersrestriksjonen ved Hovedgårdstunet i Vågsbygd som er et av leilighetskompleksene i dette case studiet.

### **2.3 Om Kristiansand kommune og dens bydeler**

Kristiansand er en by og en kommune i Vest-Agder fylke, og er også fylkets administrasjonssenter (Kristiansand 2017). Kristiansand er Norges sjette største kommune etter folketall og hadde 89 268 innbyggere per 4. Kvartal 2016 (Folkemengde og befolkningsendringar 2017).

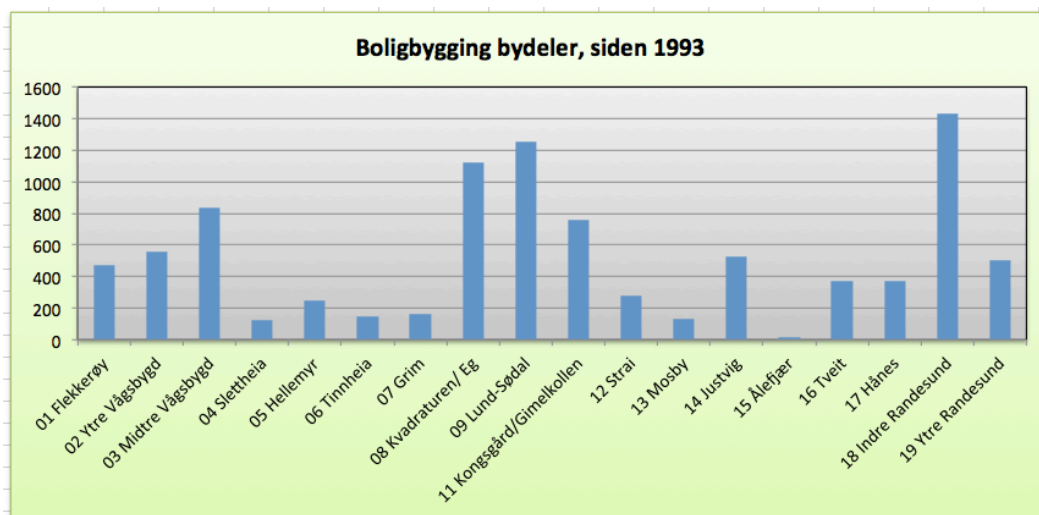
Kristiansand kommune er delt inn i 18 delområder. Denne inndelingen er blitt til i et samarbeid mellom statistisk sentralbyrå og kommunene, og delområdene er ment å følge det som oppfattes som bydeler. Kristiansand kommune er delt inn i følgende 18 bydeler:



**Figur 2.1 Kart over bydelene i Kristiansand Kommune** (Kilde: [no.wikipedia.org/wiki/Kristiansand](https://no.wikipedia.org/wiki/Kristiansand))

### 2.3.1 Boligmassen

Bydelene preges av forskjeller med hensyn til type boliger og omfang av nybygging. Med unntak av Indre Randesund bygges det flest boliger i sentrumsnære strøk slik som Kvadraturen, Eg, Lund, Sødal og Kongsgård. Bydelene i Vågsbygd og Randesund er også representert med en høy andel av boligbyggingen og gjenspeiler dannelsen av sub-sentrum, et fenomen som finnes i en rekke større byer. Dette vises i figuren under.



**Figur 2.2 Boligbygging per bydel siden 1993** (Kilde: Kristiansand kommune, 2015a)

Boligtypesammensetningen fra 1993 – 2014 viser en nedgang i nybygg av eneboliger og en klar økning i antall blokkleiligheter/leiegårder. Av den totale boligmassen i Kristiansand kommune per 1.1.2015 er over 24% av boligene blokkleiligheter, hvorav over halvparten befinner seg i Kristiansand sentrum, nærmere bestemt Kvadraturen og Egsområdet (Kristiansand kommune 2015a). Det er med andre ord i de sentrumsnære bydelene at vi finner den høyeste andelen blokkleiligheter og horisontaldelte boliger.

### 2.3.2 Befolkningen

Med tanke på aldersfordeling er om lag 33% av Kristiansand kommunes innbyggere over 50 år per 1.1.2016. Høyest innbyggertall av denne aldersgruppen finnes i bydelene Lund/Sødal, Kvadraturen/Eg og Midtre Vågsbygd med henholdsvis 4125, 3187 og 2983 mennesker. Aldersfordeling per bydel er vist i figuren under.

	0-5 år	6-15 år	16-19 år	20-29 år	30-39 år	40-49 år	50-59 år	60-69 år	70-79 år	80 år+	sum
ukjent	7	11	5	36	40	39	34	23	4	0	199
01 Flekkerøy	299	603	218	398	476	512	383	319	142	87	3437
02 Ytre Vågsbygd	434	787	431	919	722	951	963	616	424	209	6456
03 Midtre Vågsbygd	568	1071	466	1127	1010	1186	1109	829	628	417	8411
04 Slettheia	382	638	266	599	643	691	552	452	286	151	4660
05 Hellemyr	347	657	259	556	564	584	502	338	111	28	3946
06 Tinnheia	190	333	149	397	377	403	448	313	272	136	3018
07 Grim	384	552	257	874	782	750	674	502	245	202	5222
08 Kvadraturen/ Eg	261	258	191	1656	1021	733	928	978	696	585	7307
09 Lund-Sødal	706	1113	530	2289	1502	1344	1378	1327	800	620	11609
11 Kongsgård/Gimelkollen	429	788	338	761	698	801	738	580	387	294	5814
12 Strai	154	315	117	187	277	311	200	148	82	99	1890
13 Mosby	190	282	131	325	294	280	298	196	114	52	2162
14 Justvig	469	502	142	510	698	435	315	200	91	31	3393
15 Ålefjær	19	66	22	47	26	77	58	40	29	11	395
16 Tveit	283	460	196	405	496	500	438	305	206	130	3419
17 Hånes	355	546	249	587	565	537	599	586	278	99	4401
18 Indre Randesund	889	1582	619	1170	1394	1552	1150	742	517	268	9883
19 Ytre Randesund	234	413	181	406	345	427	333	275	142	69	2825
sum	6600	10977	4767	13249	11930	12113	11100	8769	5454	3488	88447

**Tabell 2.1 Aldersfordeling per bydel per 01.01.2016** (Kilde: Kristiansand kommune 2016)

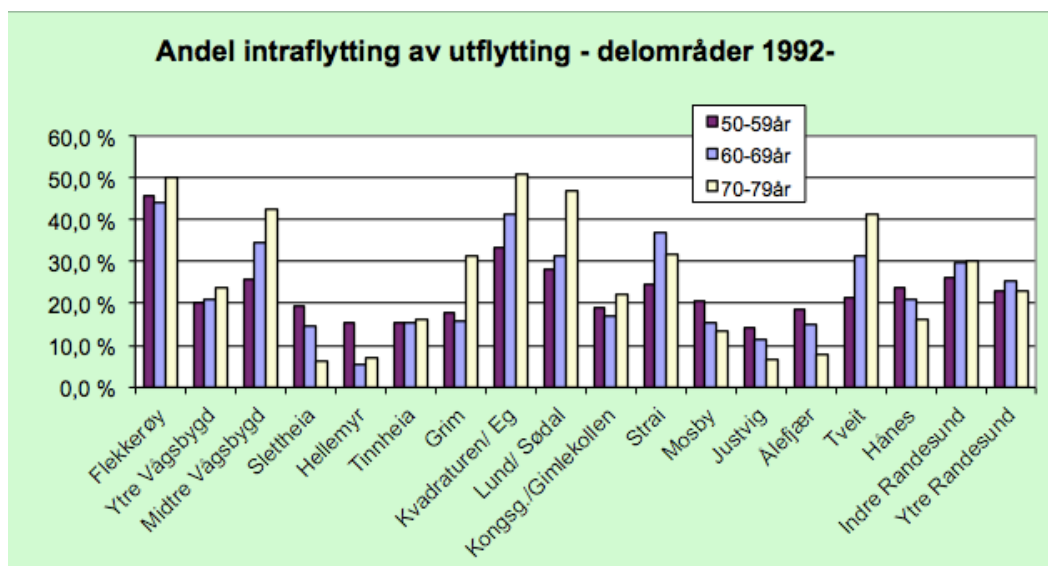
### 2.3.3 Flyttemønster i bydelene

De fleste mennesker har et behov for en viss form for stabilitet i bomiljøet og behov for tilknytning til et miljø. Tabellen under viser en oversikt over flytting mellom bydelene. Denne oversikten gir et innblikk i hvilke bydeler som er de mest turbulente og hvilke som er mest stabile med hensyn på flyttemønster. Det bør imidlertid legges til at jo større delområdet er, jo større er muligheten for å finne en ny alternativ bolig i dette delområdet dersom man velger å flytte.

Flyttinger 2012		Til																	i alt				
Fra		Flekkerøy	Ytre Vågsbygd	Midtre Vågsbygd	Slettheia	Hellemyr	Tinnheia	Grim	Kvadraturen/ Eg	Lund/ Sødal	Kongsg./Gimlek.	Strai	Mosby	Justvig	Ålefjær	Tveit	Hånes	Indre Randesund		Ytre Randesund	Utenfor KRS	Ukjent i KRS	
Flekkerøy		178	37	29	6	3	3	5	14	12	3	*	5	4	0	*	5	15	5	115	6	447	
Ytre Vågsbygd		30	169	96	18	9	23	24	44	55	19	3	16	15	*	7	4	8	*	240	10	792	
Midtre Vågsbygd		15	104	340	72	22	26	47	79	47	23	8	9	6	*	18	11	25	13	277	*	1173	
Slettheia		9	37	89	127	33	6	34	45	39	18	*	7	12	0	14	*	20	*	177	4	676	
Hellemyr		4	13	35	21	113	20	31	36	37	11	13	8	4	*	*	7	31	6	151	18	561	
Tinnheia		*	11	21	15	13	89	34	43	23	7	*	*	10	0	4	8	12	*	86	7	390	
Grim		22	19	41	35	50	41	146	108	95	20	19	11	19	0	7	9	27	3	296	9	977	
Kvadraturen/ Eg		7	37	53	58	37	37	135	459	227	71	17	7	40	*	20	45	66	9	507	*	1881	
Lund/ Sødal		7	38	60	44	27	39	89	229	609	128	23	21	47	0	21	17	99	20	649	47	2214	
Kongsg./Gimlek.		10	12	13	9	3	11	32	85	120	148	5	4	42	*	10	15	33	7	214	*	784	
Strai		0	3	8	4	0	6	10	13	4	5	35	10	*	0	*	0	*	*	58	5	166	
Mosby		0	6	6	12	5	*	17	12	14	5	11	57	9	*	6	*	3	*	112	5	285	
Justvig		*	6	13	11	4	3	9	18	28	15	5	*	72	0	10	5	22	8	100	5	336	
Ålefjær		0	0	0	0	0	0	*	*	0	*	0	*	0	*	6	8	0	*	0	10	0	32
Tveit		3	3	5	13	3	3	4	25	18	16	*	*	14	3	133	27	30	5	131	9	447	
Hånes		6	15	20	14	11	6	8	33	24	12	*	4	4	*	36	131	55	8	177	12	577	
Indre Randesund		*	18	19	17	*	3	26	81	89	27	4	11	30	*	45	47	402	47	308	17	1194	
Ytre Randesund		4	4	8	*	3	3	7	9	23	12	0	4	5	*	19	17	40	67	87	6	320	
Utenfor KRS		170	244	332	200	149	90	349	744	853	305	63	91	132	22	153	171	438	102	0	52	4660	
Ukjent i KRS		*	*	12	*	*	*	*	*	*	*	5	*	0	0	7	*	7	10	81	0	188	
i alt		471	778	1200	683	487	414	1020	2100	2333	847	219	271	468	36	521	523	1336	317	3776	300	18100	

**Tabell 2.2 Flytting mellom bydeler** (Kilde: Kristiansand kommune 2015b)

Dersom vi ser på flytting i forhold til aldersgrupper ser vi at det i aldersgruppen 70 år + er mange som finner en ny alternativ bolig i samme delområde når de flytter fra boligen i Kvadraturen/Eg, Flekkerøy, Lund/Sødal, Midtre Vågsbygd og Tveit. Dette vises i figuren under. En viktig faktor i tolkningen av tallene er plasseringen av institusjoner som fanger opp flytting som skjer på grunn av endret helsetilstand (Uberg and Granheim 2015b).



**Figur 2.3 Andel av flyttere som finner et alternativ innenfor eget delområde**  
(Kilde: Kristiansand kommune 2015b)

### 2.3.4 Befolkningsframskriving

Statistisk sentralbyrå (SSB) produserer alternative befolkningsframskrivinger basert på variablene fruktbarhet, levealder, innenlands flytting og innvandring. Hovedalternativet, også kalt mellomalternativet, ansees som det mest sannsynlige utfallet. Dette alternativet beskriver en situasjon med middels vekst i hver av variablene. Til tross for å være det mest sannsynlige alternativet er det likevel stor usikkerhet knyttet til dette. Mellomalternativet for befolkningsprognosene i Kristiansand er i stor grad sammenfallende med de nasjonale prognosene hvor veksten i de større byene er noe høyere enn for landet som helhet. Tabellen under illustrerer den forventede veksten frem til år 2020, 2030 og 2040 sammenlignet med 2014 (Sommerseth and Dehli 2015)

		2020	2030	2040
Kristiansand	0 – 66 år	7,9 %	17,3 %	23,4 %
	67 år og over	16,6 %	50,6 %	88,5 %
	Total	9,0 %	21,5 %	31,5 %
Norge	0 – 66 år	4,9 %	11,4 %	14,8 %
	67 år og over	17,6 %	48,4 %	80,7 %
	Total	6,7 %	16,4 %	23,8 %

Tabell 1: Prosentvis befolkningsvekst i aldersgrupper, sammenlignet med 1.1.2014 (SSB, MMMM).

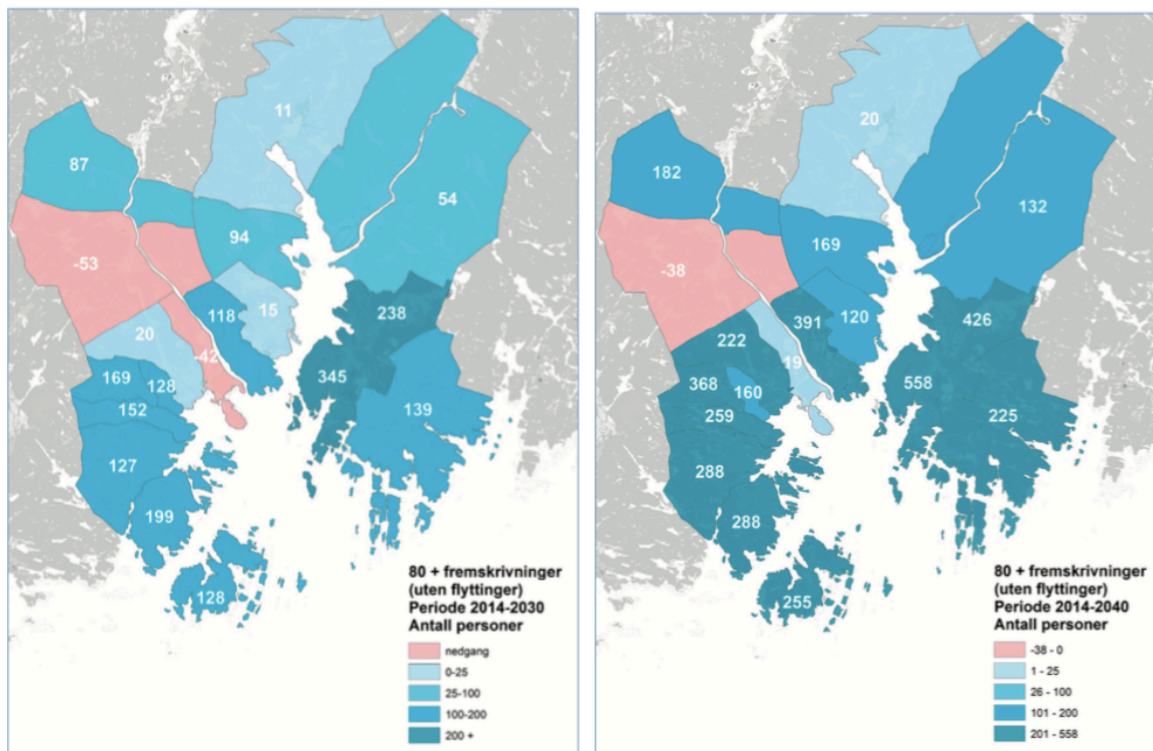
**Tabell 2.3 Befolkningsvekst i Norge og Kristiansand** (Kilde: Kristiansand kommune 2015c, side 20).



Beregnet befolkningsvekst frem til 2040 er for mellomalternativet på 31,5% for Kristiansand. I 2040 vil det være om lag 20 300 personer over 66 år i Kristiansand. Tilsvarende tall per 1.1.2014 var om lag 10 751 innbyggere. Det blir med andre ord nær en dobling fram til 2040. For aldersgruppen 80 år og eldre vil det i følge prognosene være ca. 7 000 personer i 2014. Til sammenligning var det 3 455 personer i denne aldersgruppen per 1.1.2014.

### 2.3.5 Bolig og tjenesteplanlegging

I "Speilmeldingen 2030 for Kristiansand Kommune" fremgår det at bosettingen i de ulike bydelene for eldre over 80 år vil gjennomgå store endringer i årene frem mot 2040. Det poengteres at geografiske forhold er viktige elementer i planlegging av innretning og lokalisering av fremtidige helse- og omsorgstjenester. Det legges spesiell vekt på utviklingen av bærekraftige lokalmiljø som er tilrettelagt for de eldre innbyggerne i kommunen, slik at disse kan bo trygt og godt hjemme så lenge som mulig. Speilmeldingen viser også til et behov for oversikt over flyttemuligheter mellom enebolig og leilighet innenfor det kjente bomiljøet. I denne sammenhengen ønsker man å forbygge unødvendige bolig- og miljøskifter på sårbare tidspunkter i livet (Sommerseth and Dehli 2015).



**Figur 2.4 Endringer i bosettingsmønstre i bydelene** (Kilde: Kristiansand Kommune 2015c, s. 59)

Figurene viser framskrivinger, uten flytting, av antall eldre over 80 år i ulike bydeler i Kristiansand. 2014-2030 og 2014-2040.

Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring (NOVA) utgav i 2014 en rapport om kommunale forskjeller i planlegging av bolig og tjenestetilbudet for eldre i lys av den økende andelen eldre mennesker i samfunnet. NOVA rapport 17/14 drøfter hvordan kommunene bør se bolig og eldrepolitikken i sammenheng og slår fast at kommunal boligpolitikk som legger til rette for fortetting og nye boligområder i sentrale strøk gir viktige bidrag til en mer effektiv eldreomsorg. Rapporten viser blant annet til at det kan ligge effektiviseringsgevinster i at eldre og "godt voksne" flytter til universelt utformede leilighetskompleks da dette kan redusere radiusen for hjemmebaserte tjenester, samt at det reduserer behovet for nye omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Den samme effekten har kommuner som lykkes i å etablere samarbeid med private selskaper som bygger boliger for seniorgruppen.

*"I Kristiansand har det den siste tiden vært mange positive initiativ fra private aktører som bidrar vesentlig i utviklingen av fremtidsrettede boligtilbud til den eldre delen av befolkningen. Et betydelig antall boenheter er etablert og skal realiseres den nærmeste tiden. Boligkompleksene tilbyr ulike servicetjenester, tilrettelegger for velferdsteknologi og flere av dem har også beliggenhet i de bydelene hvor den sterkeste veksten i andel eldre vil komme. I tillegg til det kommer effekten av en markant utbygging av leilighetskomplekser med livsløpsstandard, i sentralt beliggende områder." Op. Cit "Speilmeldingen 2030", Sommersest and Dehli 2015, s. 60.*

Med hensyn på en bærekraftig utvikling er det nødvendig med et offentlig og privat samarbeid, og utprøving av nye bolig- og tjenesteformer (Sommersest and Dehli 2015).

## 2.4 Om studieobjektet

Denne oppgaven tar for seg en case studie av Hovedgårdstunet og Bystranda park, og disse presenteres nærmere i dette delkapittelet.



### 2.4.1 Hovedgårdstunet borettslag

Hovedgårdstunet ble bygget i 2006 og var et samarbeid mellom entreprenøren Kruse Smith og utbyggeren Selvaag bolig. Anlegget er lokalisert i Midtre Vågsbygd består av 125 livsløpsleiligheter og er forbeholdt aldersgruppen 50+. Leilighetene er fra 56m<sup>2</sup> til 117m<sup>2</sup> og består av 2, 3 eller 4 rom. De aller fleste leilighetene har også veranda. Opprinnelig var dette en del av boligkonseptet Selvaag Pluss som omfattet en rekke fasiliteter og servicetjenester ut over det man vanligvis finner i et ordinært leilighetskompleks. I kontraktsperioden som tilsvarte de første 5 driftsårene var det Selvaag sto for driften av anlegget og servicetjenestene. Det var da organisert slik at serviceverten skulle administrere servicetjenestene, utføre en rekke administrative oppgaver på vegne av Selvaag, samt å engasjere beboerne med aktiviteter og arrangementer. Servicetjenestene besto blant annet av vasking og rensing av skjorter, bestilling av dekkskifte på bil, rengjøring av leilighetene etc. Beboerne valgte selv hvilke tjenester de ønsket å benytte seg av da man betalte litt ekstra for disse. Overskuddet av driften gikk til Selvaag. Dette slo imidlertid ikke helt an blant beboerne som flyttet inn på Hovedgårdstunet. Etter endt kontraktsperiode valgte borettslaget derfor å drifte anlegget videre selv. Serviceverten ble da ansatt av borettslaget og man tok ut de tjenestene beboerne ikke benyttet seg av.

Anlegget har i dag betjent resepsjon/kontor, stor lobby med sittegrupper og spisesal med tilhørende kjøkken. Beboerne har også hobbyrom, bibliotek og trimrom til rådighet. Servicetjenesten drives til selvkost av borettslaget og vertskapet er ansatt i en 100% stilling.

#### ***Vertskapet***

Serviceverten står for den daglige driften av de ulike tjenestene som er tilrettelagt for beboerne i Hovedgårdstunet borettslag. Sammen med representanter for beboerne står verten for en rekke aktiviteter og arrangementer som syforening, spillekveld, bocciaturnering, bridgekveld og fredagslunsjer. Det arrangeres også kulturkvelder, filmkvelder, sangkvelder, reiser, felles trim osv. Serviceverten tar seg også av bestillinger av tilleggstjenester som for eksempel rengjøring av leilighet og hun er behjelpelig med bestilling av reiser, tog/flybilletter osv. Hun tar seg også av oppbevaring av post når beboerne er bortreist og hun utfører en del administrative

oppgaver på vegne av borettslaget. Vertskapet er der for å "serve" beboerne og for å bidra til et godt bomiljø gjennom å tilby trygghet og et godt sosiale miljø. Det presiseres likevel at vertskapet ikke er ansvarlig for trivselen til hver enkelt beboer, men for fellesskapet som helhet.

### ***Beboerne***

For å kunne kjøpe leilighet på Hovedgårdstunet må kjøperen være fylt 50 år. Dersom det er et par som kjøper sammen er det tilstrekkelig at den ene har fylt 50.

### ***Fellesutgifter***

Fellesutgiftene er i dag ca. Kr 4015 for en leilighet på 67 m<sup>2</sup>. Dette inkluderer blant annet serviceavgiften, forskudd på fjernvarme og strøm, og tv/internett.

Selve serviceavgiften er per 2017 på kr 600 og dekker faktiske utgifter til driften av anlegget, lønn til serviceverten, investeringer, aviser i lobbyen etc. Serviceavgiften belastes alle beboerne – uavhengig av om man benytter seg av tjenestene og arrangementene eller ikke.

### ***Samarbeid***

Det er flere av beboerne ved Hovedgårdstunet som mottar pleietjenester fra det offentlige. Det foreligger ikke et formelt samarbeid mellom kommunen og Hovedgårdstunet, men man forsøker å få til samarbeid der det er aktuelt. Blant annet gjennom møter med soneleder for hjemmesykepleien i bydelen og løpende kontakt med hjemmehjelpsyepleierne. Man har også inngått et samarbeid med Trygg Hjemme som beboerne kan bestille en rekke ekstra tjenester fra, ut over det kommunen tilbyr, i forbindelse med når de kommer hjem fra et sykehjemsopphold.

I flere år var det også et samarbeid mellom Hovedgårdstunet og frisklivssentralen i kommunen. Dette samarbeidet gikk ut på at det kom en fysioterapeut en gang i uken og arrangerte fellestrim. Dette ble såpass populært at man etter hvert fikk for liten plass. Etter drøye 5 år besluttet man dermed å flytte dette tilbudet til Vågsbygdstunet i kommunens egne lokaler.

Hovedgårdstunet har også inngått avtale med et privat rengjøringsfirma. Dette firmaet står for rengjøring av fellesområdene samt leilighetene til enkelte av beboerne.

Det er også inngått et samarbeid med et firma som tar seg av snømåking og brøyting på vinterstid og med et eget vaktmesterfirma som tar seg av nødvendig arbeid på fellesområdene. Dette gjelder tyngre vedlikehold av anlegget og fellesområdene slik som renhold av trappeopp ganger, svalganger, vinduer, garasjeanlegg, skifter lysrør og – pærer i fellesområdene og håndterer søppel. Denne avtalen omfatter imidlertid ikke vaktmestertjenester til den enkeltes leilighet.

#### **2.4.2 Bystranda park**

Bystranda park er bygget som et samarbeidsprosjekt mellom Selvaag bolig og Kruse Smith. I desember 2012 ble to av fire blokker ferdigstilt, de øvrige ble ferdigstilt i mai 2013. Anlegget består av totalt 120 leiligheter med beliggenhet sentralt på Tangen i Kristiansand. Bystranda park er del av Pluss konseptet til Selvaag bolig. Pluss representerer et ekstra servicekonsept som er inspirert av ideen om dørvakt/portie som man finner ved en rekke leilighetsbygg blant annet i USA. Dette boligkonseptet, slik som beskrevet av Selvaag, tilbyr noe av servicen fra hoteller inn i boligen gjennom ekstra service, opplevelser og trygghet. Beboerne har tilgang til et serviceområde med en bemannet resepsjon, lobby, møterom, gjesterom, treningsrom, selskapslokaler og kjøkken. I tillegg til fasilitetene kan beboerne bestille en rekke tjenester gjennom serviceverten. Disse tjenestene listes opp i en egen brosjyre til beboerne. Vertskapet kan da handle inn matvarer for beboerne for eksempel hvis de kommer sent hjem, gå på apoteket, sende skjorter/dresser og duker på rens eller å ta med seg sko til skomaker. For disse tjenestene betaler beboerne kun prisen for jobben/tjenesten eller matvarene, ikke for selve servicen ved at vertskapet gjør det for dem. Andre tjenester som også er tilgjengelig er fraværstjeneste dersom man skal ut å reise, blomsterbestilling, gaveinnpakking, bestilling av bilpleie og dekkskift. Betaling for tjenester er også gjort svært enkelt ved at man faktureres for tjenestene i ettertid, og at man kan opprette avtalegiro for tjenester man benytter seg av regelmessig. Dette gjelder også for rengjøringstjenester, leie av selskapslokale og gjesterom. For de som ønsker litt mer hotellfølelse kan det også bestilles sengetøy og håndklær som kan leveres til leiligheten og hentes etter avtale.

#### ***Vertskapet***

Serviceverten er ansatt av Selvaag bolig i en 100% stilling. Vertskapetets oppgave er å utføre tjenestene som inngår i servicepakken til Selvaag Pluss Service samt å arrangere aktiviteter og sammenkomster for beboerne. Det sosiale tilbudet er svært viktig og det arrangeres en rekke tilstelninger for beboerne slik som vin- og ølsmakingskveld, fårrikålaften, fotballkveld, skreiaften osv. I juletider har de blant annet bakekveld og julebord. I tillegg utfører serviceverten forefallende arbeid som å holde lobbyen og serviceområdet i stand. Serviceavgiften belastes alle beboerne.

### ***Beboerne***

Ved Bystranda park har man i første omgang markedsført beliggenheten og sentrumsnærhet. Det har aldri vært noen restriksjoner med hensyn på for eksempel alder i forhold til hvem som kunne kjøpe leilighet her. Dermed bor det per i dag både studenter i 20-årene, yrkesaktive i 30-60/70-årene og eldre mennesker i alderen 80-90 år. Gjennomsnittsalderen på beboerne er på mellom 67 og 68 år.

### ***Fellesutgifter***

Fellesutgiftene er i dag ca. 4995 kr i måneden for en leilighet på 120m<sup>2</sup>.

Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, renovasjon, felles forsikring på bygg, forretningsførsel, energi/strøm fellesareal, drift av heis, vaktmestertjenester, styrehonorar, revisjon, tv/internett (359 kr), serviceavgift (1064 kr) og parkeringsplass (125 kr), samt forskudd på fjernvarme (650 kr). Fellesutgiftene reguleres ut fra størrelsen på leiligheten.

### ***Samarbeid***

Per i dag foreligger det ikke formalisert samarbeid mellom Bystranda park/Selvaag og kommunen.

## Kapittel 3 – Teoretisk grunnlag

I dette kapittelet presenteres det teoretiske grunnlaget som hovedsakelig er basert på hedonistisk pristeori hvor man i denne forbindelse ser på servicetjenester, fellesaktiviteter og en bemannet lobby som boligattributter. Tilfang av økonomisk teori som tar for seg flytteårsaker og flytting blant eldre mennesker synes å være begrenset. Oppgaven bygger derfor på studier gjennomført i Danmark og Sverige som omhandler flytting blant den eldre delen av befolkningen. Dette presenteres i delkapittelet om Eldres mobilitet og flyttemønstre. Det legges også frem en presentasjon av boligmarkedet basert på NOU 2002:2 *Boligmarkedene og boligpolitikken*. Segregeringsteori med utgangspunkt i husholdninger med forskjellige preferanser med hensyn på transportkostnader er gjengitt i vedlegg A. I delkapittel 3.4 presenteres oppgavens hypoteser.

### 3.1 Eldres mobilitet og flyttemønstre

Forskning på flytting blant eldre mennesker har fått økt interesse som følge av demografiske endringer som finner sted i en rekke land (Abramsson and Andersson 2016). Den eldre befolkningen øker samtidig som man lever lenger. Selv om mange eldre holder seg friske lenger enn tidligere generasjoner vil trolig alderdommen være preget av helse problemer som man tidligere ikke overlevde. Disse faktorene vil påvirker atferd, preferanser og behov for denne gruppen og deres beslutninger i boligmarkedet (Abramsson and Andersson 2012). Denne utviklingen kan være med på å endre den generelle antagelsen om at eldre ønsker å bli værende i samme bolig så lenge som mulig (Rubinstein and Parmelee 1992, Peace, Holland et al. 2011). Ettersom de fleste flyttinger skjer over kortere avstander (Warnes and Ford 1995, Bloem, Van Tilburg et al. 2008, Abramsson, Elmqvist et al. 2013) antas dette å være et resultat av enten et ønske eller et behov for å endre bolig. Generelt kan man se en liten økning i flyttinger rundt pensjonsalder og igjen ved høyere alder hvor flytting primært er et resultat av skrøpeligheit eller tap av en ektefelle. Dette gjelder hovedsakelig for flytting til mindre husstander (Dieleman, Clark et al. 1995, Feijten 2005, Tatsiramos 2006, Painter and Lee 2009, Angelini and Laferrère 2012). Tradisjonelt er dog flytteraten blant de eldre lav (Long 1992).

I følge Rossi (1955) vil husholdningene flytte og bytte bolig etter hvert som de passerer gjennom ulike stadier i livet. Enkelte av stadiene kan relateres til når folk treffer en viss alder, slik som for eksempel når barnene flytter hjemmefra, overgang til pensjonisttilværelsen, tap av en ektefelle eller redusert helsetilstand. Dette er faktorer som sannsynligvis vil oppstå blant den eldre aldersgruppene i større grad enn i av andre grupper og som vil ha en effekt på deres beslutninger vedrørende flytting. Enkelte av disse faktorene kan imidlertid være svært komplekse. Eksempelvis kan sviktende helse på den ene siden for mange være en svært viktig begrunnelse for ikke bare å endre bolig, men også å endre eieform. På den andre siden kan redusert helse forhindre eller virke forsinkende på en slik beslutning da enkelte personer kan finne for krevende å flytte nettopp på grunn av helsetilstanden.

De fleste eldre i Norge er godt huset når det gjelder plass og standard. I de aller fleste tilfeller vil også bokostnadene øke heller enn minke dersom de skulle velger å flytte. Dermed er det mest sannsynlig at et flertall vil forbli der de er. Høyere utdanning og inntekt vil imidlertid generelt øke sannsynligheten for å flytte i følge Clark and Dieleman (1996). Generasjonen som ble født i årene etter andre verdenskrig fra og med 1946 til rundt 1960, også kalt babyboomere, karakteriseres gjerne med slike egenskaper. I tillegg har de flyttet for å studere eller for å få jobb tidligere i livet og har en høyere skilsmisserate, noe som indikerer oppløsning av husholdning (Abramsson and Andersson 2012). Det er kjent at tidligere flyttinger øker sjansen for å flytte igjen (DaVanzo 1981, Mulder 1993), dermed vil trolig flytting i høyere alder være enn mindre hindring for denne generasjonen.

En studie gjennomført i Sverige av Abramsson and Andersson (2012) tok for seg flyttemønster for individer født på 1920tallet, 1930tallet og 1940tallet i årene mellom 2001 og 2006. Målet var å kartlegge hva som karakteriserte dem som flyttet og dem som ble værende, og hva som var forskjellen på dem som valgte å fortsatt eie boligen selv fremfor å leie bolig. Blant de 11 variablene i studien var det størst korrelasjon mellom eierform og beliggenhet, og mellom eierform og sivilstatus. Resultatet av studien viste at om lag  $\frac{1}{4}$  av kohortene flyttet i perioden 2001 til 2006. Av de som flyttet var den største andelen født på 1940tallet og representerte dermed de yngste eldre i denne studien. Det

ble også observert et skifte i type bolig og eierform i forbindelse med flyttingene, til fordel for andre boligtyper slik som leiligheter og borettslag.

I Danmark ble det gjennomført en studie av Hansen and Gottschalk (2006) for å kartlegge hvilke faktorer som påvirket eldre menneskers betraktninger med hensyn på flytting og hva som faktisk førte til flytting. Resultatene av studien støttet teorien om at flyttebeslutninger ble påvirket av endringer i livssituasjonen og misnøye knyttet til dagens bolig. Sistnevnte refererer til det som ofte kalles "the stress threshold model" og omhandler en vurdering av nytten boligen og lokasjonen gir den enkelte. Den samlede nytten er en sum av betraktninger vedrørende boligen i seg selv, samt de fysiske omgivelsene og det sosiale miljøet. Dersom nytten ved en lokasjon karakteriseres som høy er det få eller ingen grunner til å flytte, selv om nytten ved en annen lokasjon kanskje er enda høyere. Dersom nytten av en eller annen grunn avtar vil man føle en form for misnøye. I tilfeller hvor misnøyen er tilstrekkelig høy og over en viss terskel vil dette kunne føre til at man vurderer å flytte. I følge Brown and Moore (1970) er det to faser i denne prosessen: første fase omhandler avgjørelsen *om å flytte*, mens andre fase handler om *hvor man skal flytte*. Speare (1974) forslår at det er tre viktige faktorer som påvirker "relativ tilfredshet ved bostedet". Disse tre faktorene består av (1) individuelle egenskaper og egenskaper ved boligen, (2) egenskaper ved beliggenheten og (3) sosiale relasjoner. Jo høyere tilfredshet, jo mindre sannsynlighet vil det være for at en person ønsker å flytte. I de fleste tilfeller vil ikke en person som er veldig tilfreds med bostedet velge å flytte, selv om man per definisjon kunne fått det enda bedre en annen plass med hensyn på andre fordeler og kostnader. Fokkema, de Jong Gierveld et al. (1993) og Fokkema, Gierveld et al. (1996) foreslår på sin side at *opplevde forhold* bør tas i betraktning fremfor *virkelige forhold* ved boligen og omgivelsene. Inspirert av Speare (1974) og Fokkema, Gierveld et al. (1996) brukte den danske studien fire grupper forklaringsvariabler: (1) individuelle forhold og endringer, (2) forhold ved selve boligen og endringer, (3) boligens standard og (4) nabolag og tilknytning til boligen. Et annet motiv for å flytte kan være ønsket om å bo nærmere familiemedlemmer og da spesielt sine barn hvis man trenger hjelp og assistanse i hverdagen. I Sverige var imidlertid dette motivet ikke utslagsgivende (Ekström and Danermark 1993, Hansen and Gottschalk 2006). Dette kan være på grunn av det offentlige helseapparatet og at man dermed ikke er like avhengig av pleie og hjelp fra sine barn i hverdagen.

Studien viste at det ikke var forskjeller med hensyn på kjønn i forhold til hvem som tenkte på å flytte, men at flyttetanker oftest dukket opp i alders kohortene 62 år og 67 år. Det viste seg imidlertid at blant dem som tenkte på å flytte var det kun rundt halvparten som faktisk gjorde det. Av årsaker til flyttetanker viste det seg at ønske om en mindre bolig var den grunnen som hyppigst ble oppgitt. Andre grunner var blant annet å unngå hagearbeid, unngå trapper, ønsket om lavere bokostnader og ønsket om å bo mer sentralt. Ønsker om å unngå hagearbeid og å unngå trapper økte med høyere alder, og dårlig helse ble oftere nevnt blant de eldste i undersøkelsen. Folk i de yngre kohortene oppgav oftere enn de eldste at de ønsket å flytte for å redusere bostiftene. Blant de som faktisk flyttet oppgav de fleste at de hadde flyttet til mindre boliger. Skilsmisse eller tap av en ektefelle var oftere knyttet til faktisk flytteårsak enn til tanker om flytting. Det viste seg også at folk med selvrapportert god eller svært god helse har mindre sannsynlighet for å flytte enn de med dårlig helse. Det samme var tilfellet for folk som opplevde å ha et godt forhold til naboene sine – de med gode relasjoner til naboene flytter i mindre grad enn de som opplever et mer overfladisk naboskap.

### **3.2 Boligmarkedet**

Økonomien svinger over tid og er utsatt for konjunkturer som også påvirker boligprisene. Tider med høykonjunktur gjenspeiler stor økonomisk aktivitet og lav arbeidsledighet, mens dype lavkonjunkturer, også kalt økonomiske kriser, ofte fører med seg store fall i aksje og eiendomspriser, samt finanskriser (Steigum 2011). Konjunktursvingninger fører med seg fluktasjoner i boligprisene og gjør dermed at boligkjøpere kan både tjene og tape mye penger. Fluktasjoner i boligprisene påvirker i stor grad dem som skal kjøpe eller selge bolig.

Alle må bo et sted. Laakso (1997) viser til at en bolig kan karakteriseres som en nødvendighet ut fra denne grunnleggende antagelsen. En annen faktor som gjør boliger til en viktig sak for mange er at de er kostbare. Markedsprisen for tilsynelatende identiske boliger kan variere stort i forskjellige bydeler avhengig av beliggenhet, nabolag og nærmiljø. I den forstand velger husholdningen boligen på bakgrunn av mer enn byggets struktur og størrelse. Andre viktige egenskaper og attributter kan være utsikt, solforhold, tilknyttet infrastruktur, nærheten og avstander til fasiliteter slik som



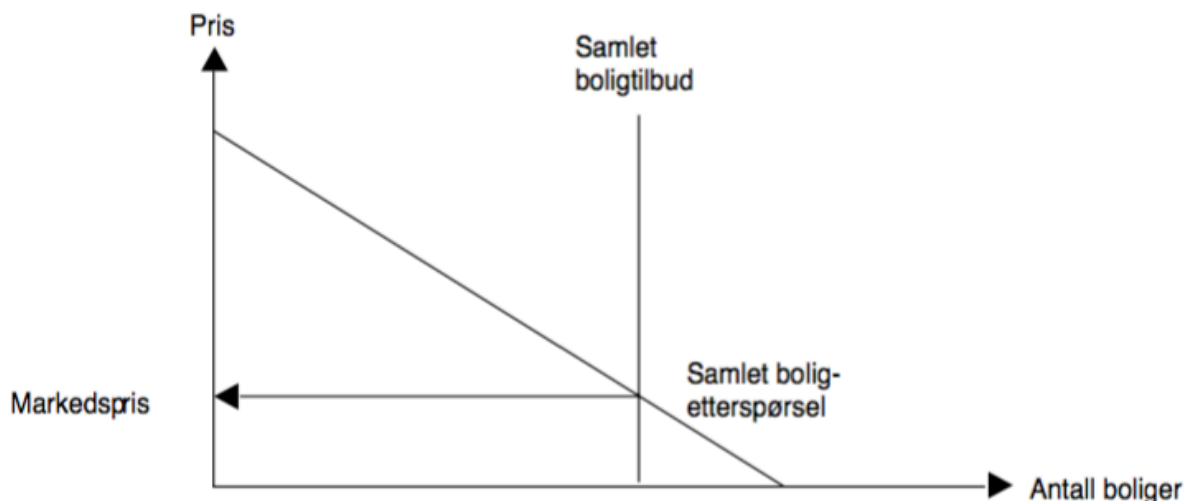
skole, butikker osv. Ettersom boliger er forskjellige karakteriseres det dermed som et heterogent gode.

”En bolig er både et konsumgode og et kapital- eller formuesobjekt. Det betyr at når en kjøper en bolig til eget bruk så kjøper en bolig tjenestene som boligen produserer samtidig som en investerer i kapitalobjektet bolig. For de fleste husholdningene er et boligkjøp det største enkeltkjøpet de gjør gjennom livsløpet og boligformue utgjør størstedelen av formuen” (NOU 2002:2). For å finansiere et slikt kjøp tar husholdningene gjerne opp et lån tilsvarende flere ganger inntekten og det virker dermed fornuftig å anta at avgjørelsen om å investere er nøye gjennomtenkt. Som økonomisk gode skiller dermed en bolig seg fra andre konsumgoder på flere måter. Ikke bare er de nødvendige og kostbare, men de konsumeres også annerledes enn andre vanlige varer og tjenester. Boliger har lang levetid og er forbundet med høye flytte- og transaksjonskostnader. Slike investeringer gjøres dermed sjeldnere, gjerne kun 2-3 ganger i livet for private aktører.

### **3.2.1 Prisdannelse i eiendomsmarkedet**

”Boligmarkedet består av mange delmarkeder. Aktørene er ulike og beslutningene som blir tatt har ofte en svært lang tidshorison. Det tar tid å bygge boliger. På ethvert tidspunkt er derfor størrelsen og sammensetningen av boligmassen bestemt av beslutninger som er tatt tidligere” (NOU 2002:2). På kort sikt er dermed tilbudet av boliger gitt og karakteriseres som uelastisk.

Prisdannelse i eiendomsmarkedet kan i sin enkleste form illustreres ved hjelp av markedskrysset for tilbud og etterspørsel. Presentasjonen i det videre er basert på NOU 2002:2 *Boligmarkedene og boligpolitikken* og Rødseth (1987). Vi tenker oss et svært forenklet boligmarked med kun en type hus, det er fri prisdannelse og det er uaktuelt å leie bolig. Dermed er boligene for det første kun eieboliger, og for det andre helt like. Etterspørselssiden i boligmarkedet består av forbrukere - alle de som ønsker å kjøpe bolig hvis bare prisen er lav nok. Dette inkluderer både de som allerede eier en bolig og de som ikke gjør. Tilbudssiden består kun av boligeiere. Dermed er antall boliger mindre en antall mulige forbrukere.



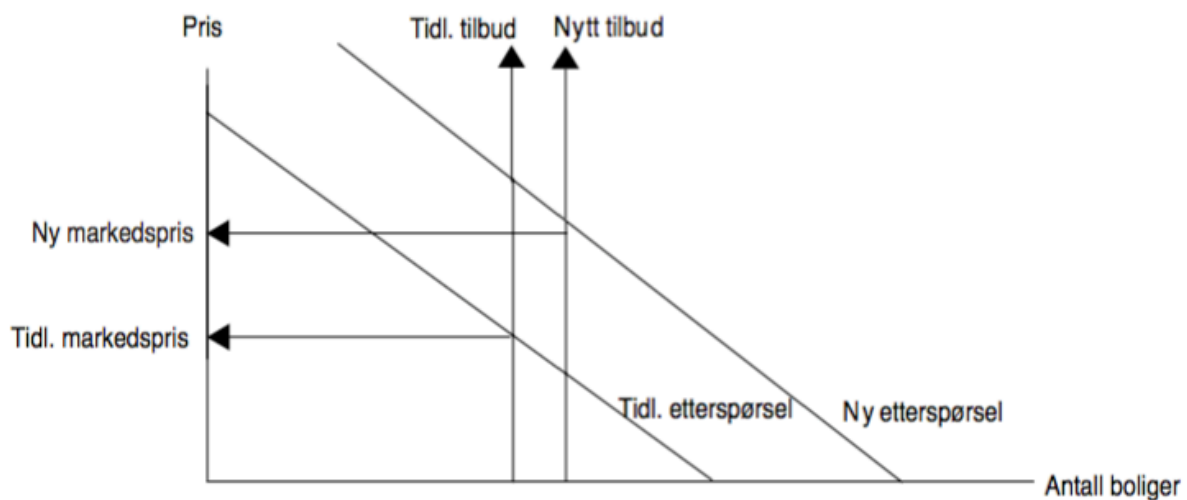
**Figur 3.1 Samlet tilbud og etterspørsel i boligmarkedet** (Kopiert fra NOU 2002:2 2002)

Ved å sortere forbrukerne i markedet etter deres betalingsvillighet fremkommer en fallende etterspørselskurve som gjengir hvor mange som ønsker å kjøpe bolig for hvert nivå på prisen. Dette er illustrert i figuren over. Betalingsvillighet blant de som etterspør bolig avhenger av den enkelte husholdningens preferanser og økonomiske forutsetninger. En slik rangering etter betalingsvillighet vil i stor grad gjenspeile husholdningenes evne til å betale som et resultat av inntekt, formue og andre økonomiske forhold. Høy betalingsvillighet assosieres dermed med relativt høye inntekter og formue, mens lav betalingsvillighet viser til det motsatt tilfellet. Fordi personer med samme betalingsevne kan ha ulik betalingsvilje avhenger også betalingsvilligheten av boligbehovet, og hvordan bolig som gode vektlegges i forhold til andre konsumgoder og investeringer.

Tilbudet av boliger på markedet består av hele den eksisterende beholdningen av boliger. Dette endres som følge av nybygging og avgang av boliger. Avgang omfatter fraflytting, brann, riving, ombygging og bruksendring. Nybygging i Norge står årlig for om lag 1% av den samlede boligmassen og utgjør dermed lite i forhold til det totale antallet boliger. Det antas dermed at det samlede tilbudet av boliger er gitt, uavhengig av prisen. Boligtilbudet på kort sikt er illustrert i figuren med en loddrett linje. Dersom boligprisen er lav nok vil det være flere som etterspør boliger enn det antallet som er tilgjengelig på markedet. Dermed presses prisen oppover til det nivået som

reflekterer likhet i antall forbrukere og boliger på markedet. I figuren illustreres dette som skjæringspunktet mellom tilbuds- og etterspørselskurven. Dette skjæringspunktet representerer markedsprisen og tilsvarer den marginale betalingsviljen til den siste forbrukeren som fikk bolig i den gitte boligmassen.

Hvis boligmassen skal bli større må nybygging være større enn avgang. I et slikt tilfelle vil tilbudskurven i boligmarkedet flyttes utover slik som illustrert i figuren under.



**Figur 3.2 Endring i pris på boligen ved økning i tilbud og etterspørsel** (Kopiert fra NOU 2002:2 2002)

På lang sikt vil også etterspørselsfaktorene endres som en følge av for eksempel befolknings- og inntektsvekst. En slik økonomisk vekst gjør at etterspørselskurven skifter utover i diagrammet. Figur 3.2 illustrerer en situasjon der markedsprisen har økt som en følge av at etterspørselsveksten har vært sterkere enn nybyggingen av boliger.

### 3.3 Hedonisk pristeori

Teorien om hedoniske priser ble opprinnelig utviklet fra behovet for å fastslå effekten av kvalitetsendringer, prisøkning og forbrukerens betalingsvillighet for slike forbedringer. Grunnlaget for teorien ligger i antagelsen om at et gode bør betraktes som en samling av egenskaper. Prisen for et gode er dermed knyttet til dets egenskaper eller attributter. Hedoniske priser defineres som implisitte priser på disse og gjenspeiles i

betalingsvillighet for endringer i egenskaper eller attributter (Johansson and Sandberg 2001).

Den hedoniske metoden er mye anvendt i studier av boligmarkedet. Generelt er bolig et gode som kjennetegnes ved at det er varig, immobilt og heterogent. Boligen karakterisert ved ulike egenskaper eller attributter, hvor det er de ulike attributtene som gir glede eller nytte. For en bolig kan slike egenskaper være for eksempel størrelse, standard, antall soverom, garasje, sjøutsikt, solforhold, sentrumsnærhet el. Når ulike sammensetninger av attributter gir nytte og når det eksisterer tilbud og etterspørsel etter enkeltattributter kan man studere boligprisene gjennom økning i mengden av attributter. Prisene for attributtene observeres indirekte via totalprisen på godet, og defineres som økningen i samlet pris som følge av en partiell økning i mengden av et attributt (Osland 2001).

Boligens verdi kan dermed fastslås ut fra husholdningenes betalingsvillighet for endring i disse egenskapene. Prisen for boligen vil dermed gjenspeile verdien av et sett av egenskaper denne boligen har for husholdningen.

Den hedoniske prisfunksjonen defineres som  $P(Z)$  hvor totalprisen er en funksjon av mengden attributter  $Z = (Z_1, \dots, Z_n)$  og deres implisitte pris. Boligens verdi finnes dermed ved å summere prisen på de forskjellige attributtene.

### 3.3.1 Likevekt på etterspørselssiden

På etterspørselssiden tilpasser husholdningene seg slik at nytten maksimeres gitt budsjettbetingelsen. Nyttefunksjonen  $U_j$  representerer husholdningens preferanser:

$$(x) \quad U_j = (Z, X, \alpha_j)$$

Hver husholdning kjøper kun en bolig som innehar  $Z$  egenskaper.  $X$  er en vektor som representerer andre goder enn boligen, mens  $\alpha_j$  er en vektor av parametere som karakteriserer preferansene til husholdningen.

Forbruket av godene  $Z$  og  $X$  er begrenset av en budsjettbetingelse. Budsjettbetingelsen  $Y_j$  representerer husholdningens inntekt som benyttes på bolig og andre goder:

$$(x) \quad Y_j = X + P(Z)$$

Den marginale substitusjonsraten mellom  $X$  og  $Z_i$  vil i optimum være lik den partiellderiverte av prisfunksjonen med hensyn på de respektive boligattributtene:

$$(x) \quad \frac{\frac{\partial U_i}{\partial Z_i}}{\frac{\partial U_i}{\partial X}} = \frac{\partial P}{\partial Z_i} \quad i = 1, 2, \dots, n$$

Høyre side,  $\frac{\partial P}{\partial Z_i}$  tilsvarer hedoniske priser for attributt  $i$  og angir helningen til prisfunksjonen i punkter for optimal mengde av  $Z_i$ .

På etterspørselssiden er budfunksjonen sentral i forklaring av markedslikevekt for heterogene goder. Budfunksjonen  $\Theta_j$  defineres som den maksimale betalingsvilligheten husholdningen har for en gitt kombinasjon av attributter, når nyttenivå  $U$  og inntekt  $Y$  holdes konstant:

$$(x) \quad \Theta_j = \Theta(Z_j, Y_j, U_j, \alpha_j)$$

Budfunksjonen er dermed en indifferenskurve som gjør det mulig å studere ulike kombinasjoner av boligattributter i forhold til subjektive priser og markedspriser. Budfunksjonen utledes ved å ta utgangspunkt i de optimale verdiene for  $Z^*$  og  $X^*$  slik at  $X^* = Y_j - P(Z^*)$ . Ved å sette  $Z^*$  og  $X^*$  inn i nyttefunksjonen får vi:

$$(x) \quad U_j = U(Z^*, Y_j - P(Z^*), \alpha_j) = U_j^*$$

Dersom vi antar at inntekten er gitt og nyttenivået er konstant er det rimelig å forutsette at maksimal betalingsvillighet er lik prisen man faktisk betaler,  $\Theta = P(Z^*)$ .

Nyttefunksjonen kan da uttrykkes som følger:

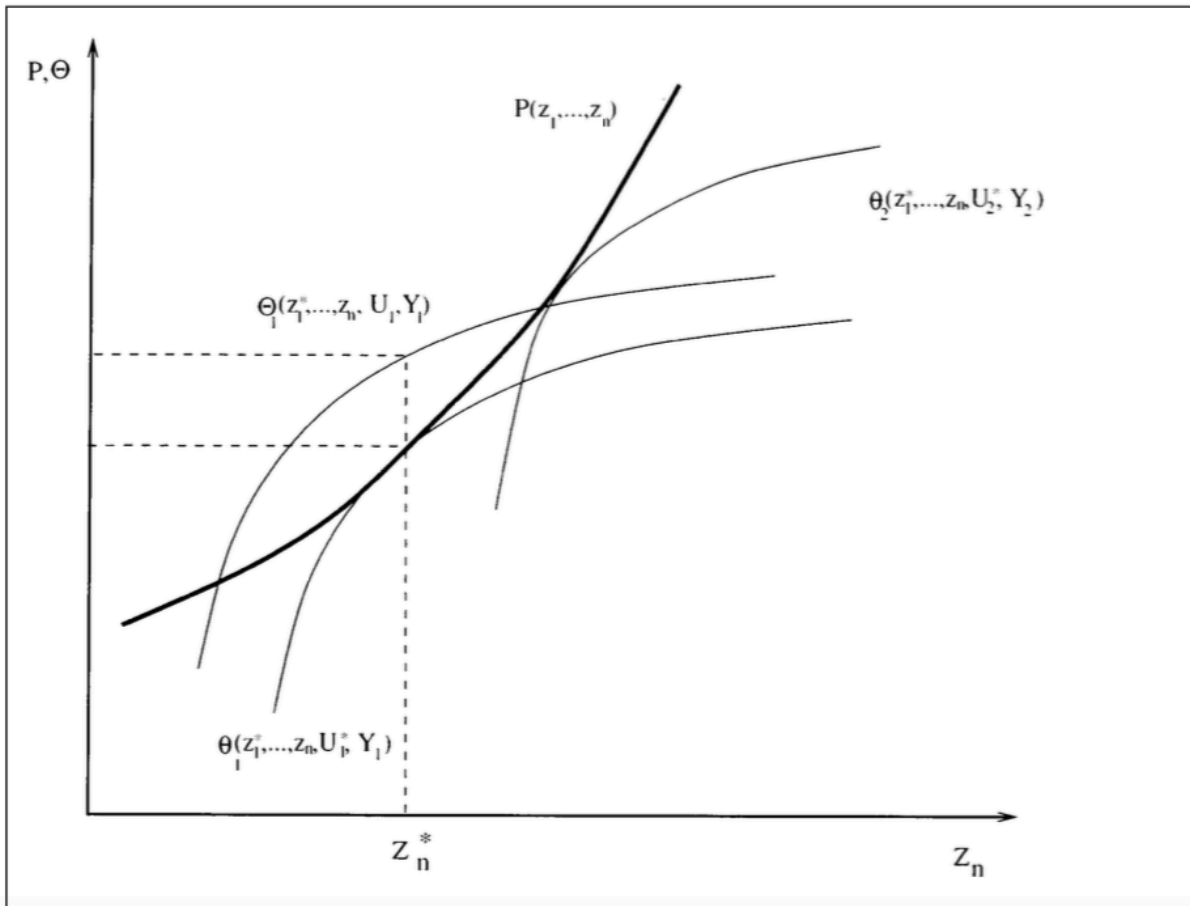
$$(x) \quad U_j = U(Z^*, Y_j - P(Z^*), \alpha_j) = U_j^* = U(Z, Y_j - \Theta_j, \alpha_j)$$

Ved implisitt derivasjon av uttrykket får vi:

$$(x) \quad \frac{\partial \theta_j}{\partial z_i} = \frac{\frac{\partial U_j}{\partial z_i}}{\frac{\partial U_j}{\partial X}} > 0 \quad i = 1, \dots, n$$

Uttrykket  $\frac{\partial \theta_j}{\partial z_i}$  tolkes som maksimal betalingsvillighet for økning i en av boligattributtene.

Ved grafisk fremstilling viser budfunksjonen indifferenskurver til ulike nyttenivå:



**Figur 3.3 Husholdningens budfunksjoner** (Kopiert fra Osland 2001)

I figuren måles prisen langs den vertikale aksene, mens den horisontale aksene angir mengden boligattributt  $Z_n$ . Husholdningen antas å være optimalt tilpasset i alle attributt bortsett fra denne.  $Z_n$  kan for eksempel være boligens størrelse. Nyttenevået stiger ved bevegelse nedover i diagrammet og maksimeres med å finne den kombinasjonen av attributter som tilsvarer den laveste oppnåelige budkurven. Figuren viser her indifferenskurvene til to husholdninger. Husholdningene har ulike nyttefunksjoner, noe som uttrykkes gjennom forskjeller i preferanseparameteren  $\alpha$ . Dermed har de også

forskjellige budfunksjoner,  $\Theta_1$  og  $\Theta_2$ . Budfunksjon  $\Theta_2$  angir en større mengde  $Z_n$  enn budfunksjon  $\Theta_1$ . Dette kan for eksempel være på grunn av familiestørrelse. Denne husholdning har dermed en større preferanse for boligareal, og tilpasser seg dermed leger oppe langs prisfunksjonen. En alternativ forklaring kan være at husholdningen har høyere inntekt og dermed høyere betalingsvillighet for areal.

Husholdningene maksimerer nytten i tangeringspunktet mellom den hedoniske prisfunksjonen  $P(Z)$  og den lavest oppnåelige budfunksjonen.

Likevekt på etterspørselssiden finnes ved å sette  $\frac{\partial P}{\partial Z_i}$  lik marginal betalingsvillighet for attributt  $Z_n$ :

$$(x) \quad \frac{\partial \Theta_j}{\partial Z_i} = \frac{\frac{\partial U_j}{\partial Z_i}}{\frac{\partial U_j}{\partial X}} = \frac{\partial P}{\partial Z_i}$$

I nyttemaksimum er dermed den marginale betalingsvilligheten for den siste kvadratmeteren lik den implisitte prisen for attributtet. I tillegg til tangeringsbetingelsen krever likevekt at  $\Theta_j(Z^*, Y_j, U_j^*, \alpha_j) = P(Z)$ . Dette fordi  $P(Z)$  representerer det minste beløpet husholdningene må betale for en bolig med attributtvektoren  $Z$  på markedet, mens  $\Theta_j(Z, Y_j, U_j, \alpha_j)$  tilsvarer det maksimale beløpet de er villige til å gi. For alle andre punkter enn tangeringspunktet vil det finnes en annen husholdning med preferanser eller inntekt som tilsvarer høyere betalingsvillighet for denne boligtypen. Dermed er det kun tangeringspunktet mellom  $P(Z)$  og  $\Theta_j$  som vil bli akseptert. Den hedoniske prisfunksjonen er således et resultat av alle konsumenters budfunksjoner.

### 3.4.2 Likevekt på tilbudssiden

På tilbudssiden finnes det en rekke produsenter av det heterogene godet som alle tilpasser seg slik at profitten maksimeres. Disse karakteriseres ved kostnadsfunksjonen  $C(M, Z, \beta)$ . Produsentenes kostnader avhenger av boligens egenskaper  $Z$ , antall boliger med disse egenskapene  $M$  og  $\beta$  (Sheppard 1999).  $\beta$  er en vektor av produsentspesifikke parametere slik som for eksempel faktorpriser eller produksjonsteknologi.

Inntektsfunksjonen er definert ved  $M * P(Z)$  som tilsvarer antall boliger ganget med den hedoniske prisfunksjonen. På kort sikt kan produsentene tilpasse både antall enheter og

kombinasjonen av attributter. Kontinuerlig variasjon i attributter tilfredsstilles ved at det finnes mange små produsenter på markedet med ulike komparative fortrinn i produksjonen. Ettersom prisfunksjonen  $P(Z)$  oppfattes som gitt er profittfunksjonen for hver enkelt produsent definert ved:

$$(x) \quad \pi = M * P(Z) - C(M, Z, \beta)$$

Førsteordens betingelser for profittmaksimering er gitt ved:

$$(x) \quad \frac{\partial P}{\partial Z_i} = \frac{\frac{\partial C}{\partial Z_i}}{M} \quad i = 1, \dots, n$$

$$(x) \quad P(Z) = \frac{\partial C}{\partial M}$$

Hver produsent bør velge den kombinasjon av attributter  $Z$  som er slik at den hedoniske prisen for et gitt attributt  $Z_i$  er lik marginalkostnaden for en partiell økning i mengden boligattributt. Dette fremkommer av ligning (x). Ligning (x) viser at produsenten bør velge antall boliger slik at grenseinntekt tilsvarer grensekostnader.

På tilbudssiden er offerfunksjonen sentral i forklaring av markedslikevekt for heterogene goder. Offerfunksjonen  $\Phi$  defineres som det minste beløpet en produsent er villig til å akseptere for å tilby boliger med ulike attributter, gitt det optimale antall boliger og et konstant profittnivå:

$$(x) \quad \Phi = (Z, \pi, \beta)$$

Offerfunksjonen kan utledes ved å ta utgangspunkt i de optimale verdiene  $Z^*$ ,  $M^*$  og  $\pi^*$ . Ved innsetting i profittfunksjonen gir dette:

$$(x) \quad \pi^* = M^* * P(Z^*) - C(M^*, Z^*, \beta)$$

For et konstant profittnivå lik  $\pi^*$  kan profittfunksjonen uttrykkes ved:

$$(x) \quad \pi^* = M^* * \Phi (Z^*, \pi^*, \beta) - C(M^*, Z^*, \beta)$$



Derivasjon av (x) med hensyn på M og  $Z_i$  gir følgende førsteordensbetingelser:

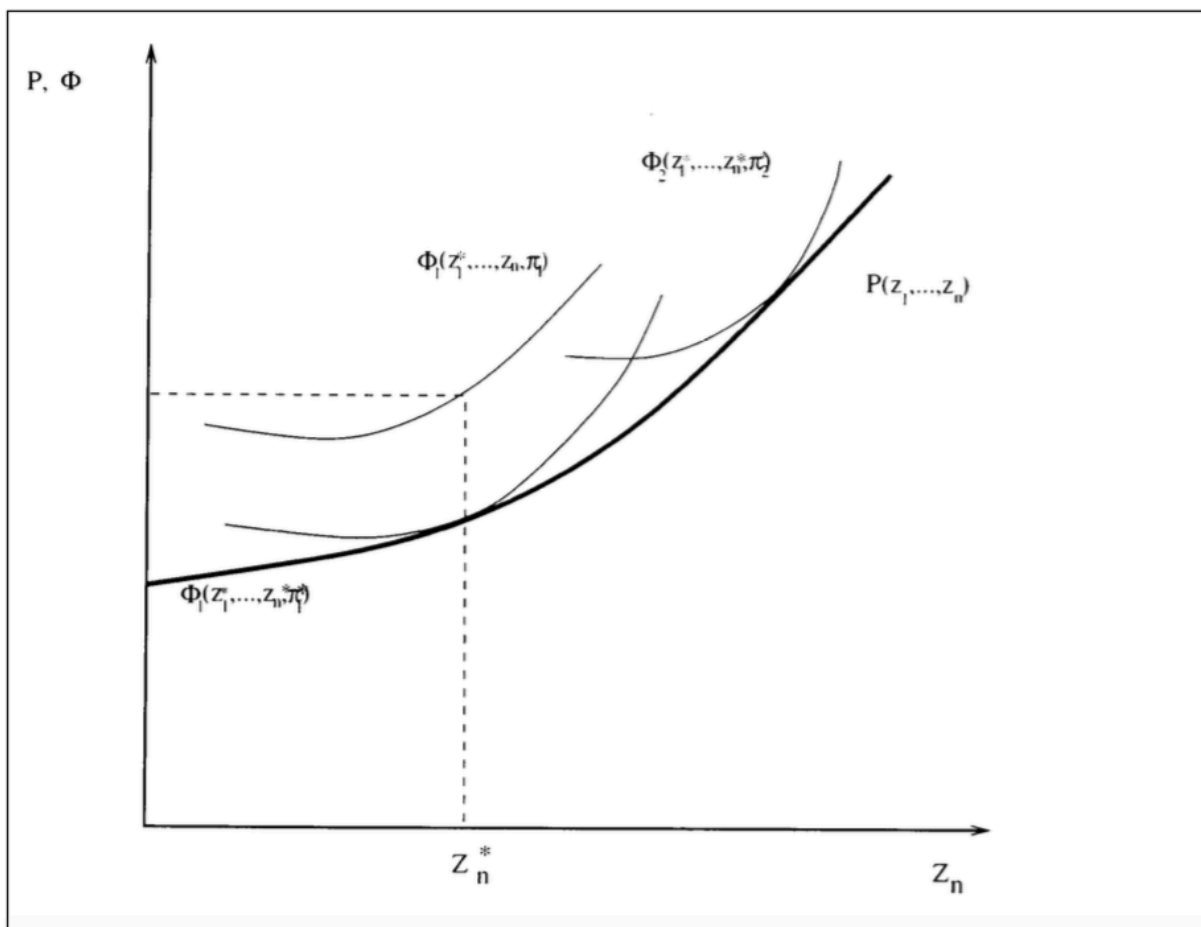
$$(x) \quad \Phi(Z^*, \pi^*, \beta) = \frac{\partial C}{\partial M}$$

$$(x) \quad \frac{\partial \Phi}{\partial Z_i} = \frac{\frac{\partial C}{\partial Z_i}}{M} \quad i = 1, \dots, n$$

Ved å løse (x) med hensyn på M og sette resultater inn i (x) elimineres M. Dermed definerer profittfunksjonen implisitt en relasjon mellom offerpriser og boligattributter:

$$(x) \quad \Phi = \Phi(Z, \pi^*, \beta)$$

Ved grafisk fremstilling viser offerfunksjonen isoprofitkurver hvor det antas optimal tilpasning i alle attributter unntatt boligareal,  $Z_n$ :



**Figur 3.4 Produsentenes offerfunksjon** (Kopiert fra Osland 2001)

Kurvene er konvekse og profitt nivået øker ved bevegelse oppover i diagrammet. Ettersom produsentene har forskjellig verdi på skiftparameteren  $\beta$  vil de tilpasse seg forskjellig langs prisfunksjonen. Produsenter som tilpasser seg høyere oppe tilbyr relativt større boliger.

Likevekt på tilbudssiden oppnås ved at førsteordensbetingelsene (x) og (x) tangerer prisfunksjonen:

$$(x) \quad \frac{\partial \Phi}{\partial Z_n} = \frac{\frac{\partial C}{\partial Z_n}}{M} = \frac{\partial P}{\partial Z_n}$$

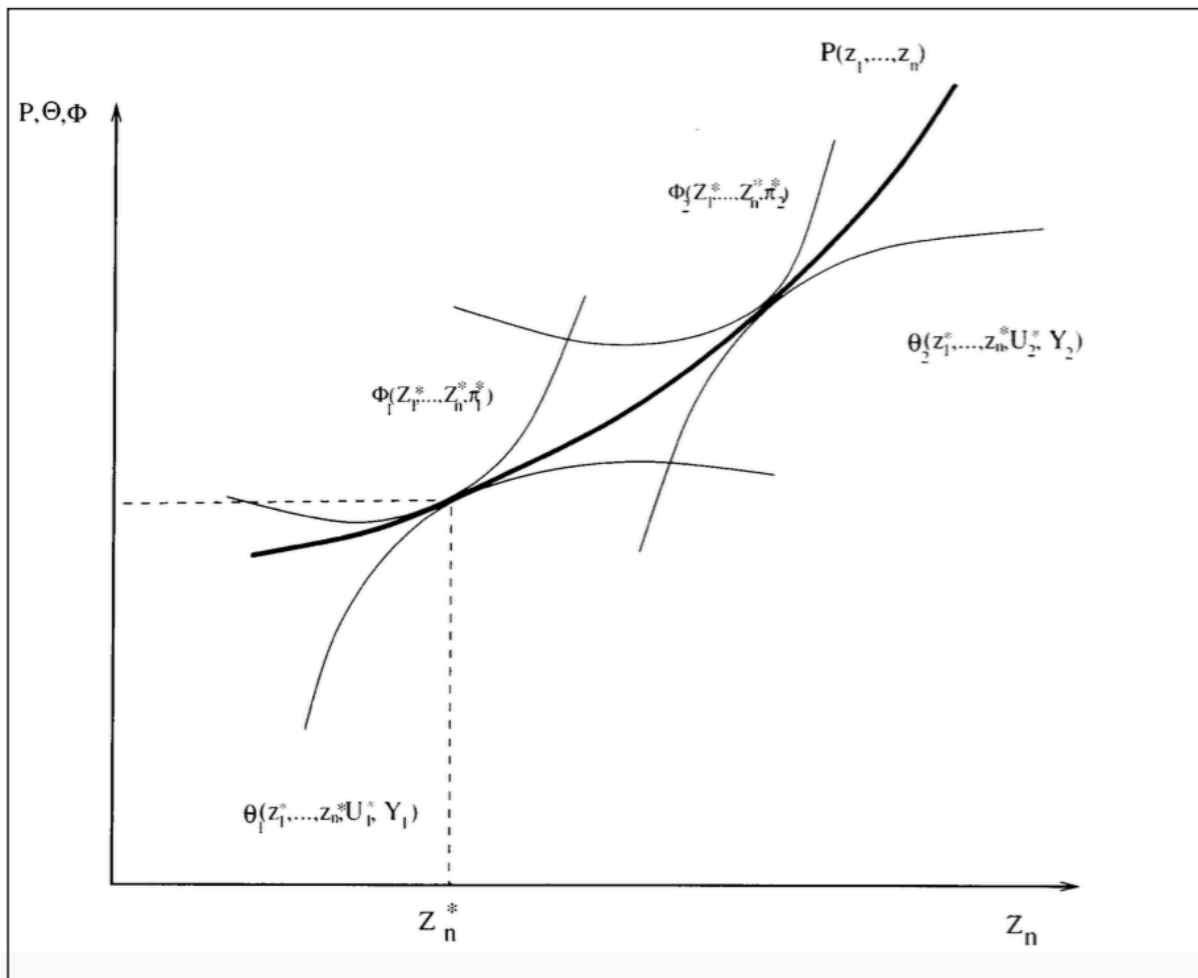
Likevekt krever også at  $\Phi(Z^*, \pi^*, \beta) = P(Z^*)$ . Dermed er offerprisen lik den eksogent gitte prisfunksjonen.

### 3.4.3 Markedslikevekt

Markedslikevekt oppnås ved at produsentenes offerfunksjoner og husholdningens offerfunksjoner tangerer hverandre:

$$(x) \quad \frac{\partial \Theta}{\partial Z_i} = \frac{\partial P}{\partial Z_i} = \frac{\frac{\partial C}{\partial Z_i}}{M} = \frac{\partial \Phi}{\partial Z_i}$$

Dermed er den hedoniske prisfunksjonen et resultat av både konsumentenes budfunksjoner og produsentenes offerfunksjoner:



**Figur 3.5 Markedsliekevekt** (Kopiert fra Osland 2001)

I følge Rosen (1974) vil den hedoniske prisfunksjonen  $P(Z)$  være identisk med husholdningenes budfunksjon dersom alle er like med tanke på nyttestruktur, mens produsentene er forskjellige. I dette tilfellet kan de implisitte prisene tolkes som marginal betalingsvillighet for det aktuelle attributtet. Tilsvarende vil den hedoniske prisfunksjonen være identisk med en unik offerfunksjon dersom alle produsentene er like med tanke på produksjonsteknologi. I dette tilfellet kan prisfunksjonen gi uttrykk for kostnadsstrukturen i markedet.

#### 3.4.4 Hedonistiske priser og servicetjenester

Hedonistisk pristeori er relevant for denne oppgavens formål i den forstand at servicetjenester, fellesaktiviteter og en bemannet lobby anses som boligattributter. Beboerne som har valgt å flytte til Bystranda park og Hovedgårdstunet betaler en obligatorisk serviceavgift per leilighet. Denne serviceavgiften går med til drifte tilbudet

ved disse leilighetskompleksene. Dermed ser det ut til å være betalingsvillighet for et slikt boligattributt.

### 3.4 Hypoteser

Oppgaven tar for seg det overordnede forskningsspørsmålet "hvor og hvordan vil eldre bo". Med utgangspunkt i dette er det interessant å analyseres samvariasjon mellom viktighet av enkelte faktorer ved valg av nytt bosted og hvordan viktigheten av dette oppleves i dag. Det er også interessant å analysere hva som faktisk påvirker bruken av servicetjenester. Hypotesene deles dermed inn i to hovedkategorier:

1. Hypoteser om *samvariasjon og attributter* (nr. 1 – 3).
2. Hypoteser om *bruk av servicetjenester* (nr. 4 - 6).

#### 3.4.1 Hypoteser om samvariasjon og attributter

*Det antas at en rekke ulike faktorer påvirker valg av nytt bosted. Etter hvert som man blir eldre ønsker mange å bo i kjente omgivelser og vil dermed velge å flytte over kortere avstander. For noen kan faktorer som å bo sentrumsnært eller med nærhet til fasiliteter de benytter seg mye av være tungtveiende. En utfordring med å slike spørsmål er imidlertid at det kan være vanskelig å huske tilbake i tid og angi hva som var utslagsgivende. Svarene kan dermed være farget av forholdet man har til bostedet i dag, eller til og med av hvilke svaralternativer eller kategorier man blir presentert for i spørsmålet.*

*Dermed kan det være vel så interessant å analysere forskjeller på hvor viktig man anså en faktor da (ved valg av nytt bosted) kontra hvor viktig denne faktoren er i dag (opplevd bosituasjon) - noe som i den forstand bli å analysere to sider av samme sak. Det er naturlig å tro at respondenter som mente at en bemannet lobby var viktig for dem ved valg av nytt bosted også vil svare at service verten er viktig for dem i dag. Det er også naturlig å tro at det vil være en viss samvariasjon med hensyn på fellesaktiviteter – at de som mente dette var viktig ved valg av nytt bosted også mener at dette er viktig for dem i dag. Alternativt vil det motsatt (negativ samvariasjon) kunne vise til en situasjon hvor disse faktorene betyr enten mer eller mindre for beboerne i dag. En annen interessant dimensjon er om for eksempel nærhet til butikker og cafeer gjør at man benytter seg av disse fasilitetene i dag. I den forstand antas det at respondenter som mente at cafeer og butikker osv. var viktig for*

dem ved valg av nytt bosted også vil svare at de benytter seg av fasiliteter og eventuelt kulturtilbud i nærheten. Med dette som utgangspunkt utformes følgende hypotesesett:

### **Hypotesesett 1:**

H<sub>0</sub>: Det er ikke statistisk samvariasjon mellom viktigheten av bemannet lobby ved valg av nytt bosted og viktigheten av vertskapet i dag.

H<sub>1</sub>: Det er statistisk samvariasjon mellom viktigheten av bemannet lobby ved valg av nytt bosted og viktigheten av vertskapet i dag.

### **Hypotesesett 2:**

H<sub>0</sub>: Det er ikke statistisk samvariasjon mellom viktigheten av fellesaktiviteter ved valg av nytt bosted og viktigheten av fellesaktiviteter og arrangementer i dag.

H<sub>1</sub>: Det er statistisk samvariasjon mellom viktigheten av fellesaktiviteter ved valg av nytt bosted og viktigheten av fellesaktiviteter og arrangementer i dag.

### **Hypotesesett 3:**

H<sub>0</sub>: Det er ikke statistisk samvariasjon mellom viktigheten av nærhet til butikker ved valg av nytt bosted og benyttelse av fasiliteter og kulturtilbud i nærheten i dag.

H<sub>1</sub>: Det er statistisk samvariasjon mellom viktigheten av nærhet til butikker ved valg av nytt bosted og benyttelse av fasiliteter og kulturtilbud i nærheten i dag.

## **3.4.2 Hypoteser om bruk av servicetjenester**

*Ettersom mennesker har forskjellige behov er det naturlig å tro at man dermed vil verdsette ulike tilbud og tjenester forskjellig. For mange vil det at man blir eldre kunne bety at nettverket av venner og bekjente på sikt blir noe mindre. Dette kan skyldes naturlig frafall ved at folk blir syke, at helsen blir dårligere og at enkelte etter hvert dør av alderdom. Et mindre nettverk kan også komme av at man ikke lenger er i kontakt med like mange mennesker daglig som man tidligere gjorde i yrkesaktiv alder. Eldre i en høyere aldersgruppe kan dermed ha et annet behov for å komme i kontakt med andre og til å skape nye relasjoner, enn yngre aldersgrupper. For mange kan nærhet til fellesaktiviteter og arrangementer slik som middager, sang- og spill kvelder og andre sosiale sammenkomster være en fin arena for å utvide nettverket og stifte nye bekjentskap. For noen vil trolig det at man ikke lenger befinner seg i yrkesaktiv alder gjøre at man har mer fritid og dermed vil bruke denne på for eksempel reiser. Av servicetjenester og*

*fellesarrangementene beboerne kan velge å delta på synes det spesielt relevant å trekke frem ferie og fraværstjenester, og fellesarrangementer slik som felleslunsj, fellesmiddag og kaffe & vafler. Disse tjenestene er tilgjengelige for beboere ved både Hovedgårdstunet og Bystranda park. Det er dermed naturlig å anta at faktorer slik som alder, sivilstatus og reisehyppighet vil kunne påvirke hvor ofte man benytter seg av det tilgjengelige tilbudet. Med utgangspunkt i dette utformes følgende hypoteser:*

**Hypotesesett 4:**

H<sub>0</sub>: Høyere alder øker ikke sannsynligheten for å benytte seg av servicetjenester/fellesaktiviteter.

H<sub>A</sub>: Høyere alder øker sannsynligheten for å benytte seg av servicetjenester/fellesaktiviteter.

**Hypotesesett 5:**

H<sub>0</sub>: Personer i enpersons husholdninger benytter seg ikke mer av servicetjenester/fellesaktiviteter enn andre beboere.

H<sub>A</sub>: Personer i enpersons husholdninger benytter seg mer av servicetjenester/fellesaktiviteter enn andre beboere.

**Hypotesesett 6:**

H<sub>0</sub>: Reisehyppighet påvirker ikke benyttelse av servicetjenester.

H<sub>A</sub>: Reisehyppighet påvirker benyttelse av servicetjenester.

## 4. Metode og datainnsamling

Denne oppgaven ser nærmere på hvor og hvordan eldre vil bo gjennom en casestudie av Hovedgårdstunet og Bystranda park.

### 4.1 Hva er case studie?

Andersen (1997) beskriver et case-studium slik:

*”Betegnelsen ”case” kommer fra det latinske casus og understreker betydningen av det enkelte tilfellet. [...] Terminologien vektlegger derfor at det dreier seg om ett eller noen få tilfeller som gjøres til gjenstand for inngående studier. Enten fordi det bare finnes kun en eller noen få, eller fordi det bare er en eller noen få caser som er tilgjengelige for forskeren. [...] Ofte er idealet å gå i dybden på en case og presentere en helhetlig analyse som står på egne bein. Undersøkelsesenheten ses som et komplekst hele, der mange underenheter og deres forhold til hverandre pensles ut.”*  
Op. Cit (Andersen 1997, side 8)

I et case studie er undersøkelsesobjektet avgrenset i tid eller rom ettersom man fokuserer på en spesiell enhet. Et slikt studieobjekt kan for eksempel være en organisasjon (avgrenset i rom) eller en spesiell hendelse (avgrenset i tid), dermed *”studeres det som skjer i konteksten der et fenomen utvikler seg eller der en spesiell hendelse finner sted”* (Jacobsen 2005). I den forstand er ofte case studier komplekse da de inneholder svært mange forhold som er interessante å studere.

I følge Yin (1981) skiller case-studie seg fra andre forskningsstrategier ved at det forsøker studerer: a) et moderne fenomen i dets virkelig kontekst, særlig i de tilfeller hvor b) grensene mellom fenomen og kontekst ikke er klart definert.

Generelt er casestudier den foretrukne forskningsmetoden når man ønsker å belyse spørsmål som ”hvordan” og ”hvorfor” i situasjoner hvor man som forsker har liten kontroll over hendelser og hvor fokuset er rettet mot et moderne fenomen i dets virkelige kontekst. Dette er fordi man fokuserer på dybden i fenomenet og dermed kan bidra til å tolke historiske og kulturelle elementer innenfor den reelle konteksten (Yin 2009).

#### 4.1.2 Generalisering

*"Når hensikten er å bruke innsikter fra et, eller noen få, caser til å si noe om større samfunn eller, et større univers av caser er i midlertid er lite antall undersøkelsesenheter også en begrensning og en analytisk utfordring. [...]*

*Generalisering er i midlertid ikke et enten eller. [...] Det er feil å tro at vi bare har forklaringer når vi kan identifisere universelle lover" Op. Cit (Andersen 1997) s.10*

Hensikten med et case studie vil ofte være generering av teori, og prosessen vil gjerne starte induktivt i den forstand at hypoteser og teoretisk relevans framkommer underveis. Generalisering dreier seg her om klargjøring av begreper og sammenhenger som er gyldige under bestemte betingelser og for bestemte klasser av fenomener. Sammenlignet med kvantitative studier vil ikke data i et case studie være statistisk representativt, og kriteriene for datagenerering og tolkning kan være vanskelige å kodifisere. Representativitet vil være knyttet til teoretisk tolkning, og det innebærer en vurdering av hvordan andre variabler påvirker resultatet. Dermed bør et case studie i denne sammenhengen sees som et slags kvasi-eksperiment hvor teoretisk signifikans kontrolleres gjennom eksperimentdesign. I case studie kan dette gjøres ved å velge case *"på en slik måte at man maksimerer variasjonen i de begreper og variabler man er interessert i, samtidig som andre forhold varieres minst mulig"*(Andersen 1997).

Case studier kan også være en effektiv måte å teste eller prøve ut hypoteser. På denne måten kan rikdommen i datamaterialet som case orienteringen gir tas hensyn til enten data måles kvalitativt eller kvantitativt. I følge Eisenhardt (1989) kan man oppnå synergier ved å benytte både kvantitativ og kvalitativ innsamling av data. Det kan dermed være fordelaktig å kombinere disse to metodene. Kvantitative funn kan indikere relasjoner som kanskje ikke er fremtredende for forskeren. Det kan også forhindre at forskeren blir drevet av falske inntrykk, og det kan bidra til å styrke eller bekrefte funn fra kvalitativ data. Kvalitative data er på sin side nyttig for å forstå bakgrunn eller teori som underliggende forhold avdekker, eller kan foreslå teori som deretter kan styrkes ved kvantitativ støtte.



## 4.2 Metode for datainnsamling

Denne oppgaven bygger på både kvantitativ og kvalitativ tilnærming ettersom det utføres både dybdeintervju og spørreundersøkelse som metode for datainnsamlingen.

### 4.2.1 Kvalitativ data - Intervju

I følge Sekaran and Bougie (2013) er intervju en svært fleksibel metode for datainnsamling i den forstand at man kan tilpasse og endre spørsmål underveis i selve intervjuet. Man kan også gjenta spørsmål og komme med ytterligere forklaring for å forsikre seg at respondenten forstår hva man spør om. Datamaterialet fra et intervju betraktes som særdeles rikt ettersom man kan observere intervjuobjektets kroppsspråk samtidig som spørsmålene besvares. I case studie regnes intervju som en av de aller viktigste metodene for innsamling av data, spesielt i den utforskende fasen. I de fleste tilfeller benytter man seg da av åpne spørsmål. På denne måten kan man få avklart fakta i saken, i tillegg til respondentens meninger om det aktuelle temaet. I enkelte tilfeller kan man også be respondenten komme med hans eller hennes personlige innsikt i en hendelse eller tema og bruke dette som basis for videre spørsmål og undersøkelse (Yin 2009).

*"Et intervju kan ha ulike grader av åpenhet. Noen ganger foregår intervjuet som en helt vanlig samtale, dvs. uten noen form for begrensning eller styring fra intervjuerens side. Vanligvis er det åpne intervjuet til en viss grad strukturert, for eksempel ved hjelp av en liste over tema som skal tas opp"* (Jacobsen 2005). En slik pre-strukturering innebærer at man på forhånd bestemmer seg for enkelte temaer som det skal fokuseres på under intervjuet. For eksempel vil det ved en middels strukturingsgrad fortsatt åpne for at respondenten kan ta opp temaer på eget initiativ, samtidig som intervjueren kan sørge for at relevante temaer dekkes. En slik oversikt over temaer for intervjuet refereres ofte til som en intervjuguide.

I følge Jacobsen (2005) kan det være en fordel å ta et lydopptak av selve intervjuet ettersom dette krever mindre notatskriving underveis, samt at man kan opprettholde en mer naturlig samtale med intervjuobjektene. Det presiseres imidlertid at en slik løsning kan ha sine ulemper: *"Et åpenbart problem er at mange reagerer negativt på å bli tatt*

*opp på bånd. Noen blir stumme som østers bare ved å se en båndopptaker. Personer som er uvante med slike tekniske hjelpemidler – for eksempel eldre – er ofte de mest skeptiske.”*

Selv om dybdeintervju som metode for datainnsamling gir et svært rikt datamateriale er det verd å merke seg at metoden også er forbundet med enkelte ulemper. En åpenbar ulempe er at personlige individuelle intervjuer er svært tidkrevende - ikke bare med tanke på selve intervjuet men også arbeidet før og i etterkant slik som administrasjon og planlegging, samt transkribering av hvert enkelte intervju i forbindelse med lydopptak. Andre ulemper kan være knyttet til geografi (avstand mellom intervjuobjekter) eller til respondentens opplevde anonymitet (ved ansikt-til-ansikt intervju). I følge Yin (2009) kan også den tette dialogen mellom intervjuer og respondent være en feilkilde og påvirke studiets reliabilitet og validitet. Dette spesielt med tanke på at man som intervjuer kan påvirke respondentene.

For å oppnå en åpen informasjonsutveksling er det som intervjuer viktig at man etableres en tillitsrelasjon til intervjuobjekt. Dette er dog ingen enkel sak da man som regel er ukjent for den som blir intervjuet og kan lett oppfattes som en som ”bryter inn i privatlivet”. Jacobsen (2005) lister i den forbindelse opp en rekke punkter som man bør ta hensyn til:

- Begynn intervjuet med en rask oversikt – det er viktig å si noe om hvem vi er (navn og bakgrunn), hensikten for undersøkelsen, hvordan informasjon som kommer frem i intervjuet skal benyttes osv.
- Start intervjuet med generelle spørsmål – det er viktig å skape en god atmosfære uten å styre intervjuobjektet for mye i starten.
- Innta en lyttende posisjon (mentalt og fysisk) – intervjueres oppgave er å lytte, ikke å stadig stille spørsmål.
- Vis at du forstår hva intervjuobjektet sier (for eksempel et nikk osv.) – et sentralt mål i det personlige intervjuet er å skape en atmosfære av forståelse.
- Ta notater – også når man benytter seg av lydopptak. Å notere underveis fungerer som et signal til intervjuobjektet at man oppfatter det som blir sagt underveis som interessant.
- Grav! – selv om man generelt ikke bør avbryte intervjuobjektet finnes det unntak. Dette er spesielt i situasjoner hvor intervjuobjektet sier noe som vi ikke forstår eller hvor man er inne på et tema som vi anser som svært interessant.

- Avslutt på en mild måte – svært mange synes det er spennende og til dels morsomt å kunne prate og bli lyttet til. Et vanlig problem kan rett og slett være å få avsluttet intervjuet.

#### 4.2.2 Utvelgelse av intervjuobjekter

I følge Jacobsen (2005) er det tre essensielle steg i utvelgelsen av personer til det såkalte åpne intervjuet:

- *Steg 1: Skaff deg oversikt over alle de du ville ønsket å undersøke hvis du hadde ubegrenset med tid, penger og analysemuligheter.*
- *Sted 2: Del populasjonen inn i undergrupper.*
- *Sted 3: Velg kriterier for utvelgelse av respondenter.*

Ved valg av intervjuobjekter er vi på jakt etter det "typiske" for resten av populasjonen. Dermed bør utvalget av respondenter være styrt av hva slags informasjon vi ønsker å få.

I denne oppgaven ble det benyttet halvstrukturerte individuelle intervju i det utforskende stadiet, og informasjon man avdekket her ble senere brukt som basis for kvantitativ undersøkelse (spørreundersøkelse). Det ble gjennomført 10 dybdeintervjuer – hvor intervju med servicevertene både på Hovedgårdstunet og på Bystranda park la grunnlaget for intervjuer med 8 beboere, henholdsvis 4 på hver sted.

Den totale studiepopulasjonen består av beboerne ved Bystranda park og Hovedgårdstunet. For å få hjelp til å komme i kontakt med intervjuobjekter har man ved begge leilighetskompleksene fått hjelp av vertskapet. Servicevertene står i en unik posisjon da de kjenner beboerne og på forhånd vet hvem som kunne tenke seg å stille opp på et slikt intervju. I den forstand har vertskapet hatt en sentral rolle i utvelgelsen av intervjuobjekter da de har hjulpet med å finne 4 personer ved hvert av kompleksene; med variasjon innen demografiske variabler slik som alder, sivilstatus og kjønn. På denne måten har man vært svært heldig med å komme i kontakt med respondenter som "har mye på hjertet" og som mer enn gjerne ønsket å stille opp på intervju. Denne måten å komme i kontakt med intervjuobjekter på refereres ofte til som snøballeffekten (Jacobsen 2005).

Ettersom man her benytter et case-studie med en relativt åpen tilnærming ble intervjuguiden utformet slik at den favner om et bredt spekter av emner. På den måten blir ikke intervjuene begrenset til å kun omhandle de faktorene man på forhånd tror at har betydning. For at respondentene fritt skulle få avdekke sine personlige inntrykk og meninger var flere av spørsmålene av en svært åpen karakter. Dette var spesielt viktig for å la beboerne selv få karakterisere hva som var utslagsgivende for dem da de valgte å flytte og hva de anså som viktige attributter ved ny bolig og eventuelt beliggenheten til denne. For å skaffe mer bakgrunnsinformasjon om leilighetskompleksene og hva som tilbys av tjenester ved de to stedene ble det gjennomført intervju med servicevertene først. Servicevertene har her fungert som *informanter* da de ikke inngår som en del av populasjonen vi undersøker, men likevel er personer som innehar nøkkelinformasjon om både anleggene og menneskene som bor der. Det ble laget en egen intervjuguide til disse da det var naturlig å stille andre spørsmål her. I tillegg til spørsmål knyttet til den praktiske driften av anleggene og hvilke tjenester vertskapet utførte, ble det også stilt spørsmål rundt beboernes deltagelse på arrangementer og inntrykk av bomiljøet. Beboerne ble på sin side stilt spørsmål angående hvorfor de valgte å flytte, hva de flyttet fra og hva som var viktig for dem ved valg av nytt bosted. Det ble også stilt spørsmål til deltagelse på arrangementer, bruk av tjenester og opplevd økonomisk situasjon i dag. Samtidig har man også ønsket å kartlegge naboforhold og om beboerne opplever at de har utvidet sitt personlige nettverk og fått nye venner etter å ha flyttet hit.

Intervjuene ble gjennomført i kjente omgivelser ved henholdsvis Hovedgårdstunet og Bystranda park, hvor man benyttet seg av uforstyrrede felleslokaler, bibliotek eller lobby. I den forstand har man her tatt hensyn til konteksteffekten ved å velge lokaler og omgivelser som intervjuobjektene føler seg trygge i og hvor man samtidig kunne gjennomføre individuelle intervju tilsynelatende uavbrutt og for lukkede dører. Det ble også tatt opp en lydfil av hvert enkelt intervju. Intervjuobjektene ble på forhånd spurt om de gav sin godkjennelse til et slikt lydopptak. Samtlige svarte ja og de fleste så etterhvert ut til å "glemme" at det ble gjort et lydopptak da det på bordet kun lå en mobiltelefon. Lydopptakene ble slettet etter transkribering av intervjuene.

#### 4.2.4 Kvantitativ metode - spørreundersøkelse

I følge Sekaran and Bougie (2013) er det tre hovedpunkter man bør fokusere på ved utforming av spørreundersøkelser. Det første omhandler ordlyden i selve spørsmålene. Det andre refererer til planlegging rundt hvordan variablene skal kategoriseres, skaleres og kodes etter at undersøkelsen er gjennomført. Det siste hovedpunktet omhandler layout – hvordan spørreskjemaet fremstår for personen som skal svare.

Jacobsen (2005) utdyper disse 3 hovedpunktene med sine 11 huskereglene for utforming av spørreskjema:

1. Streb etter enkeltheten i spørsmålene.
2. Samme begrep kan tolkes ulikt av forskjellige respondenter.
3. Folk husker ikke særlig langt tilbake i tid.
4. Forsøk å unngå ledende spørsmål.
5. Vurder nøye om du skal ha med midtkategori eller en "vet ikke" kategori i svaralternativene.
6. Bruk gjerne åpne spørsmål i tillegg til de lukkede spørsmålene.
7. Begynn et spørreskjema med "ufarlig", og avslutt med mer følsomme spørsmål.
8. Vær forsiktig med filterspørsmål.
9. Svaret på et spørsmål kan påvirkes sterkt av hvilke andre spørsmål som stilles før.
10. Varier retningen på spørsmålene.
11. Test skjemaet.

Med bakgrunn i data fra intervjuene ønsket man å undersøke om disse funnene også var representative for populasjonen ved å gjennomføre en spørreundersøkelse. På denne måten kunne man også få synliggjort om det eventuelt var andre relasjoner som var mer fremtredende når antall undersøkelses objekter økte.

For å få flest mulig respondenter til å svare på spørreundersøkelsen ble den distribuert i papirformat på Hovedgårdstunet, mens undersøkelsen gikk ut per mail ved Bystranda park. Denne avgjørelsen ble tatt på bakgrunn av råd og anbefaling fra servicevertene. Spesielt ved Hovedgårdstunet var det viktig at spørreskjemaet ble levert direkte i postkassen da mange av beboerne her ikke har pc og ellers ikke pleier å motta informasjon elektronisk. For beboerne ved Bystranda park var dette annerledes da

vertskapet selv kommuniserer med beboerne per mail til vanlig. Det var også viktig at ikke undersøkelsen ble for lang – slik at så mange som mulig ville gjennomføre undersøkelsen. For å unngå forvirring og tvetydighet ble det lagt vekt på enkle og korte spørsmål med dagligdags ordlyd. Spørsmålene handlet om demografiske faktorer slik som alder, kjønn, og sivilstatus. Det ble også stilt spørsmål om økonomi, forhold ved tidligere bolig og bosted, flyttemotiv og rangering av ulike attributter ved dagens bosituasjon kontra tidligere. Ved spørsmål knyttet til rangering ble det valgt en 5 punkt skala. Dette fordi man ønsket at respondentene skulle ha mulighet til å svare også på spørsmål de kanskje ikke hadde noen formening om, da dette var et svar i seg selv. Det ble ikke stilt spørsmål i varierende retning da man ønsket å forsikre seg om at man ikke forvirret respondentene unødige. Før skjemaet ble distribuert ble det også testet at venner, familie og veileder. Dette ble gjort for å være sikker på at spørsmålene var forståelige og at skjemaet fungerte bra også elektronisk.

En åpenbar utfordring ved at spørreskjema ble distribuert både elektronisk og på papir var purring eller påminnelse for å øke svarprosent. Ettersom man valgte å ikke dele ut purrebrev ved Hovedgårdstunet da dette ville representert ekstraarbeid for vertskapet og kunne oppfattes som "masende" på beboerne ble det heller ikke sendt ut purrebrev elektronisk til respondenter ved Bystranda park. I stedet valgte man å oppmuntre beboerne til å svare på undersøkelsen på andre måter. Ved Hovedgårdstunet ble dette gjort ved at serviceverten fortalte om undersøkelsen til beboerne som dukket opp på felleslunsj og det ble hengt opp lapper på informasjonstavlene. Ved Bystranda park oppmuntret serviceverten beboerne til å svare på undersøkelsen i den ukentlige informasjonsmailen.

#### 4.2.6 Datamaterialet og svarprosent

- 125 skjemaer ble distribuert i papirform ved Hovedgårdstunet.
- Her ble det returnert 54 utfylte skjemaer.
- 4 av skjemaene hadde såpas store mangler med hensyn på ikke-besvarte spørsmål at det ikke gav noen mening å ta disse med i analysen. Dermed ble det sett bort fra disse 4 besvarelsene.
- Svarprosent fra Hovedgårdstunet er på om lag 40%.
- 120 skjemaer ble distribuert elektronisk via en lenke i epost ved Bystranda park.

- Her ble det mottatt svar fra 41 respondenter.
- Svarprosent fra Bystranda park er dermed 34,2%.
- Tilsammen ble det distribuert 245 spørreskjemaer.
- Total svarprosent for spørreundersøkelsen (91 av 245 skjemaer) er 37.1%.

Korrigeringer i datamaterialet:

- For tre respondenter ble verdien "Annet bosted" korrigert til henholdsvis Hellemyr, Slettheia og Lund da disse refererte til et stedsnavn i de respektive bydelene.

Ettersom man her har datamateriale både på papir og elektronisk ble det utført en inntastingsjobb i ettertid for å få alt i samme format. Spørreskjemaene som ble distribuert på papir form ble fylt ut via lenke til det elektroniske skjemaet. Dermed fremkommer data i analysen videre på en slik måte som om alle skjemaene var blitt distribuert elektronisk.

Ved inntasting av skjemaer som ble mottatt i papirformat ble det imidlertid oppdaget en rekke feil i utfyllingen av disse. For de elektroniske skjemaene kontrolleres det for feilutfylling ved at respondenten får en feilmelding dersom ikke alle spørsmålene er besvart. Dette er dog ikke tilfelle for skjemaer som fylles ut på papir. Dermed kunne respondentene her også skrive på arkene og sette flere kryss der de ønsket det. På enkelte skjemaer manglet det også avkryssing på enkelte av påstandene i matrise spørsmålene. Dette diskuteres i analysen av datamaterialet. Med hensyn på datarensing ble det opprettet en ny variabel kalt "feil i utfylling" som ble benyttet for tilfeller der respondentene ikke hadde fylt ut skjemaet slik det var tenkt.

## 5. Presentasjon av datamaterialet

Etter at all data var blitt lagt inn i SurveyXact ble det utarbeidet en rekke ulike rapporter for å se nærmere på svarene fra respondentene ved de to leilighetskompleksene.

### 5.1 Deskriptiv statistikk

Deskriptiv statistikk benyttes for å kunne studere mønstre i datagrunnlaget. Formålet er at datamaterialet skal kunne beskrives på en oversiktlig, enkel og forståelig måte. Det gir et overblikk og lar oss "bli kjent" med datamaterialet.

Totalt er det 91 respondenter hvorav 41 er fra Bystranda park og 50 er fra Hovedgårdstunet, hvilket gir en responsrate på henholdsvis 34,2 og 40 prosent.

#### 5.1.1 Presentasjon av variablene

I dette delkapitlet belyses de viktigste variablene som er brukt videre i analysen.

<b>Avhengige variabler</b>	<b>Uavhengige variabler</b>
Attributter v/ nytt bosted Opplevd bosituasjon Benyttelse av tjenestene (hyppighet)	Alder, Finansiering, Kjønn, Tidligere bolig, Sivilstatus, Servicetjenester, Flytteårsak, Tidligere bosted, Inntekt, Kjennskap (til konseptet), Reiser

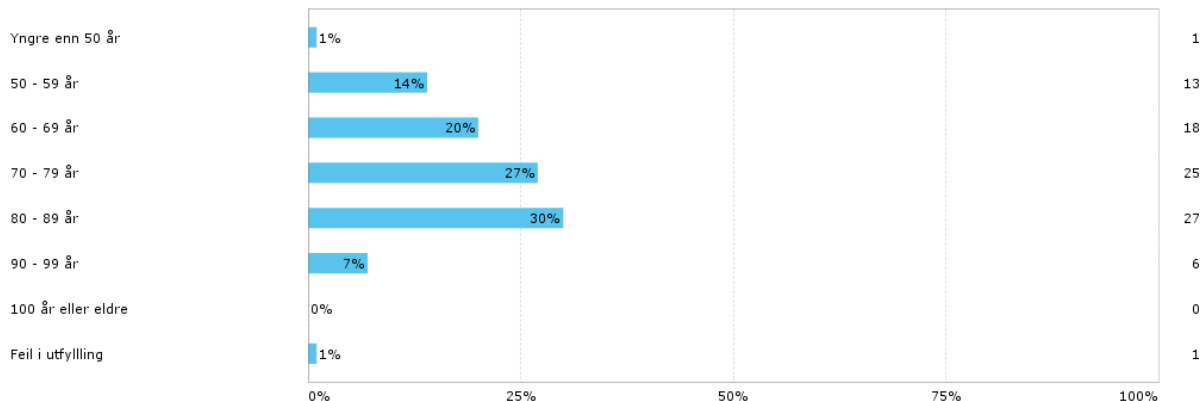
**Tabell 5.1 Presentasjon av variablene**

#### *Alder*

Flertallet av respondentene befinner seg i aldersgruppene 70-79 år og 80-89 år. Median aldersgruppe er 70-79 år. Absolutt og relativ aldersfordeling er vist i figuren under.



Alder Kryss av for din kategori



**Figur 5.1 Beskrivende statistikk, alder på respondentene**

Feil i utfylling representerer her et spørreskjema hvor det var krysset av for to alderskategorier.

Statistics			Alder			
Alder			Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
N	Valid	90				
	Missing	1				
Mean		3,9111				
Median		4,0000				
Mode		5,00				
Std. Deviation		1,20527				
Minimum		1,00				
Maximum		6,00				
Valid	Yngre_enn_50_år		1	1,1	1,1	1,1
	50-59_år		13	14,3	14,4	15,6
	60-69_år		18	19,8	20,0	35,6
	70-79_år		25	27,5	27,8	63,3
	80-89_år		27	29,7	30,0	93,3
	90-99_år		6	6,6	6,7	100,0
	Total		90	98,9	100,0	
Missing	Feil		1	1,1		
Total			91	100,0		

**Tabell 5.2 Beskrivende statistikk, alder**

Alderen fordeler seg noe ulikt ved de to leilighetskompleksene. Dette illustreres i tabellen under og vil bli drøftet i neste kapittel.

Alder Kryss av for din kategori

Krysset med: Hvor bor du?

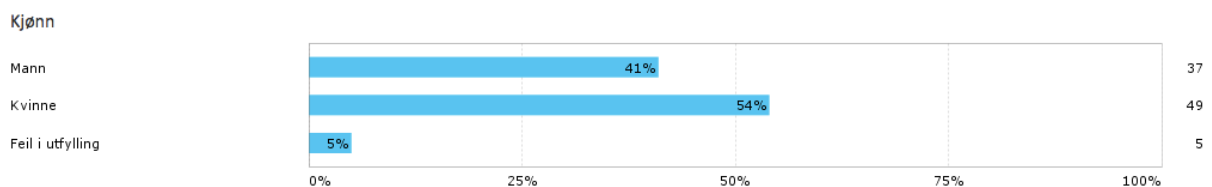
	Hovedgårdstunet	Bystranda park	I alt
Yngre enn 50 år	0,0%	2,4%	1,1%
50 - 59 år	0,0%	31,7%	14,3%
60 - 69 år	14,0%	26,8%	19,8%
70 - 79 år	28,0%	26,8%	27,5%
80 - 89 år	46,0%	9,8%	29,7%
90 - 99 år	10,0%	2,4%	6,6%
100 år eller eldre	0,0%	0,0%	0,0%
Feil i utfylling	2,0%	0,0%	1,1%
I alt	50	41	91

**Tabell 5.3 Alder krysset med bosted**

Ved Bystranda park er gjennomsnitt og median aldersgruppen "60-69 år", men også aldersgruppene "Yngre enn 50 år" og "50-59 år" representert. Den aldersgruppen som på Bystranda er hyppigst representert i denne undersøkelsen er "50-59 år". Ved Hovedgårdstunet er gjennomsnitt, median og modus representert ved aldersgruppen "80-89 år". Her er den yngste aldersgruppen i undersøkelsen "60-69 år". Dette understøtter informasjon som servicevertene har gitt i intervju, nemlig at gjennomsnittsalderen er vesentlig høyere for beboerne ved Hovedgårdstunet enn ved Bystranda Park.

### ***Kjønn***

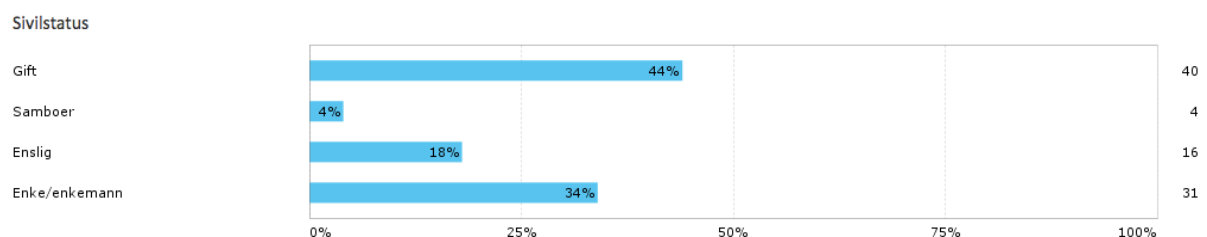
54% av respondentene var kvinner og 41% var menn. Justert for feil i utfylling er det totale utvalget for denne variabelen 86 respondenter. Kjønnfordelingen blant respondentene utgjør dermed 57% kvinner og 43% menn.



**Figur 5.2 Beskrivende statistikk, kjønn**

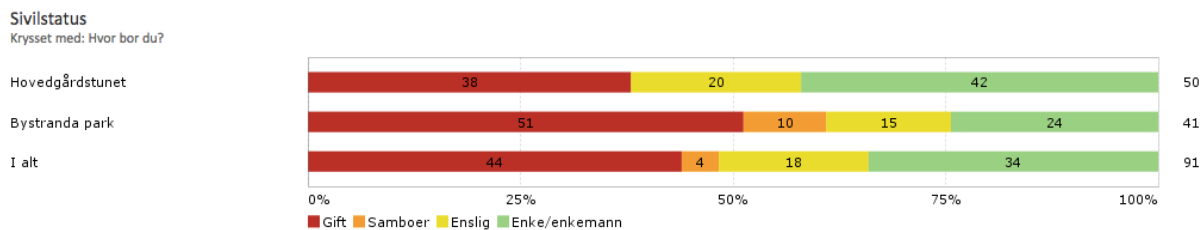
### ***Sivilstatus***

På spørsmål om sivilstatus svarer 44% av respondentene at de er gift, mens 34% er enker eller enkemenn.



**Figur 5.3 Beskrivende statistikk, sivilstatus**

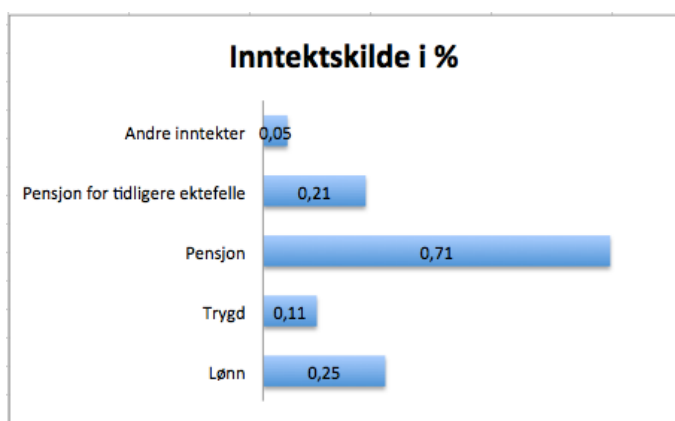
Ettersom vi finner flere beboere med høyere alder ved Hovedgårdstunet er også dette plassen hvor vi finner høyest prosentandel enslige, enker eller enkemenn.



**Figur 5.4 Beskrivende statistikk, sivilstatus og bosted**

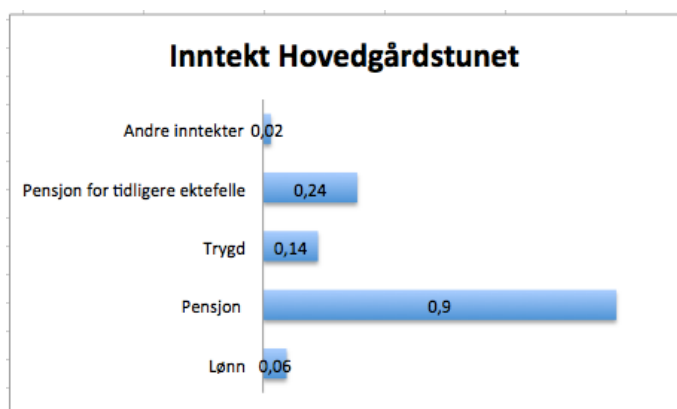
### **Inntekt**

71% av respondentene har oppgitt at de har pensjonsinntekt, mens 21% mottar pensjon for tidligere ektefelle. 25% oppgir at de har inntekter fra lønn.



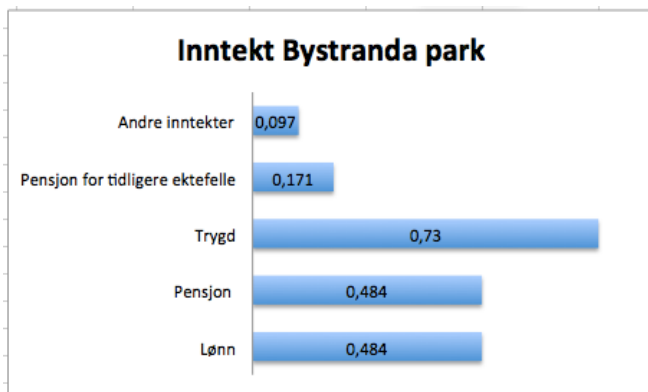
**Figur 5.5 Beskrivende statistikk, inntekt**

Aldersforskjellen ved de to lokasjonene gjenspeiles også i hva slags inntektskilde beboerne har. Ved Hovedgårdstunet oppgir 90% at deres inntekt er pensjon, samt at 24% oppgir at de mottar pensjon for tidligere ektefelle. Kun 6% oppgir at inntekten deres er lønn. Disse funnene er som forventet basert på beboernes alder.



**Figur 5.6 Beskrivende statistikk, inntekt Hovedgårdstunet**

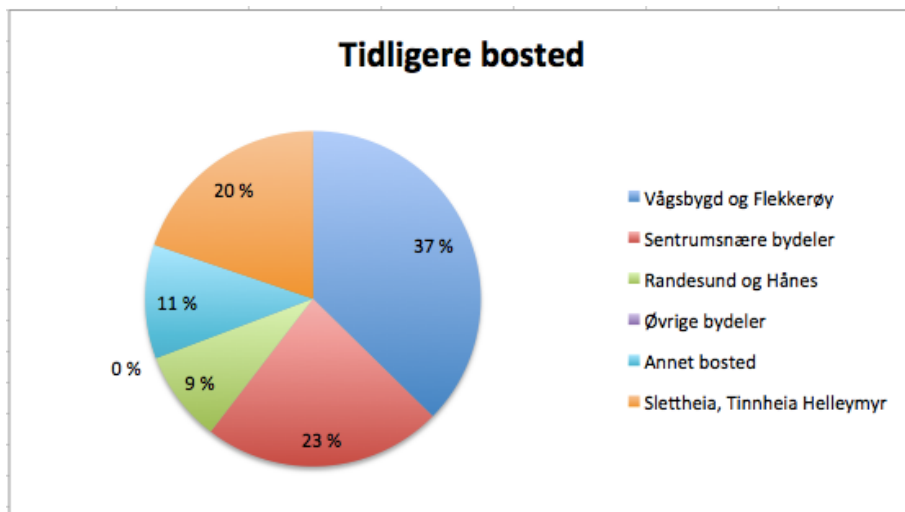
Ved Bystranda park oppgir 48,8% at deres inntekt per i dag er lønn. Tilsvarende prosentandel oppgir pensjon som inntekt.



Figur 5.7 Beskrivende statistikk, inntekt Bystranda park

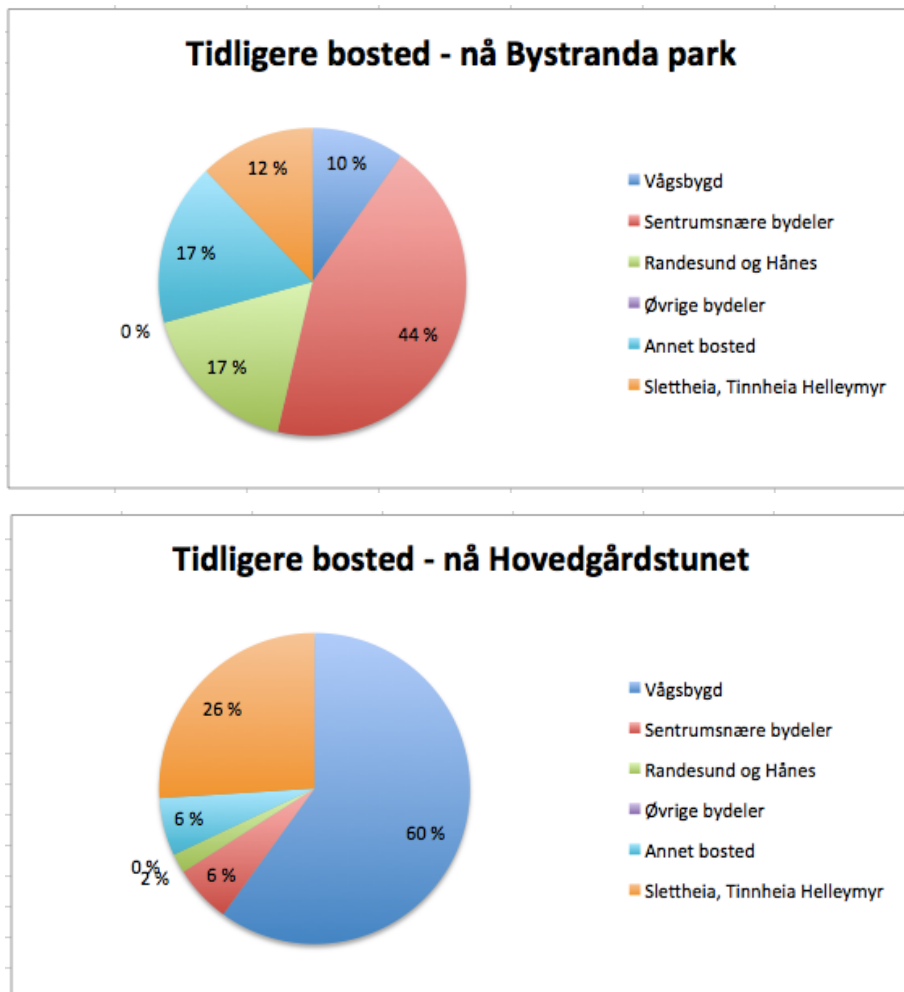
### Tidligere bosted

På spørsmål om hvor respondentene bodde tidligere er det Vågsbygd, sentrumsnære strøk og bydelene Slettheia, Tinnheia og Hellemyr som går igjen. Dette illustreres i diagrammet under.



Figur 5.8 Beskrivende statistikk, tidligere bosted

Dersom man tar en nøyere titt variabelen *tidligere bosted* med hensyn på hvor man flyttet til (byen eller Vågsbygd) ser det ut til å være en preferanse for å flytte over kortere avstander. Dette fremkommer av diagrammene under.



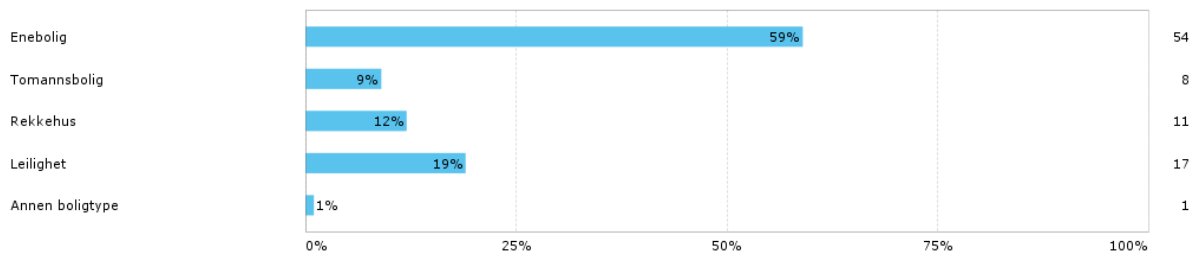
**Figur 5.9 Beskrivende statistikk, tidligere bosted og bosted nå**

For de som flyttet til Hovedgårdstunet er det Vågsbygd og bydelene Slettheia, Tinnheia og Helleymyr som går igjen. Disse stedene representerer henholdsvis 60 og 26 prosent av de 50 respondentene ved Hovedgårdstunet. Ved Bystranda park er det de sentrumsnære bydelene som går igjen, representert med 44% av respondentene.

### ***Tidligere bolig***

Dersom vi ser på hva slags bolig respondentene flyttet fra er det et klart flertall av eneboliger.

Tidligere bolig - hva slags type bolig flyttet du fra?

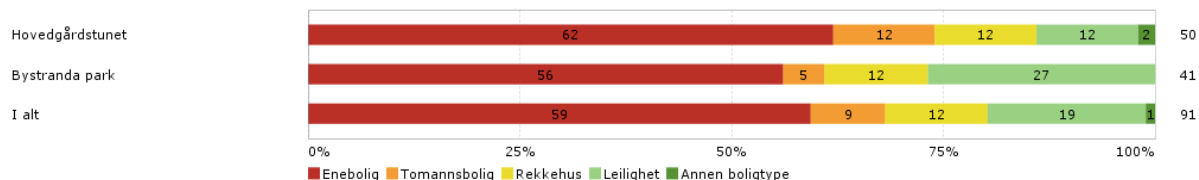


**Figur 5.10 Beskrivende statistikk, tidligere bolig**

Dersom tidligere boligtype fordeles på lokasjonene ser vi at 27% av respondentene ved Bystranda park tidligere bodde i leilighet. Ved Hovedgårdstunet er leilighet som tidligere bolig kun representert med 12%. Til sammenligning finner vi her en høyere andel tomannsboliger og rekkehus som tidligere bolig.

Tidligere bolig - hva slags type bolig flyttet du fra?

Krysset med: Hvor bor du?

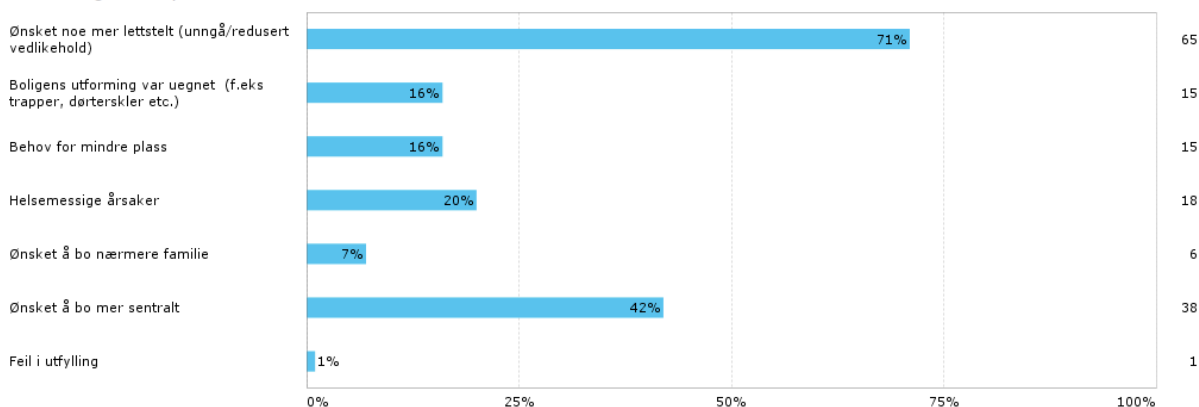


**Figur 5.11 Beskrivende statistikk, tidligere bolig og bosted nå**

### *Flytteårsak*

På spørsmål om hvorfor man har valgt å flytte oppgir hele 71% at de ønsket noe mer lettstelt i form av redusert vedlikehold.

Hvorfor valgte du å flytte?

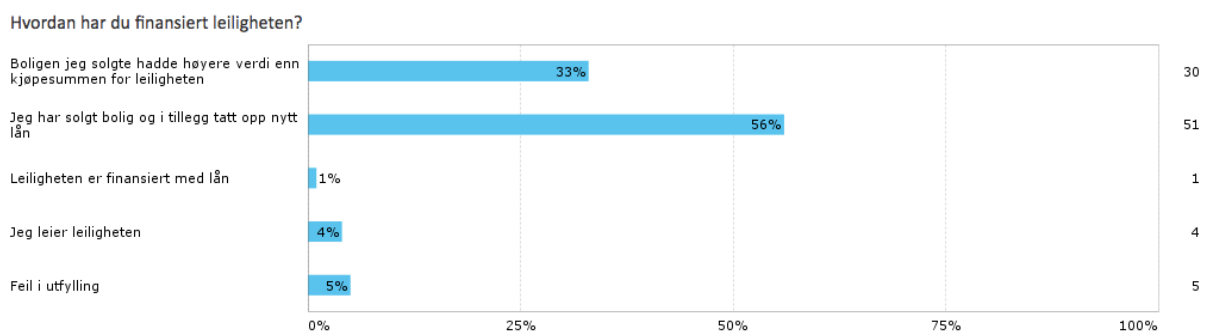


**Figur 5.12 Beskrivende statistikk, flytteårsak**

42% oppgir at de ønsket å bo mer sentralt. På dette spørsmålet fikk respondenten mulighet til å krysse av for ett eller flere alternativer. Feil i utfylling representerer her et spørreskjema hvor dette spørsmålet ikke var besvart.

### **Finansiering**

På spørsmål om finansiering oppgir 56% at de måtte ta opp nytt lån i tillegg til at de solgte bolig da de flyttet til nåværende bosted. 33% oppgir at boligen de solgte hadde høyere verdi enn leiligheten de kjøpte.



**Figur 5.13 Beskrivende statistikk, finansiering**

Feil i utfylling representerer her spørreskjemaer hvor respondentene har valgt mer enn ett svaralternativ. Disse holdes utenfor analysen da man ikke kan gjøre noen hensiktsmessig avveining mellom alternativene som respondentene har krysset av for. Når utvalget reduseres til 86 respondenter endres også prosentfordelingen noe. I det korrigerte utvalget er det 59% som oppgir at de har finansiert leiligheten med lån, mens 35% oppgir at boligen de solgte hadde høyere verdi enn leiligheten de kjøpte.

### **Servicetjenester**

Det tilbys ulike tjenester ved de to lokasjonene, men felles for begge er at det tilbys en rekke middager og lunsjer som beboerne kan være med på. På dette spørsmålet fikk respondentene mulighet til å krysse av for flere alternativer. Feil i utfylling refererer her til to spørreskjemaer hvor det manglet avkryssing på dette spørsmålet. Frekvensen per alternativ er dermed gjengitt i tabellen under.

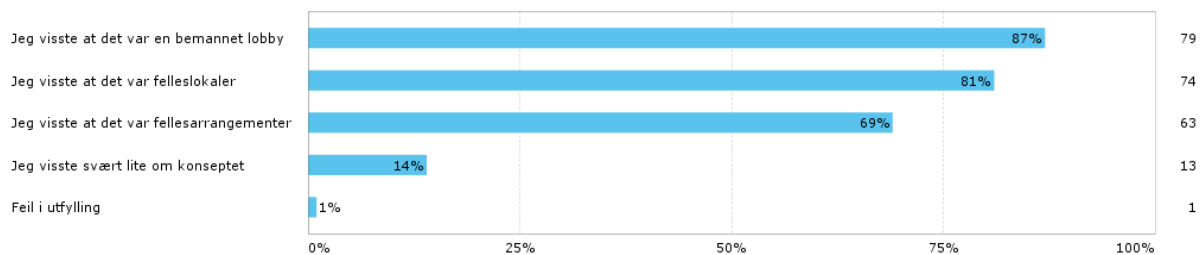
Hvilke servicetjenester benytter du deg av?	Frekvens
Det er ikke servicetjenester her	1
Jeg leser aviser og blader i lobbyen	30
Ferie og fraværstjenester	27
Handling av matvarer eller medisiner	0
Henting av pakker eller andre posttjenester	0
Renseri og skjorteservice	6
Blomsterbestilling	1
Bilpleie og dekkskift	2
Skomakertjenester	3
Gaveinnpakking	4
Leier av sengetøy og håndkler	0
Leie av duker til selskap	3
Hjemme- og renholdstjenester	14
Jeg leier gjesterom, selskapslokaler eller møterom	33
Felleslunsj	36
Kaffe & vafler	52
Fellesmiddag	23
Jeg skulle ønske det var slike tjenester her	2
Feil i utfylling	2

**Tabell 5.4 Beskrivende statistikk, servicetjenester**

### *Kjennskap til konseptet*

Respondentene ble spurt om deres kjennskap til konseptet før de flyttet til de respektive leilighetskompleksene og de fleste oppgir at de visst at det var en bemannet lobby (87%) og felleslokaler (81%).

Hvor kjent var du med konseptet (vertskap og felleslokaler) da du flyttet hit? Velg ett eller flere alternativer



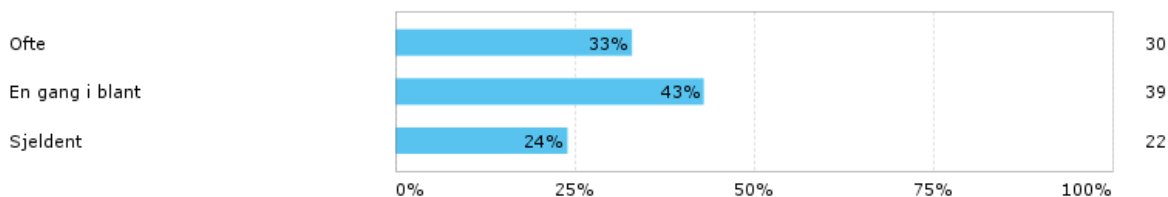
**Figur 5.14 Beskrivende statistikk, kjennskap til konseptet**

### *Reiser*

På spørsmål om hvor mye de er ute og reiser oppgir 33% av respondentene at de reiser ofte, mens 43% reiser en gang i blant.



Hvor mye reiser du?

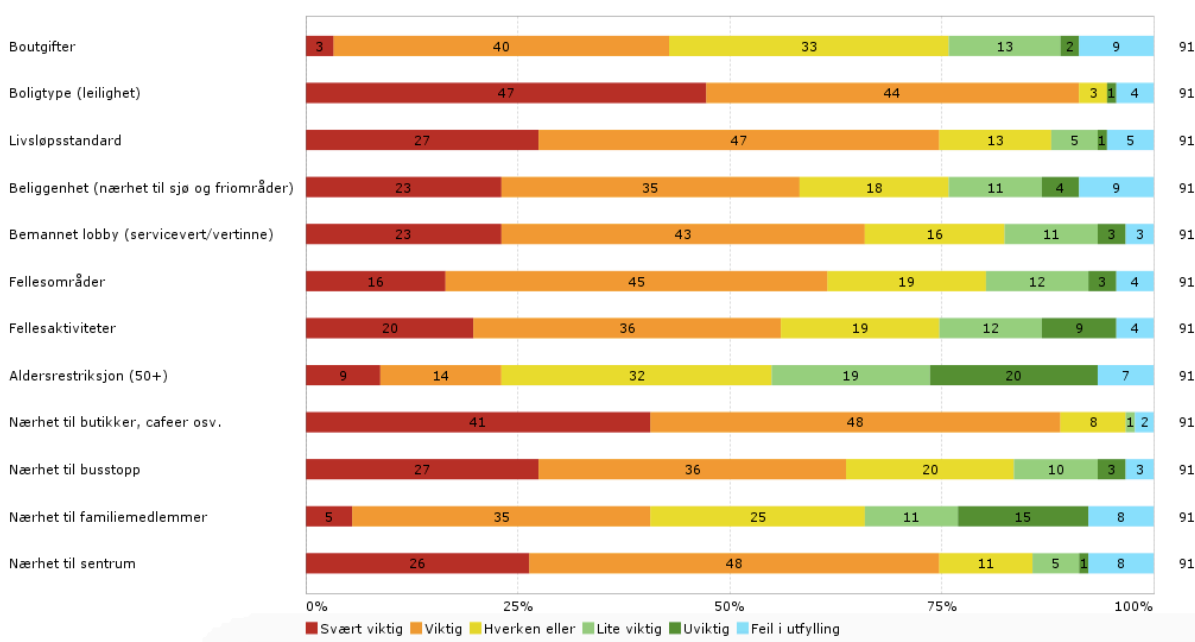


Figur 5.15 Beskrivende statistikk, reiser

### Attributter ved nytt bosted/bolig

For å fange opp hva beboerne vektla ved valg av nytt bosted eller bolig ble de bedt om å krysse av for *hvor viktig* de anså en rekke faktorer.

Hva var viktig for deg ved valg av nytt bosted?  
 Hvor viktig var disse faktorene for deg?



Figur 5.16 Beskrivende statistikk, attributter ved nytt bosted

Dersom vi ser respondentene under ett ser de viktigste faktorene ut til å være boligtype (leilighet) og nærhet til butikker, cafeer osv. Disse faktorene ble gitt verdien "svært viktig" av henholdsvis 47% og 41% av respondentene. 48% anser imidlertid nærhet til butikker, cafeer osv. som "viktig" og ikke nødvendigvis "svært viktig". Andre faktorer som anses som viktig er livsløpsstandard, nærhet til sentrum og fellesområder. Dersom vi ser på den andre delen av skalaen ser aldersrestriksjon ut til å være minst viktig (her markert som uviktig). Dette kan ha sammenheng med at det kun er Hovedgårdstunet

som har en slik restriksjon, mens denne variabelen ikke vil bety det samme for beboerne ved Bystranda da det ikke finnes noen begrensning med hensyn på alder her. En annen interessant observasjon er her at 15% oppgir nærhet til familiemedlemmer som "uviktig", mens 25% anser denne variabelen som "midt på treet". Dette er interessant da man etter intervjuene med beboerne satt med et inntrykk av at denne variabelen ville score høyere på motsatt side av skalaen.

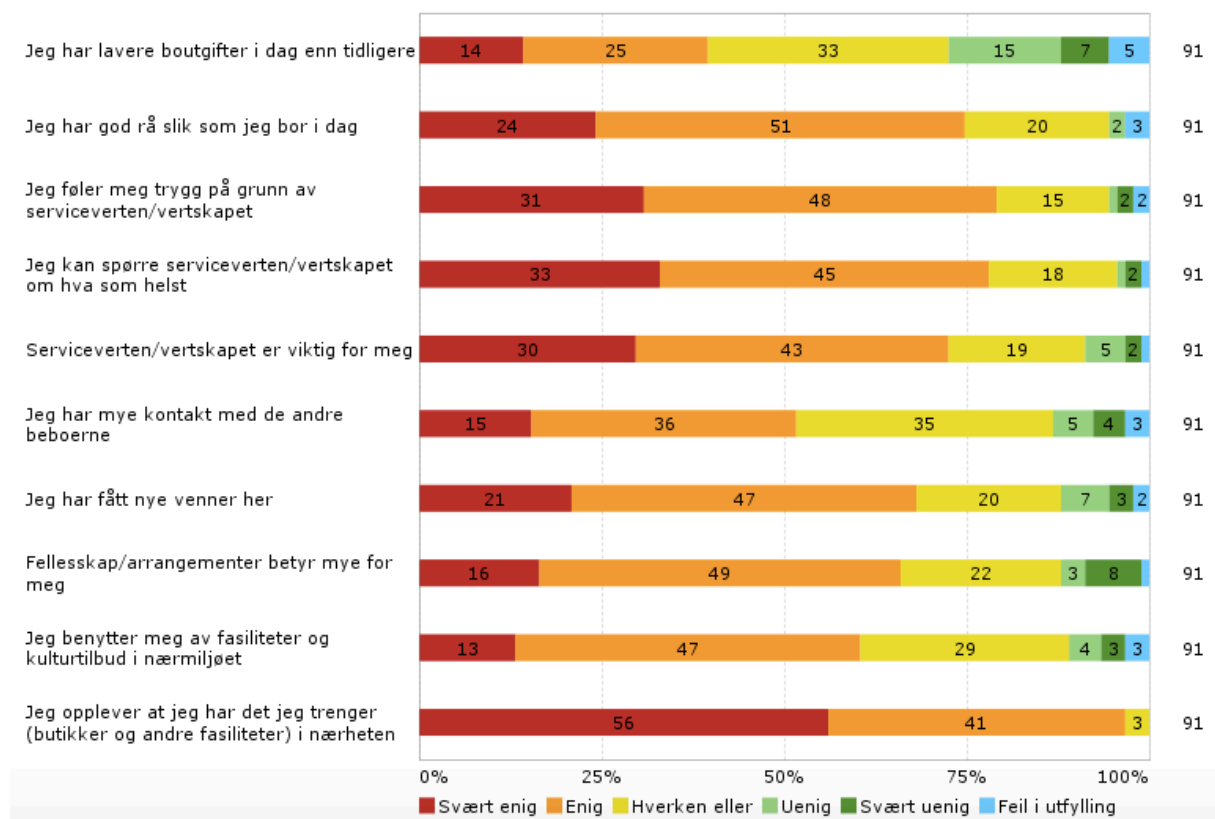
		Statistics					
		Viktig_boutgifter	Viktig_boligtype	Viktig_livsløpsstandsard	Viktig_beliggenhet	Viktig_bemannning	Viktig_fellesområder
N	Valid	83	87	86	83	88	87
	Missing	8	4	5	8	3	4
Mean		2,6867	1,5747	2,0000	2,3253	2,2614	2,3793
Median		3,0000	2,0000	2,0000	2,0000	2,0000	2,0000
Mode		2,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Std. Deviation		,85437	,67569	,88118	1,12736	1,05585	1,02573

		Viktig_fellesaktiviteter	Viktig_aldersrestriksjon	Viktig_butikker	Viktig_busstopp	Viktig_familie medlemmer	Viktig_sentrum
N	Valid	87	85	89	88	84	84
	Missing	4	6	2	3	7	7
Mean		2,5172	3,2824	1,6854	2,2273	2,9524	1,9881
Median		2,0000	3,0000	2,0000	2,0000	3,0000	2,0000
Mode		2,00	3,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Std. Deviation		1,21867	1,23068	,66735	1,07988	1,19138	,87114

**Tabell 5.5 Beskrivende statistikk, attributter ved nytt bosted**

### ***Opplevd bosituasjon***

For å fange opp beboernes bosituasjon i dag ble det listet opp en rekke påstander som respondentene skulle krysser av for hvor enig eller uenig de var. Skalaen gitt over 5 kategorier hvor "verken eller" representerer et nøytralt ståsted.



**Figur 5.17 Beskrivende statistikk, opplevd bosituasjon**

Selv om kun 39% oppgir at de er enige eller svært enige i påstanden om at de har lavere boutgifter i dag enn tidligere mener hele 75% (enig eller svært enig) at de har god rå slik de bor i dag. Tre av påstandene handler om beboernes forhold til vertskapet og hva det betyr for den enkelte. 79% er enig eller svært enige i at de føler seg trygge på grunn av vertskapet og 78% (enig eller svært enig) mener at de kan spørre vertskapet om hva som helst. 73 % er enig eller svært enig i at vertskapet er viktig for dem. To av påstandene handler om beboernes nettverk etter at de flyttet dit de bor i dag. 51% er enig eller svært enig i at de har mye kontakt med de andre beboerne og 68% mener at de har fått nye venner her. 65% er enig eller svært enig i at fellesskap/arrangementer betyr mye for dem. De to siste påstandene handler om fasilitetene i nærheten. Her oppgir 60% at de benytter seg av fasiliteter og kulturtilbud i nærmiljøet. Hele 97% er enig eller svært enig i at de har det de trenger av butikker og andre fasiliteter i nærheten.

		Bosituasjon_1 avere_boutgift er	Bosituasjon_ god_rå	Bosituasjon_t rygg	Bosituasjon_ spørre	Bosituasjon_ servicevert
N	Valid	86	88	89	90	90
	Missing	5	3	2	1	1
Mean		2,7326	2,0000	1,9326	1,9333	2,0667
Median		3,0000	2,0000	2,0000	2,0000	2,0000
Mode		3,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Std. Deviation		1,12118	,74278	,85010	,87152	,95752

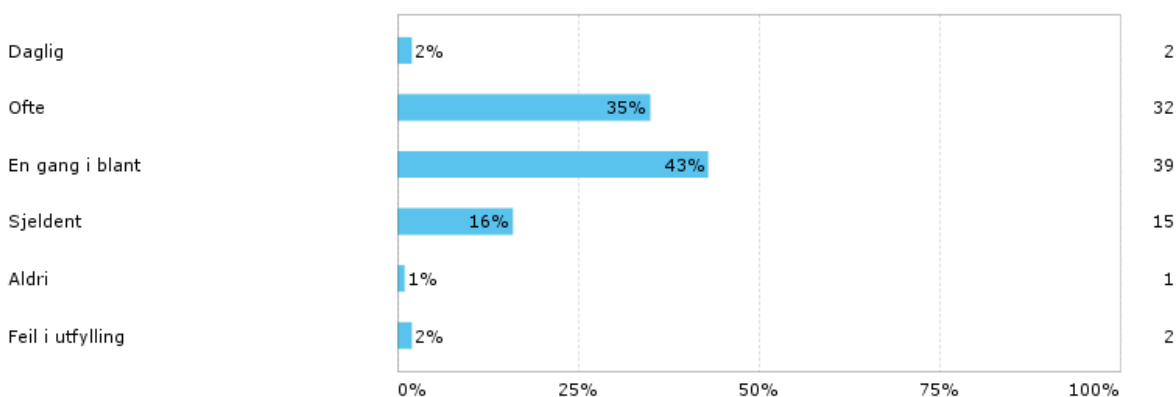
		Bosituasjon_ kontakt	Bosituasjon_ _venner	Bosituasjon_ arrangement er	Bosituasjon_f asiliteter	Bosituasjon_ nærheten
N	Valid	88	89	90	88	91
	Missing	3	2	1	3	0
Mean		2,4545	2,2247	2,3556	2,3523	1,4725
Median		2,0000	2,0000	2,0000	2,0000	1,0000
Mode		2,00	2,00	2,00	2,00	1,00
Std. Deviation		,98154	,97413	1,05267	,89750	,56452

**Tabell 5.6 Beskrivende statistikk, opplevd bosituasjon**

### *Benyttelse av tjenestene*

For å fange opp hvor mye beboerne bruker fasilitetene og tjenestene som tilbys ble det stilt spørsmål om hvor ofte de benyttet seg av disse.

Hvor ofte benytter du deg av disse tjenestene?



**Figur 5.18 Beskrivende statistikk, benyttelse av tjenestene**

Kun 2% oppgir at de benytter seg av tjenestene daglig, mens 35% oppgir at de benytter seg av en eller flere tjenester ofte. Hele 43% oppgir at de benytter seg av tjenestene en gang i blant. Kun 1% har krysset av for "aldri". Feil i utfylling vil her si at respondenten ikke har krysset av for noen av alternativene på dette spørsmålet.

**Statistics**

Hyppighet_serivcetjenester		
N	Valid	89
	Missing	2
Mean		2,7865
Median		3,0000
Mode		3,00
Std. Deviation		,79017

**Hyppighet\_serivcetjenester**

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	daglig	2	2,2	2,2	2,2
	ofte	32	35,2	36,0	38,2
	en_gang_i_blant	39	42,9	43,8	82,0
	sjeldent	15	16,5	16,9	98,9
	aldri	1	1,1	1,1	100,0
	Total	89	97,8	100,0	
Missing	feil	2	2,2		
Total		91	100,0		

**Tabell 5.7 Beskrivende statistikk, benyttelse av tjenestene**

## 6. Analyse og funn

I dette kapittelet presenteres kvalitative og kvantitative funn fra henholdsvis intervju med beboerne og spørreundersøkelse ved begge lokasjonene. Kvalitative funn presenteres i form av sammendrag fra intervjuene med beboerne. Kvantitative funn presenteres i form av dypere analyse av de viktigste variablene og ved hypotesetesting.

### 6.1 Analyse av kvalitativ data og funn

Analyse av kvalitative data dreier seg i følge Jacobsen (2005) om tre ting:

1. Beskrive materialet vi har fått inn gjennom intervjuene.
2. Systematisere og kategorisere informasjonen.
3. Sammenbinde data.

For å kunne analysere data fra intervjuene ble det utarbeidet en mal for hvordan funn skulle rapporteres og det ble utarbeidet kategorier slik at man i ettertid kunne se på likheter og ulikheter mellom svarene til intervjuobjektene. Dette er gjengitt i vedlegg E.1.

#### 6.1.1 Sammendrag av intervju med beboerne på Hovedgårdstunet

Ved Hovedgårdstunet ble det gjennomført intervjuer med tilsammen 5 beboere. Blant disse er det både menn og kvinner, gifte og enker/enkemenn. Aldersgruppen som er representert er 72 – 85 år. Beboerne ble spurt en rekke spørsmål knyttet til tidligere bolig, opplevd økonomi før og nå, inntekt, flyttemotiver og hvordan de opplever dagens bosituasjon.

#### ***Tidligere bosted og flyttemotiv***

På spørsmål om hva slags bolig de flyttet fra nevner alle at de flyttet fra enebolig. Areal på boligene ligger på mellom ca. 130-160m<sup>2</sup> og alle var tilknyttet hage. Med unntak av en tilflytter til byen oppgir alle at de flyttet fra ulike steder i Kristiansand og omegn. Flere opplyser at de tidligere har hatt hytte, men ingen av dem eier denne i dag. Det er heller ingen som eier leilighet andre steder.

Med bakgrunn i spørsmål om de eier boliger andre steder ble det også spurt om de ofte er på "reisefot". Flere oppgir at de reiste mye tidligere da helsen var bedre.

Ved spørsmål knyttet til flyttemotivet og *hvorfor* man har valgt å flytte er vedlikehold av enebolig og stell av hage noe som går igjen hos alle. For noen begynte denne typen arbeid å bli tungt og utfordrende på grunn av helsen. Andre forteller at de simpelthen var lei av vedlikeholdet og ville slippe arbeid slik som snømåking på vinterstid og plenklipping på sommerstid. Ønsket og behovet for en mer lettstelt bolig har dermed vært utslagsgivende for *hvorfor* de valgte å flytte. På oppfølgende spørsmål slik som hvorfor de valgte å flytte til akkurat dette stedet og hva som var spesielt viktig for dem i denne avgjørelsen er det *nærhet* som går igjen. For noen betyr dette nærhet til barn og andre familiemedlemmer: "Det var helt tilfeldig at vi havnet i denne blokken, vi ønsket å bo i Vågsbygd for å komme nærmere barna". For andre betyr det nærhet til kjente omgivelser de allerede trives godt i, slik som å bli boende i Vågsbygd. At beboerne må være 50 år eller eldre ble også løftet fram som en fordel.

### ***Økonomi, inntekt og boutgifter***

Alle beboerne som ble intervjuet opplyser at de i dag er pensjonister og mottar pensjon eller uføretrygd. Opplevelsen av boutgiftene i dag kontra tidligere er at de nå betaler mindre. De føler at de bor rimeligere og generelt bruker lite penger ved å bo slik de gjør i dag. En av beboerne forteller imidlertid at økonomien og boutgiftene kan se relativt forskjellige ut blant beboerne på Hovedgårdstunet: "Alle som flyttet inn her og som bor her i dag betalte x antall tusener eller millioner for leilighetene sin, pluss et lån på 800.000 (fellesgjelden per leilighet). Jeg vet at fortsatt er noen som sitter med dette lånet i dag."

På spørsmål om hvordan de har finansiert leiligheten på Hovedgårdstunet er svaret noe variert. Alle følte at de fikk rikelig for salget av eneboligen sin. Noen måtte likevel låne litt ekstra til utstyr, inventar eller oppussing av leiligheten, mens at de heller satt med litt til overs.

### ***Hovedgårdstunet, boformen, felleslokalene og servicetjenester***

Det er svært store forskjeller på hvor mye beboerne visste om Hovedgårdstunet og tilbudet her før de flyttet inn. De som flyttet inn da anlegget var helt nytt ble invitert med på møter underveis i byggefasen hvor det ble orientert om fremdrift og fortalt om konseptet. Disse beboerne kjente til at det skulle være felleslokaler i bygget og en bemannet lobby. En av beboerne bemerkte likevel at selv om han var kjent med dette forsto han ikke helt hva vertinnen skulle gjøre og hva hennes funksjon ville være. Blant beboerne som flyttet inn i senere tid forteller en at hun fikk stedet anbefalt av sine barn, men at hun allerede hadde vært inne på tanken om å flytte hit da anlegget var helt nytt. Det ble skrevet om Hovedgårdstunet i avisen under byggeprosessene og allerede da fattet det interesse. En annen beboer forteller at de ikke var klar over vertskapet da de flyttet hit – men at dette har vært en svært positiv overraskelse.

På spørsmål i forbindelse med servicetjenestene er det kun to av beboerne som kjente til det opprinnelige tilbudt ved Hovedgårdstunet: "Når vi flyttet inn sto den en skranke i lobbyen med kassaapparat hvor de skulle selge spiselige ting, kaffe osv. Selvaag skulle gjøre forretning på dette. De hadde en kontrakt på 5 år. Etter disse fem årene bestemte styret at vi skulle si opp servicetjenestene. Da lempet vi like godt ut hele skranken og satte inn et spisebord i stedet." Nå er det kun vertinnen som er igjen av det opprinnelige tilbudet: "Hun steller til fast fredagslunsj, og på mandager er damene samlet og får litt bevertning. Ellers organiserer hun turer og arrangementer. Hun gjør veldig mye for oss! Mye som ikke kan knyttes til en serviceskranke - hun er her og er behjelpelig på alle mulige måter. Vi setter utrolig pris på henne!".

For de beboerne som flyttet inn etter at dette tilbudet ble avviklet handler servicetjenestene i all hovedsak om hva vertinnen gjør for beboerne ved anlegget. Ut over dette kan beboerne kjøpe rengjøringstjenester gjennom et eget firma som Hovedgårdstunet har avtale med. Dette ordner vertinnen for dem dersom de ønsker det. Blant de spurte er det ingen som benytter seg av disse tjenestene per i dag.

På oppfølgende spørsmål om hvordan vertskapet fungerer og viktigheten av å ha en slik person tilgjengelig svarer samtlige at dette fungerer svært bra og at de opplever at de kan spørre vertskapet om alt. Flere nevner at denne personen har en nøkkelrolle i utviklingen av miljøet og sosialiseringen blant beboerne.

En av beboerne forteller om en fest de holdt til ære for vertskapet: "Hun hadde 10 års jubileum for litt siden. Da arrangerte vi en høstfest. Det vil si vi kamuflerte det som en



høstfest, mens bakgrunnen for festen var hennes 10 års jubileum. Da ble det overrekket blomster og holdt tale. Det var virkelig en stor fornøyelse.” En annen beboer går så langt som å si at Hovedgårdstunet er ”dødt” når ikke vertskapet er tilstede. Dette merkes godt i helgene: ”På fredagskvelden når ho går hjem etter arbeidsdagen og frem til ho kommer tilbake på mandags morgen er Hovedgårdstunet dødt. Det er ikke folk her – uten henne er jeg redd vi ikke ville ha kjent naboen. Der er ho som står for fellesskapet!”

Generelt opplever beboerne at bomiljøet er svært godt og at de har god kontakt med andre beboere. Det er svært lite konflikter og man kan få være i fred dersom man ønsker det. Flere opplever at de har fått nye venner og samtlige opplyser at de bytter små-tjenester med naboen. Majoriteten har et ønske om at det skal flytte inn noen yngre mennesker der etter hvert. Dette er hovedsakelig med tanke på fremtidige styreverv og teknisk kompetanse blant beboerne. Blant de spurte er det ingen som har verken planer eller ønsker om å flytte igjen: ”Her skal jeg bo til jeg flytter ut for godt – med beina først!”

På spørsmål om beliggenhet, sentralitet og nærmiljø oppgir alle at de handler flere ganger i uken. Senteret rett over veien benyttes hyppig og det er viktig for dem å ha tilgang på slike fasiliteter i nærheten. Alle beboerne har bil, men det er kun en person som opplyser at han bruker denne mye. De fleste ønsker å benytte seg av buss eller taxi og de er svært fornøyde med at det er kort avstand til busstopp.

Samtlige av beboerne opplyser at de bruker felleslokalene på Hovedgårdstunet enten ofte eller hver dag. Flere setter seg ned i lobbyen for å lese avisen eller for å slå av en prat med de andre som bor der. To av beboerne nevner at de del av en gruppe med mannfolk som møtes i lobbyen hver morgen for å drikke kaffe og ”løse verdensproblemer”. Alle oppgir at de deltar på mange av fellesarrangementene.

### ***Besparelser for samfunnet og hvordan eldre vil bo***

Beboerne ble også spurt om de anså denne boformen som besparende for samfunnet. Alle kommer frem til at det er kostnadsbesparende når mange mennesker som trenger hjelp eller bistand fra det offentlige bor på samme sted. En av beboerne forteller også at leilighetene ved Hovedgårdstunet er innredet med livsløpsstandard og at dette avlaster kommunens sykehjemsplasser i stor grad da flere kan bo hjemme lenger.

På spørsmål om hva de mener er gode boløsninger for eldre mener alle at Hovedgårdstunet er et godt eksempel på dette.

### 6.1.2 Sammendrag av intervju med beboerne på Bystranda park

Ved Bystranda park ble det gjennomført intervjuer med 4 beboere, hvorav både kvinner og menn, gifte og enker/enkemenn er representert. Blant disse fire beboerne varierer alderen fra 54 til 90 år. Dermed har man her fått intervjuet både pensjonister og folk i yrkesaktiv alder.

Beboerne som ble intervjuet her er blant de første som flyttet inn først på Bystranda Park, og de ble utsatt for tilsvarende spørsmålene som beboerne ved Hovedgårdstunet i Vågsbygd. Enkelte spørsmål, spesielt vedrørende servicetjenester, har en noe annerledes betydning og mening for beboerne på Bystranda. Dette fordi man her har en rekke tjenester å velge mellom som en del av Selvaag pluss konseptet. Disse tjenestene er presentert i en egen brosjyre til beboerne. Enkelte tjenester betaler man noe ekstra for, som for eksempel leie av lokaler, sengetøy osv. For andre tjenester betaler man kun det selve arbeidet eller eventuelt varen koster. Dette gjelder for eksempel renseri eller skomaker tjenester.

#### ***Tidligere bosted og flyttemotiv***

På spørsmål om hva slags bolig beboerne flyttet fra oppgir alle at de tidligere bodde i enebolig. Boligenes størrelse varierer fra 160m<sup>2</sup> med liten hage til hele 500m<sup>2</sup> med stor tomt. Denne forskjellen gjenspeiler seg også i hvordan beboerne har finansiert leiligheten og hvordan de opplever dagens boliggifter.

Med unntak av en beboer som var tilflytter til byen oppgir alle at de flyttet fra ulike steder i Kristiansand og omegn. Tre av beboere opplyser at de tidligere har hatt hytte eller feriested, men ingen av dem eier denne boligen i dag.

Beboerne ble også spurt om de reiser mye. Her svarte 3 av 4 at de reiser ofte.

Ved spørsmål knyttet til flyttemotiv og *hvorfor* man har valgt å flytte oppgir alle at de ønsket å unngå den type vedlikehold og stell av hus og hage som er forbundet med det å bo i enebolig. Ingen av dem oppgir imidlertid at de ikke hadde helse til å utføre dette

arbeidet. Flere opplyser at motivet for å redusere denne typen vedlikehold var at de ønsket å bruke tiden på andre ting, slik som for eksempel å reise. Endret behov for plass og ønske om økt bo-komfort er også nevnt. Ønsket om å komme nærmere familien ble bare angitt av en som et flyttemotiv. På oppfølgende spørsmål slik som hvorfor de valgte å flytte til akkurat dette stedet og hva som var spesielt viktig for dem i denne avgjørelsen er det *beliggenhet* som går igjen. Samtlige presiserer at de ønsket å bo nærme sentrum. For 3 av 4 var også utsikt svært viktig. Andre forhold som nevnes i forbindelse med beliggenheten var nærhet til friluftsområder, gode solforhold og lite trafikk. To av beboerne forteller at de ønsket å bo i "plusskonsept" og at dette konseptet var kjent på grunn av Hovedgårdstunet i Vågsbygd.

### ***Økonomi, inntekt og boutgifter***

Blant de 4 beboerne som ble intervjuet er 3 av dem i dag pensjonister, mens 1 er yrkesaktiv. Pensjonistene oppgir at de har god økonomi og at de anser seg selv som "økonomisk uavhengig" med frihet til å kunne gjøre som de vil. Per i dag har alle tre inntekt ut over sin egen pensjon, slik som pensjonen til tidligere ektefelle, leieinntekter eller lignende. Ingen av dem har tatt opp nye lån for å finansiere leiligheten på Bystranda. To av dem forteller at de heller ikke hadde gjeld på eneboligen de solgte. Alle intervjuobjektene oppgir at de opplever at boutgiftene i dag kontra tidligere oppleves som rimeligere eller omtrent like.

### ***Bystranda park, boformen, felleskapet og servicetjenester***

Da Bystranda Park ble ferdigstilt i 2012/13 var trolig pluss konseptet blitt noe mer kjent ettersom Selvaag på dette tidspunktet hadde rukket å etablere flere slike anlegg. Totalt har Selvaag Bolig 12 slike Pluss Service konsepter. Hovedgårdstunet i Vågsbygd var det første anlegget i pluss konseptet og var på den måten en forgjenger for andre slike bygg som kom i ettertid. Blant de som ble intervjuet forteller to av dem at de kjente til pluss konseptet på bakgrunn av Hovedgårdstunet. Dette enten fordi venner eller bekjente bor der, eller fordi konseptet ble skrevet om i avisen da anlegget i Vågsbygd ble bygget. Disse oppgir at de hadde et ønske om å bo i et slikt konsept med felleslokaler og et godt sosialt tilbud. Andre var ikke klar over dette tilbudet og ble heller positivt overrasket: "Før vi kjøpte leilighet her var jeg ikke kjent med konseptet – vi så på så mange ulike prospekter og anlegg før vi flyttet hit at jeg tror ikke jeg la spesielt merke til denne

delen." Respondenten legger også til at vedkommende aldri hadde trodd at *dette* skulle bli en så positiv del av bo-opplevelsen ved Bystranda park - men så for seg at dette kunne bli mer aktuelt senere.

På spørsmål om hvordan vertskapet fungerer har de alle svært gode ord å si: "Dette stedet ville aldri vært det samme uten henne – på mange måter er det hun som har skapt den gode atmosfæren og det fantastiske miljøet. Hun er unik både som vertinne, samtalepartner og som organisator." Andre beskriver henne og hennes tilstedeværelse som et slags knutepunkt som binder det hele sammen. Vertskapet er også tilstede på alle styremøtene og kan dermed fungere som en mellommann i enkelte saker:

"Mange benytter seg nok også av henne som et slags mellomledd dersom det skulle være noe." Flertallet anser vertskapets tilstedeværelse som den viktigste "tjenesten" som tilbys ved Bystranda park og at dette er avgjørende for trivselen. På spørsmål om hvilke andre servicetjenester de benytter seg av er det fraværstjenesten og leie av gjesterom og selskapslokaler som går igjen. Enkelte benytter seg også av avisene og PC-en i lobbyen, samt hjelp til innpakking av gaver. Samtlige beboere anser avgiften (serviceavgiften som inngår i felleskostnadene) de betaler for å ha tilgang til disse tjenestene som rimelig med tanke på alt de får for denne summen. På oppfølgende spørsmål vedrørende hvilke tjenester de ville benyttet seg mer av dersom prisen var mer "riktig" er det en tydelig enighet om at prisen på dagens tjenester er rimelig og at denne på ingen måte avgjør hva man benytter seg av.

Beboerne ble også spurt om serviceskranken i seg selv var viktig for dem når de valgte å kjøpe leilighet på Bystranda. Her svarer de fleste at de tror at denne kommer til å bety mer for dem i fremtiden, til tross for at de ikke hadde tenkt særlig over denne ved kjøpet av leiligheten. Flertallet oppgir også at plusskonseptet og serviceskranken representerer en form for trygghet ettersom man har et sted å henvende seg – samtidig som det kan være avlastende for familie å vite at anlegget er bemannet. For enkelte av beboerne betyr pluss konseptet svært mye for dem når livssituasjonen er endret: "Etter at jeg ble alene følte jeg en helt enorm omsorg – ikke bare fra vertskapet, selv om hun var fantastisk – men også fra de andre beboerne." En annen beboer forteller at felleslokalene og aktivitetene har vært en måte å komme i kontakt med andre mennesker på og å få nye venner.

Generelt forteller beboerne at de deltar på mange av fellesarrangementene og at bomiljøet er svært godt. Det er god variasjon i alder på beboerne, selv om det nok likevel er færre yngre som benytter seg av det sosiale tilbudet. Man opplever å ha god kontakt med de andre beboerne og samtlige forteller at de har fått nye venner her. Det er svært lite konflikter, og ettersom man selv velger hva man ønsker å delta på er det en god balanse mellom fellesskap og privatliv. To av fire oppgir at de bytter småtjenester med naboen sin. De som ikke gjør dette forteller at det er lite behovet for slikt her ettersom man har servicesranken å henvende seg til dersom det skulle være noe. Blant de spurte er det ingen som har planer eller ønske om å flytte igjen.

På spørsmål knyttet til nærmiljøet og hvor mye de benytter seg av fasilitetene i nærheten forteller alle at de handler flere ganger i uken, og at nærbutikk er viktig for dem selv om de har kort vei inn til sentrum. Samtlige har bil og bruker denne.

### ***Besparelser for samfunnet og hvordan eldre vil bo***

Med tanke på samfunnsøkonomiske besparelser kom alle beboerne frem til at en slik boform var gunstig i en eller annen form – enkelte vektla at det sosiale tilbudet førte til økt trivsel og at dette gav bedre fysisk og psykisk helse. En av beboerne mente at en slik utforming som dette, samt det forhold at man her har bemannet lobby, gjorde at folk kunne bo lenger hjemme og det dermed oppstår mindre press på sykehjemsplasser. Beboerne ble også spurt om hva de anså som gode boløsninger for eldre. Alle mente av Bystranda park var et godt eksempel på dette: "Jeg tror flere kunne ønske at de bodde slik som dette."

## **6.2 Analyse av kvantitativ data og funn**

I dette delkapittelet analyseres svar fra spørreskjemaene hvor man ser nøyere på de viktigste uavhengige variablene og deres påvirkning på de avhengige variablene.

Følgende variabler analyseres:

- Alders betydning for valg av nytt bosted (12 faktorer), opplevd bosituasjon (10 påstander) og benyttelse av tjenester (hvilke tjenester og hvor ofte).
- Sammenhenger mellom tidligere bosted, alder og nytt bosted.
- Sivilstatus og benyttelse av tjenester (hvilke og hvor ofte).

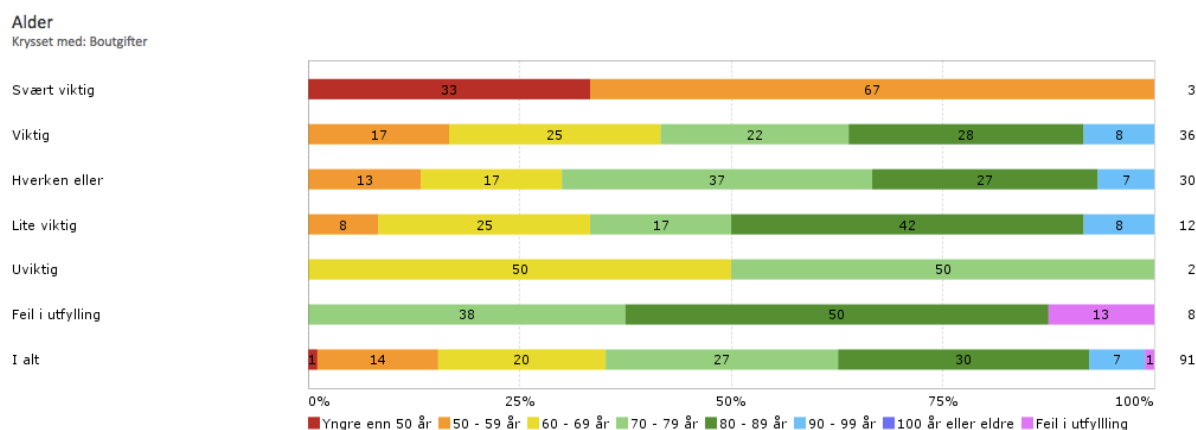
### 6.2.1 Alder

Flertallet av respondentene befinner seg i aldersgruppene 70-79 år og 80-89 år. Felles for begge leilighetskompleksene er at det befinner seg en stor andel beboere i aldersgruppen 70-79år. Ut over denne aldersgruppen ser stedene ut til å representere hver sin side av skalaen – hvor vi finner flest beboere i det øvre alder sjiktet ved Hovedgårdstunet, mens Bystranda Park har flere beboere i aldersgruppen 50-59 år og 60-69 år.

#### *Alder og hva som er viktig ved valg av nytt bosted*

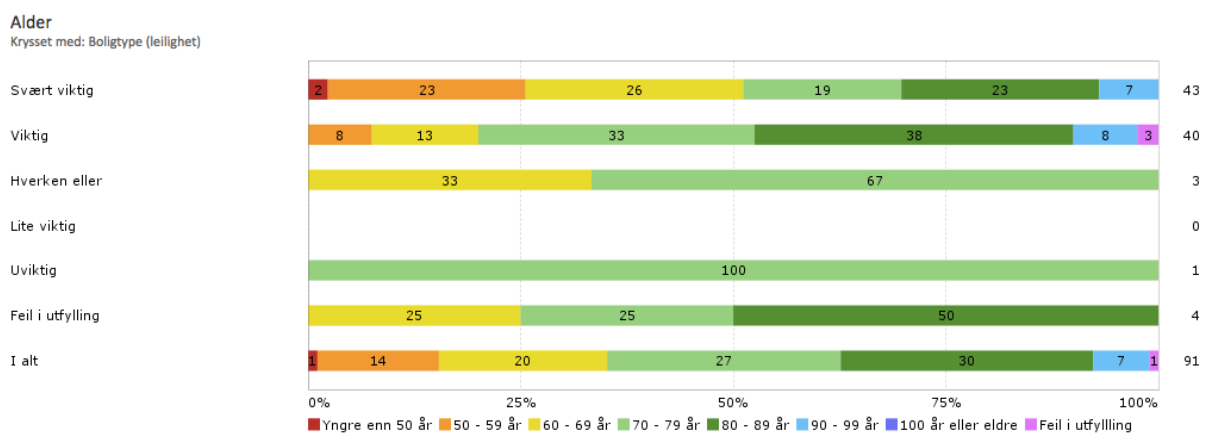
I kapittel 5.1.3 ble den avhengige variabelen ”nytt bosted” presentert. Denne variabelen måles med utgangspunkt i 12 faktorer hvor respondentene skulle krysse av for hvor viktig de mente hver enkelt faktor var på en skala med 5 alternativer. Her fremgikk det at den viktigste faktoren ved valg av nytt bosted var boligtype og nærhet til butikker, cafeer osv., etterfulgt av livsløpsstandard og nærhet til sentrum.

I analysen videre foretas det en kryssing av variablene alder og nytt bosted. Dette gjøres for å få frem nyanser basert på alder og for å undersøke nærmere om de ulike aldersgruppene vekter disse faktorene forskjellig.



**Figur 6.1 Alder krysset med boutgifter**

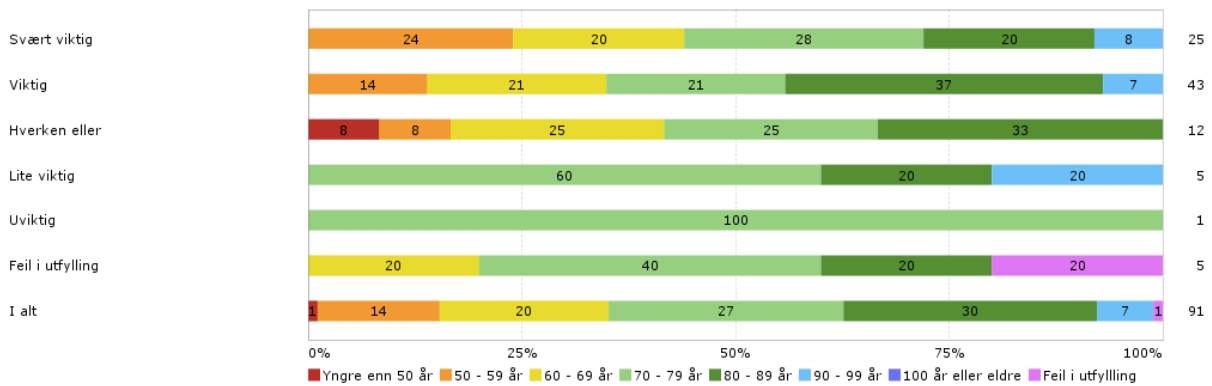
Dersom variabelen alder krysses med faktoren boutgifter fremkomme det at dette er viktigst for de yngste respondentene. Dette kan ha sammenheng med en økonomisk situasjon hvor husholdningene fortsatt har lån på boligen. De yngre aldersgruppene er her "yngre enn 50 år" og "50-59 år". Høyere alder kan i dette tilfellet representere beboere som har hatt betydelig flere år til å betale ned huslånet eller kanskje befinner seg i en situasjon hvor man ikke har lån per dags dato. For dem vil trolig boutgiftene bety noe mindre da man her trolig har mer å rutte med, til tross for at inntekten da er basert på pensjon. Tilsammen oppgir 43% at boutgifter er enten viktig eller svært viktig. En interessant observasjon er imidlertid at "feil i utfylling" her er representert ved 8 spørreskjemaer. Respondentene har da enten glemt å krysse av svar-alternativ for dette spørsmålet, eller valgt å ikke svare. For noen kan boutgifter og spørsmål om økonomi betraktes som sensitivt og det kan dermed være slik at respondentene bevisst har valgt å ikke fylle ut svaralternativ for dette spørsmålet. Dette er imidlertid vanskelig å si med sikkerhet og vil her kun være spekulasjon.



**Figur 6.2 Alder krysset med boligtype**

Boligtype ble kategorisert som "svært viktig" av 47% av respondentene, mens hele 91 % mente at denne faktoren var enten "viktig" eller "svært viktig". Dette var den viktigste faktoren ved valg at nytt bosted. Krysset med alder ser dette ut til å være gjeldende for alle aldersgruppene.

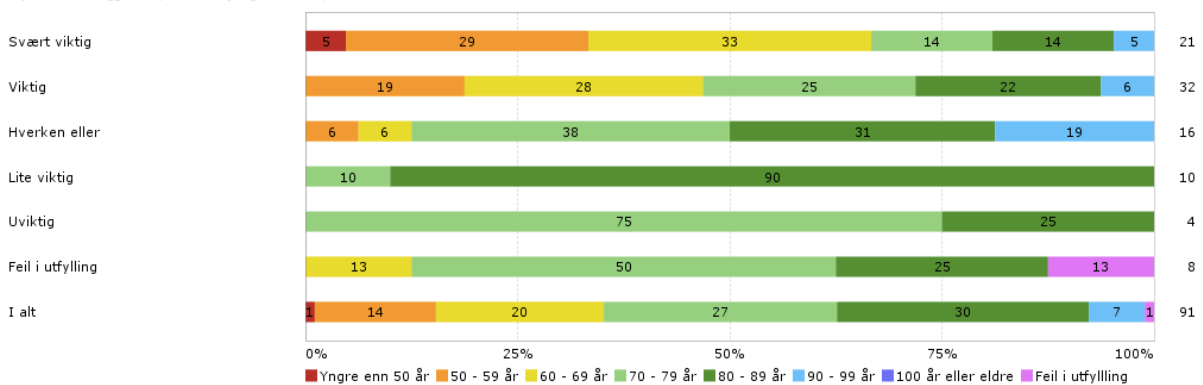
**Alder**  
Krysset med: Livsløpsstandard



**Figur 6.3 Alder krysset med livsløpsstandard**

74 % av respondentene mente av livsløpsstandard var enten ”viktig” eller ”svært viktig”. Dette ser ikke ut til å avhenge sterkt av alder, til tross for de eldste respondentene trolig vil har størst behov for denne typen standard med tanke på helsemessige utfordringer knyttet til alderdom.

**Alder**  
Krysset med: Beliggenhet (nærhet til sjø og friområder)



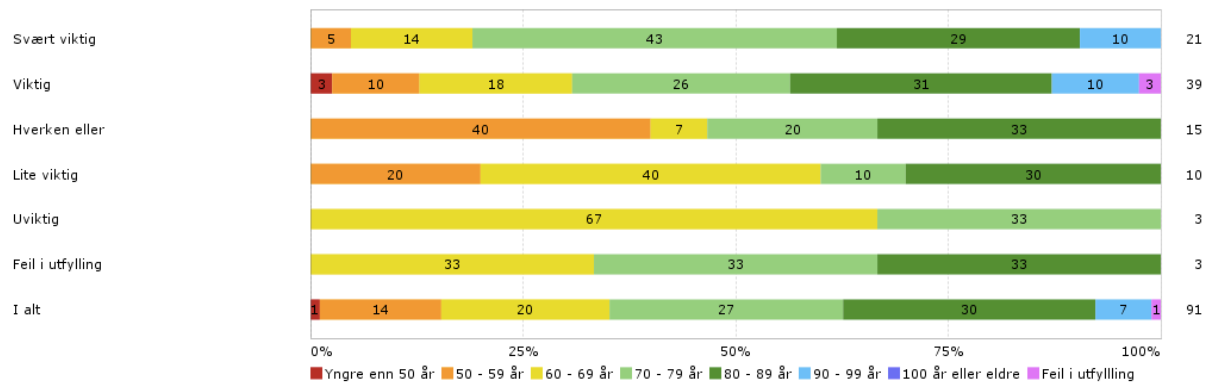
**Figur 6.4 Alder krysset med beliggenhet**

Beliggenhet ble angitt som ”viktig” eller ”svært viktig” av 58% av respondentene. Blant disse er alle aldersgruppene representert (med unntak av 100 år eller eldre). 8 respondenter har her ikke angitt noen alternativ for dette spørsmålet (feil i utfylling). Da dette trolig ikke er et sensitivt tema er det mest nærliggende å tro at respondentene har glemt å sette kryss på dette spørsmålet.



### Alder

Krysset med: Bemannet lobby (servicevert/vertinne)

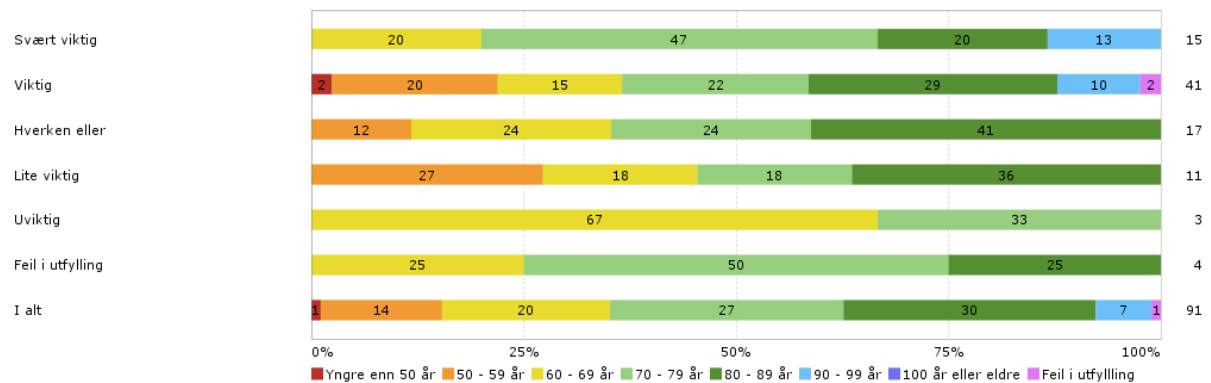


**Figur 6.5 Alder krysset med bemannet lobby**

Bemannet lobby ble angitt som "viktig" eller "svært viktig" av 66 % av respondentene. Dette ser ut til å være en spesielt viktig faktor for de eldste respondentene. 82% av de som mener at dette er "svært viktig", og 67% av de som mener at dette er "viktig" befinner seg i aldersgruppene 70-79 år, 80-89 år og 90-99 år.

### Alder

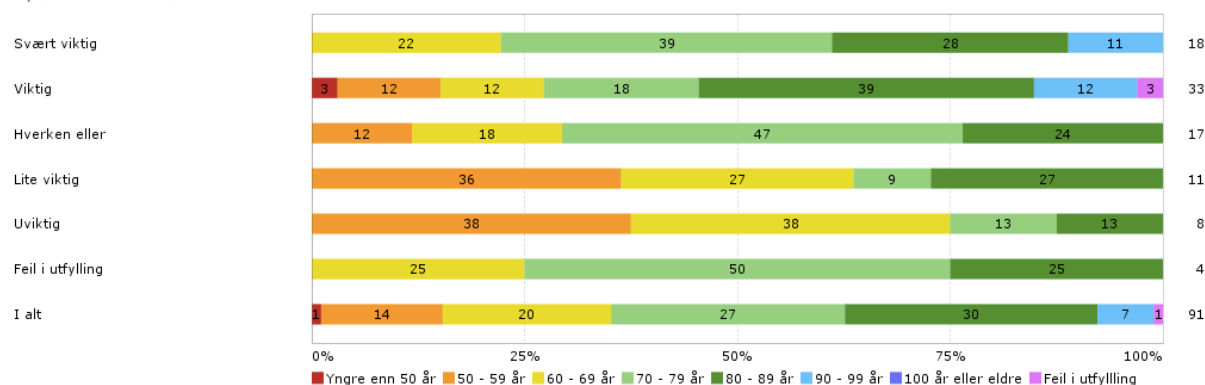
Krysset med: Fellesområder



**Figur 6.6 Alder krysset med fellesområder**

60% angir at fellesområder er enten "viktig" eller "svært viktig". Alternativet "svært viktig" er kun representert ved aldersgruppene over 60 år. Dette kan være en indikasjon på at det er disse aldersgruppene som oftest benytter seg av felleslokalene.

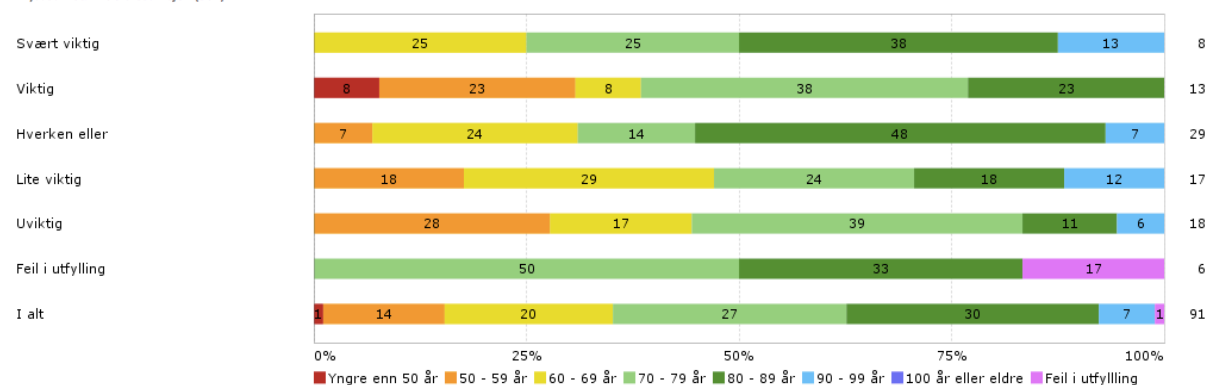
Alder  
Krysset med: Fellesaktiviteter



**Figur 6.7 Alder krysset med fellesaktiviteter**

Faktoren fellesaktiviteter scorer relativt likt med faktoren fellesområder med hensyn på alderskategoriene. 56% mente at dette var enten "viktig" eller "svært viktig". Alternativet "svært viktig" er også her kun representert med respondenter i aldersgruppene over 60 år.

Alder  
Krysset med: Aldersrestriksjon (50+)

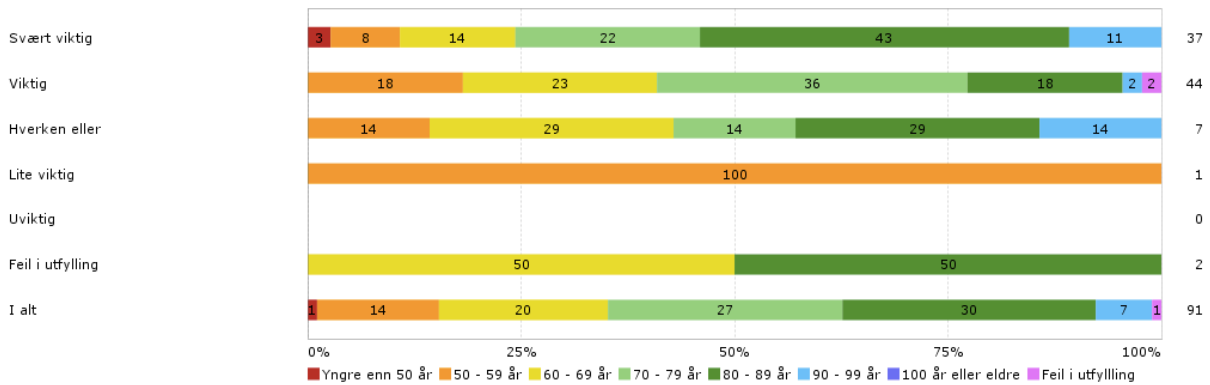


**Figur 6.8 Alder krysset med aldersrestriksjon**

Den minst viktige faktoren ved valg av nytt bosted var aldersrestriksjon. 39% mener at denne variabelen er enten "lite viktig" eller "uviktig". En interessant observasjon er at aldersgruppen "yngre enn 50 år" her er representert ved alternativet "viktig". Dette kan tyde på en misforståelse da det er lite trolig at en person under 50 år vil mene dette da det i praksis ville bety at denne personen ikke kunne bo her. Alternativt kan det fange opp et synspunkt om at det bor mange "gamle" eller "eldre" her – dette er dog spekulasjon og bør ikke tillegges særlig stor vekt.

### Alder

Krysset med: Nærhet til butikker, cafeer osv.

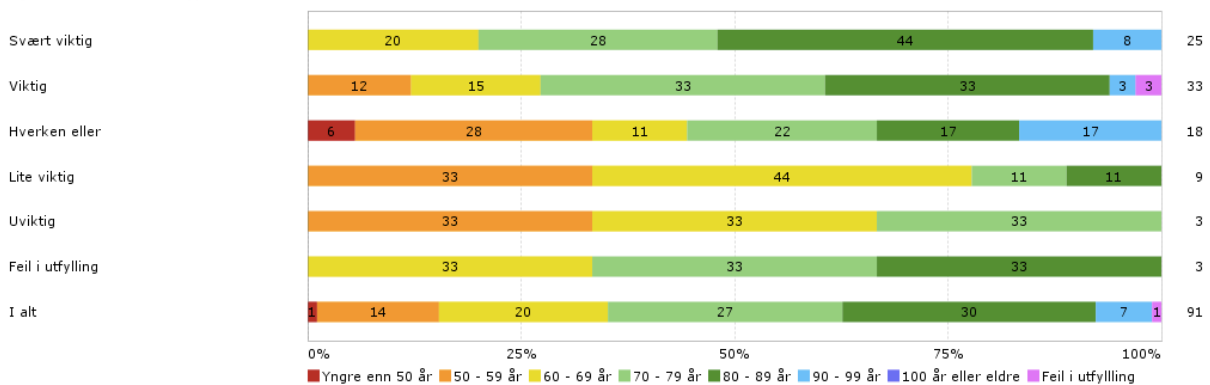


**Figur 6.9 Alder krysset med nærhet til butikker, cafeer osv.**

Nærhet til butikk er den nest viktigste faktoren hvor hele 89% av respondentene mener at dette er enten "viktig" eller "svært viktig", uavhengig av alder.

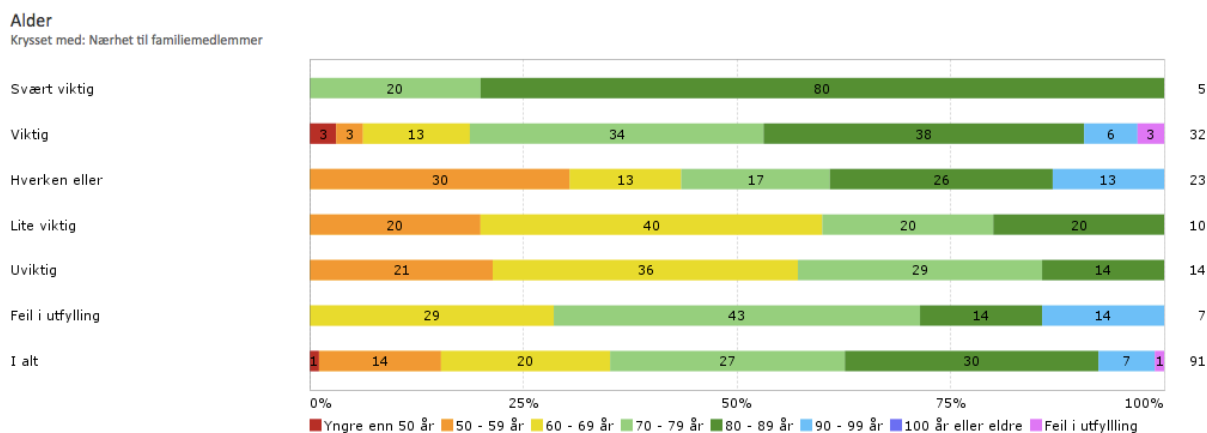
### Alder

Krysset med: Nærhet til busstopp



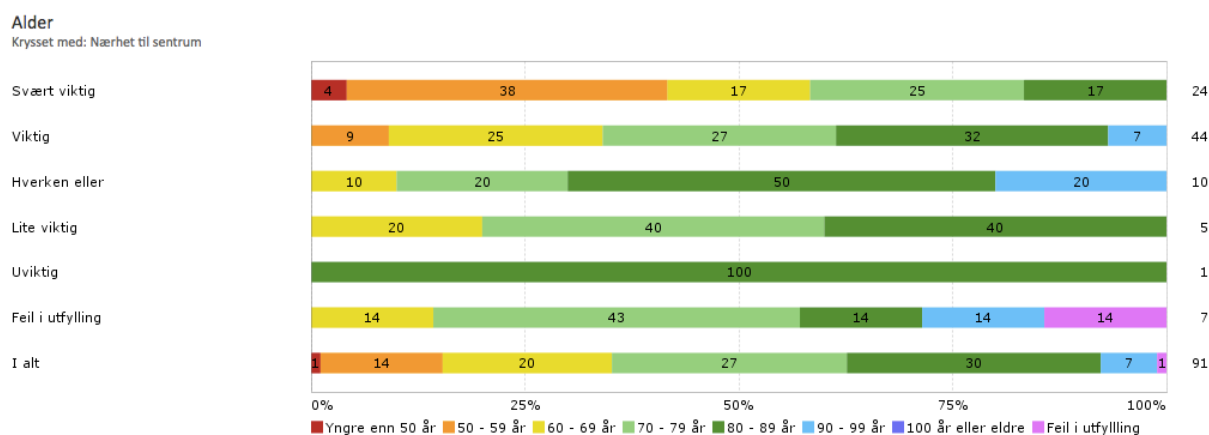
**Figur 6.10 Alder krysset med nærhet til busstopp**

Nærhet til busstopp er "viktig" eller "svært viktig" for 63% av respondentene. Denne variabelen ser ut til å være aller viktigst for de eldste respondentene. Dette kan ha sammenheng med at enkelte velger å heller ta buss i høyere alder enn å kjøre bil, noe som også kom frem under intervjuene med beboerne. Her oppga flere at de per i dag har bil, men at de velger å ikke bruke denne. Dermed kan avstand til busstopp bli en viktigere faktor etter hvert som man blir eldre.



**Figur 6.11 Alder krysset med nærhet til familiemedlemmer**

Etter aldersrestriksjon og boutgifter er nærhet til familiemedlemmer den minst viktige faktoren ved valg av nytt bosted. 26% angir at denne variabelen er enten "lite viktig" eller "uviktig", mens 25% angir "verken eller". Dette er en interessant observasjon da man etter dybdeintervju med beboerne antok at denne variabelen ville score høyere. Noe av grunnen til at denne variabelen er mindre viktig kan ha sammenheng med det offentlige helseapparatet og at man ikke er like avhengig av familiemedlemmer lenger med hensyn på pleie. Dette stemmer overens med funn fra Sverige omtalt i kapittel 3.1 om eldres mobilitet og flyttemønstre. Av de som mener at nærhet til familie er "viktig" eller "svært viktig" er det de øvre aldersgruppene som er mest representert.



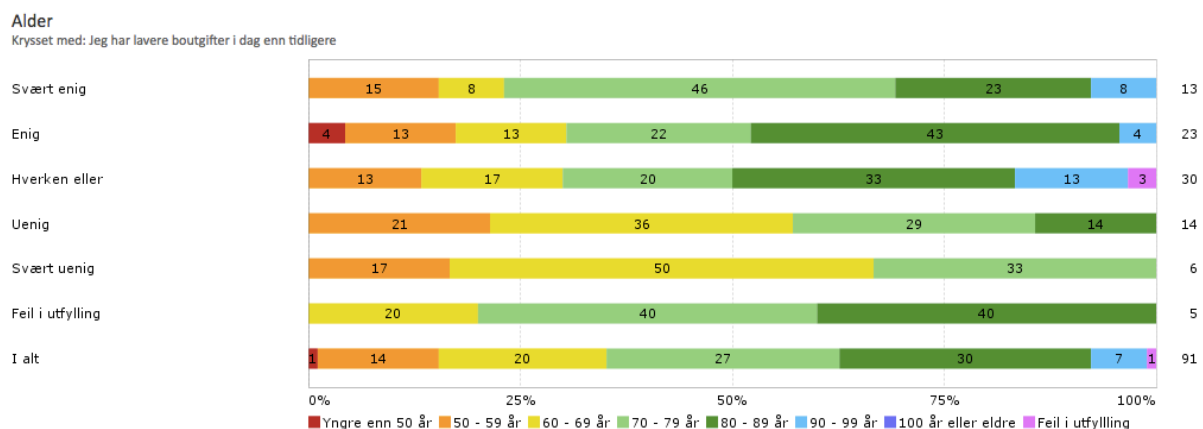
**Figur 6.12 Alder krysset med nærhet til sentrum**

Etter boligtype og nærhet til butikker, cafeer osv. er nærhet til sentrum den viktigste faktoren. Denne scorer tilnærmet likt som faktoren livsløpsstandard hvor 75% angir at dette er "viktig" eller "svært viktig". Nærhet til sentrum ser imidlertid ut til å være

spesielt viktig for de yngre respondentene (her aldersgruppene 50-59 år og 60-69 år). Dette kan ha sammenheng med at disse aldersgruppene er mer mobile og dermed kanskje benytter fasilitetene i sentrum noe mer.

### **Alder og opplevd bosituasjon i dag**

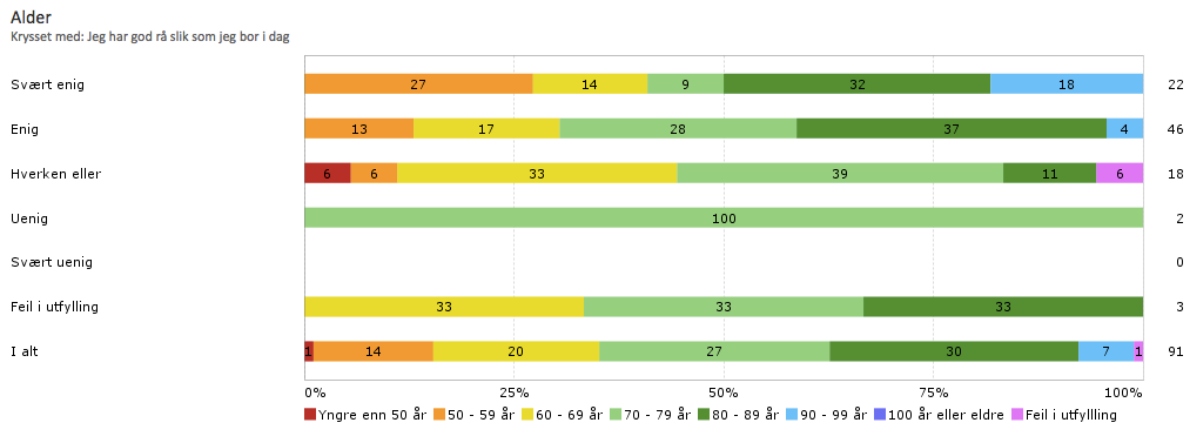
Den avhengige variabelen "opplevd bosituasjon" måles med utgangspunkt i 10 påstander hvor respondentene krysset av for hvor enige de var i hver enkelt påstand ut fra en skala med 5 svar alternativer. Blant beboerne var det høyest enighet knyttet til påstanden "jeg opplever at jeg har alt jeg trenger (butikker og andre fasiliteter) i nærheten". Dernest var det også høy enighet rundt påstandene "jeg føler meg trygg på grunn av serviceverten/vertskapet" og "jeg kan spørre serviceverten/vertskapet om hva som helst". I analysen videre foretas det en kryssing av variablene alder og de ulike påstandene knyttet til "opplevd bosituasjon". Dette gjøres for å få frem nyanser basert på alder og for å undersøke nærmere om de ulike aldersgruppene vektet disse påstandene forskjellig.



**Figur 6.13 Alder krysset med påstanden "jeg har lavere boutgifter i dag enn tidligere"**

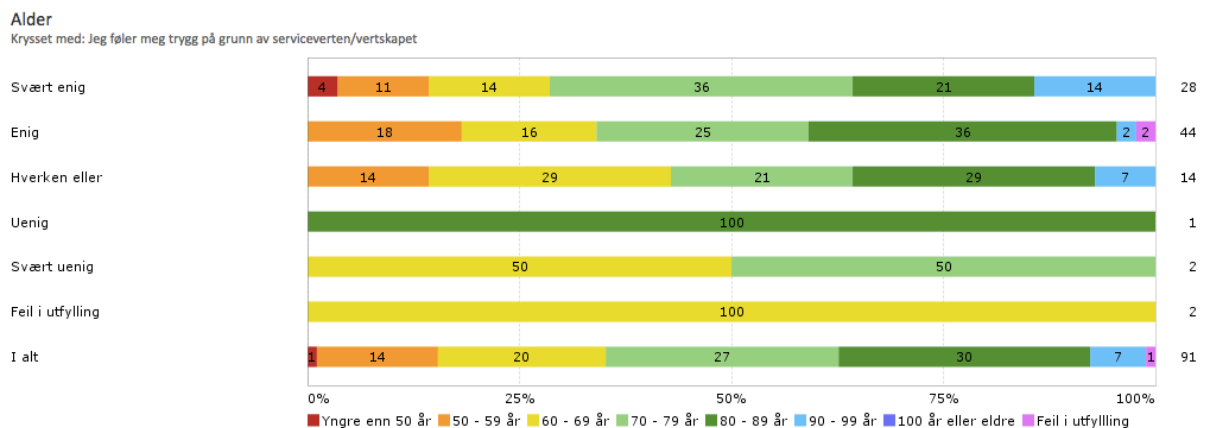
Første påstand var "jeg har lavere boutgifter i dag enn tidligere". 39% av respondentene krysset her av for enten "enig" eller "svært enig". 33% valgte alternativet "verken eller", mens 22% valgte enten "uenig" eller "svært uenig". 5 spørreskjemaer hadde ikke avkrysning for denne påstanden. Igjen kan dette bety enten at respondenten har glemt å krysse av for dette spørsmålet eller at vedkommende rett og slett ikke ønsket å svare på spørsmål som omhandlet økonomi. Blant de som svarte "svært enig" og "enig" finner vi

størst andel av beboere i de eldre aldersgruppene fra 70 år og oppover. For svaralternativene ”uenig” eller ”svært uenig” er det de yngre aldersgruppene som dominerer. Dette kan trekke i samme retning som tidligere antagelser om at den økonomiske situasjonen med hensyn livssituasjon (alder) og gjeldssituasjon (lån eller ikke-lån) trolig spiller inn her.



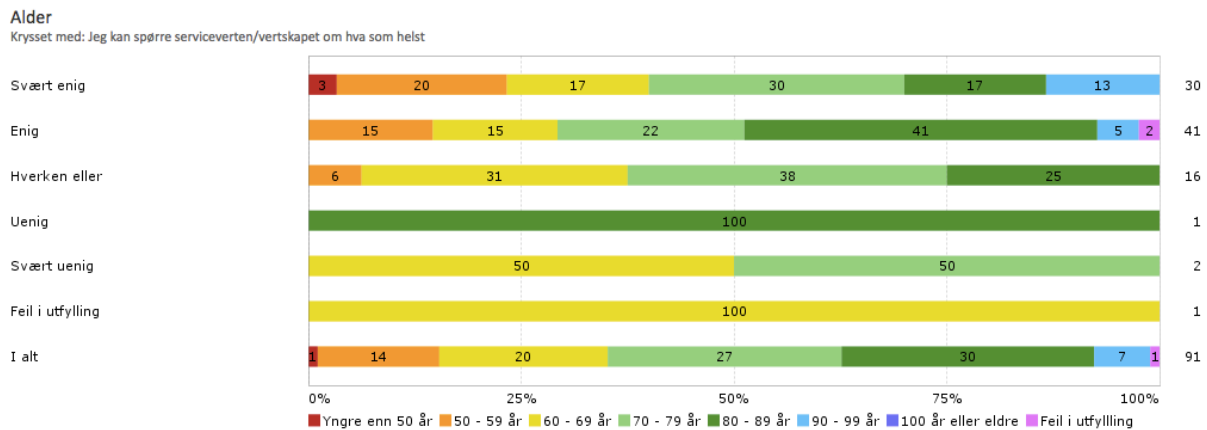
**Figur 6.14 Alder krysset med påstanden ”jeg har god råd slik jeg bor i dag”**

75% oppgir at de er ”enige” eller ”svært enige” i at de har god råd slik de bor i dag. Til tross for at kun 15% av beboerne i aldersgruppen 50-59 år var ”svært enige” i at de hadde lavere boutgifter i dag enn tidligere, er hele 27% i den samme aldersgruppen ”svært enig” i at de har god råd slik de har i dag. Dette kan trekke i retning av at beboerne i denne aldersgruppen ikke har endret sin økonomiske situasjon særlig ved å bytte bolig, men at de generelt opplever å ha relativt god råd. Den samme tendensen ser vi også for de andre aldersgruppene.



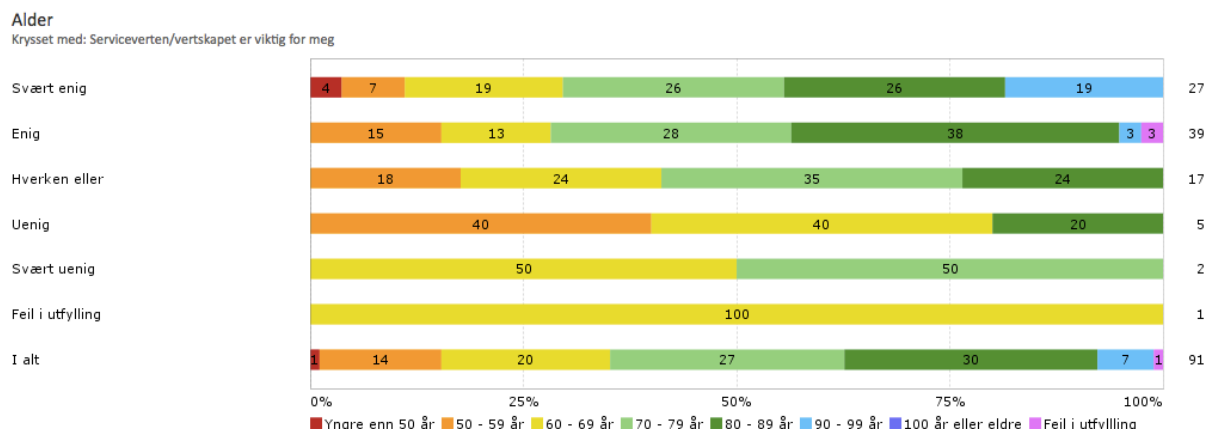
**Figur 6.15 Alder krysset med påstanden "jeg føler meg trygg på grunn av serviceverten/vertskapet"**

79% oppgir at de er "enige" eller "svært enige" i at de føler seg trygge på grunn av serviceverten/vertskapet. Med hensyn på aldersgruppene ser denne opplevde tryggheten ut til å være gjeldende for alle aldersgruppene. Med andre ord ser ikke alder ut til å påvirke hvordan respondentene svarer på denne påstanden.



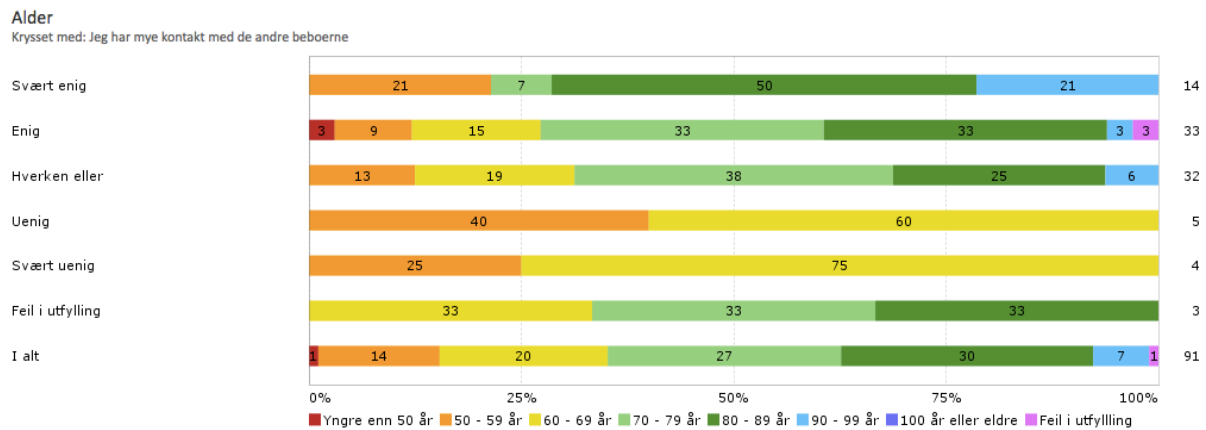
**Figur 6.16 Alder krysset med påstanden "jeg kan spørre serviceverten/vertskapet om hva som helst"**

Alder ser heller ikke ut til å påvirke hva man føler at man kan spørre vertskapet om. 78% er "enig" eller "svært enig" i at de kan spørre vertskapet om hva som helst.



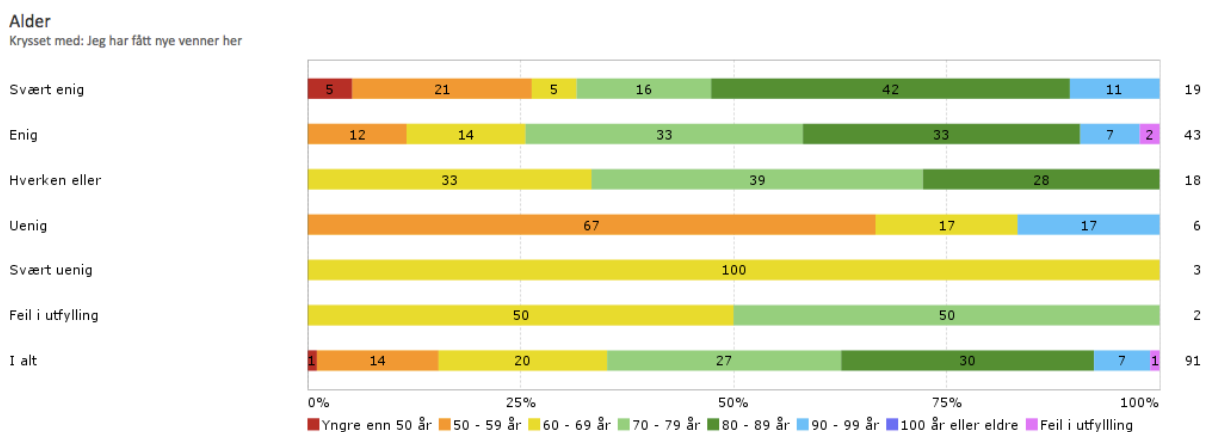
**Figur 6.17 Alder krysset med påstanden "Serviceverten/vertskapet er viktig for meg"**

73% er enten "enig" eller "svært enig" i at vertskapet er viktig for dem. Alder ser heller ikke ut til å påvirke betydningen av vertskapet. Ettersom man her ser lite variasjon med hensyn på alder for alle tre påstandene som omhandler vertskapet kan dette trolig vise til at servicevertene har lykket i å "nå" alle aldersgruppene. Vertskapet kan med andre ord har blitt en viktig funksjon for "alle".



**Figur 6.18 Alder krysset med påstanden "Jeg har mye kontakt med de andre beboerne"**

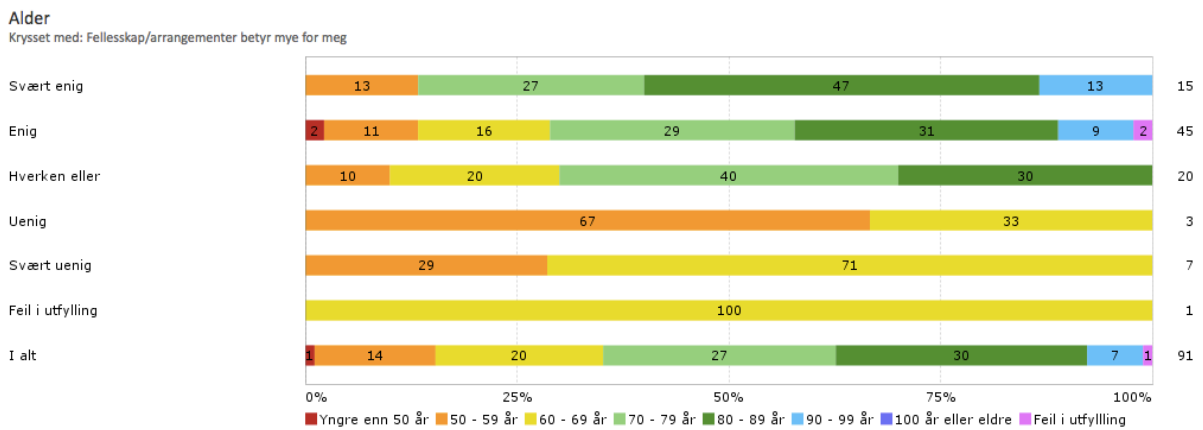
51% er enten "enige" eller "svært enige" i påstanden om at de har mye kontakt med de andre beboerne og dette ser ut til å være mest aktuelt for de eldste aldersgruppene. De yngre aldersgruppene krysser hyppigere av for alternativene "uenig" eller "svært uenig". Dette kan ha sammenheng med at de yngre aldersgruppene representerer beboere i yrkesaktiv alder. Dermed vil trolig ikke disse ha de samme anledningene til å være med på sosiale sammenkomster som skjer for eksempel på dagtid. Det bør imidlertid legges til at disse to kategoriene kun utgjør 9 respondenter.





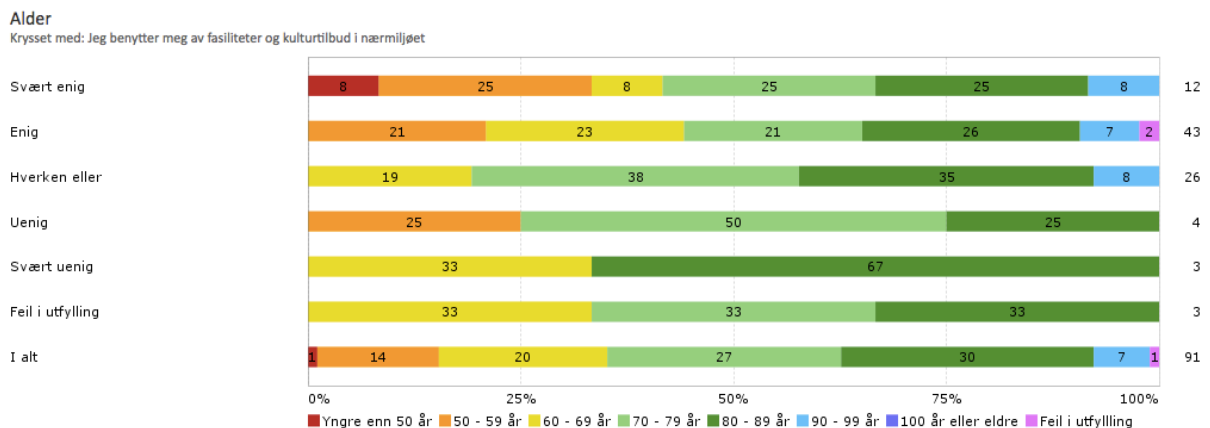
**Figur 6.19 Alder krysset med påstanden "Jeg har fått nye venner her"**

68% er enten "enig" eller "svært enig" i påstanden om at de har fått nye venner der de bor i dag. Disse svaralternativene representerer beboere i alle aldersgruppene. Også for denne påstanden er det de yngre aldersgruppene som hyppigst velger alternativene "uenig" eller "svært uenig". Dette kan igjen ha sammenheng med at disse aldersgruppene fortsatt er i yrkesaktiv alder og dermed trolig deltar noe mindre på sosiale sammenkomster.



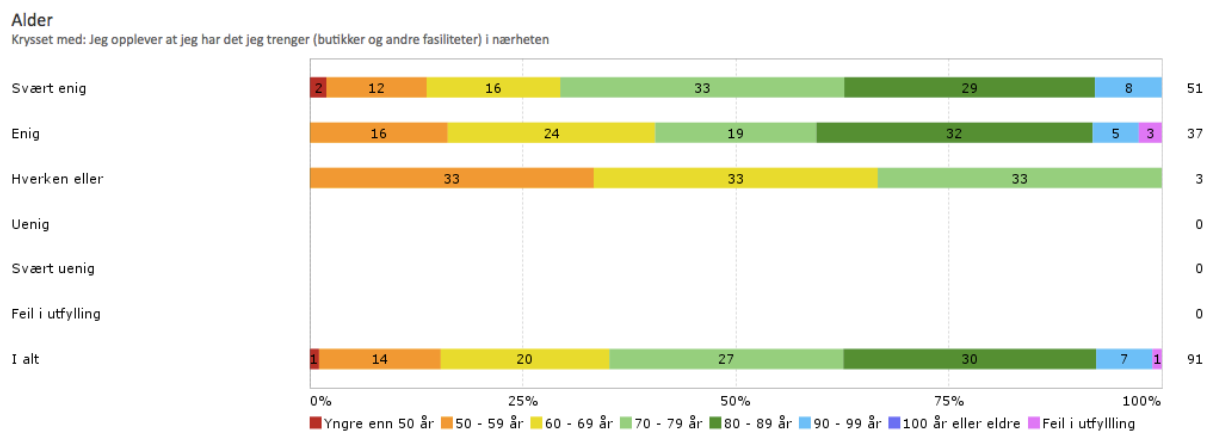
**Figur 6.20 Alder krysset med påstanden "Fellesaktiviteter/arrangementer betyr mye for meg"**

65% er enten "enig" eller "svært enig" i påstanden om at fellesskap/aktiviteter betyr mye for dem. Den samme aldersfordelingen som ved de to foregående påstandene ser ut til å gjøre seg gjeldene her.



## Figur 6.21 Alder krysset med påstanden "Jeg benytter meg av fellesaktiviteter og kulturtilbud i nærheten"

60% er enten "enig" eller "svært enig" i at de benytter seg av fasiliteter og kulturtilbud i nærmiljøet. For denne påstanden er det de eldste aldersgruppene som hyppigst krysser av for alternativene "verken eller", "uenig" eller "svært uenig". Dette kan ha sammenheng med at flere blir mindre mobile etter hvert som de blir eldre og av den grunn kanskje ikke benytter seg like mye av det som ligger utenfor selve anlegget de bor på.



## Figur 6.22 Alder krysset med påstanden "Jeg opplever at jeg har det jeg trenger i nærheten"

97% er enten "enig" eller "svært enig" i at de opplever å ha det de trenger i av butikker og andre fasiliteter i nærheten. For denne påstanden er det ingen beboere som har krysset av for alternativene "uenig" eller "svært uenig".

### 6.2.2 Flytting mellom bydeler og alder

Dersom man kombinerer variablene alder, tidligere bosted og nytt bosted vil vi kunne si noe om flytteavstand med hensyn på alder for dette utvalget. For denne analysen er det gjort følgende ytterligere korrigeringer i datamaterialet:

- En respondent med verdien "Feil i utfylling" for spørsmålet "Alder" holdes utenfor den videre analysen.

- Alderskategoriene "yngre enn 50 år" og "50-59 år" er slått sammen da det er få respondenter i disse kategoriene.

Tidligere bosted	< 59	60-69	70-79	80-89	90-99	Bystranda	Hovedgårdst.
Vågsbygd	1	5	9	14	4	4	28
Sentrumsnære bydeler	7	7	4	2	1	17	4
Randesund og Hånes	3	2	2	1	0	7	1
Øvrige bydeler	0	0	0	0	0	0	0
Annet bosted	1	2	6	1	0	8	5
Slettheia, Tinnheia Hellemyr	2	2	4	9	1	5	13
Bystranda	14	11	11	4	1		
Hovedgårdstunet	0	7	14	23	5		

**Tabell 6.1 Tidligere bosted, aldersgrupper og nytt bosted**

Med utgangspunkt i bydelene respondentene flyttet fra vil det kunne gjøres et grovt skille mellom leilighetskompleksene med hensyn på hvilket som er nærmest. For bydelene Vågsbygd, Slettheia, Hellemyr og Tinnheia vil Hovedgårdstunet være nærmest (med hensyn på avstand i km). For sentrumsnære bydeler, Randesund og Hånes vil Bystranda park være nærmeste lokasjon. Respondenter som er tilflyttere til Kristiansand, og som dermed har oppgitt "Annet bosted" på spørsmål om tidligere bosted oppgis i en egen kolonne da det ikke kan foretas noen hensiktsmessig vurdering av hvilken lokasjon som var nærmest for dem.

Oppsummert fordeler flyttingen per aldersgruppe seg slik:

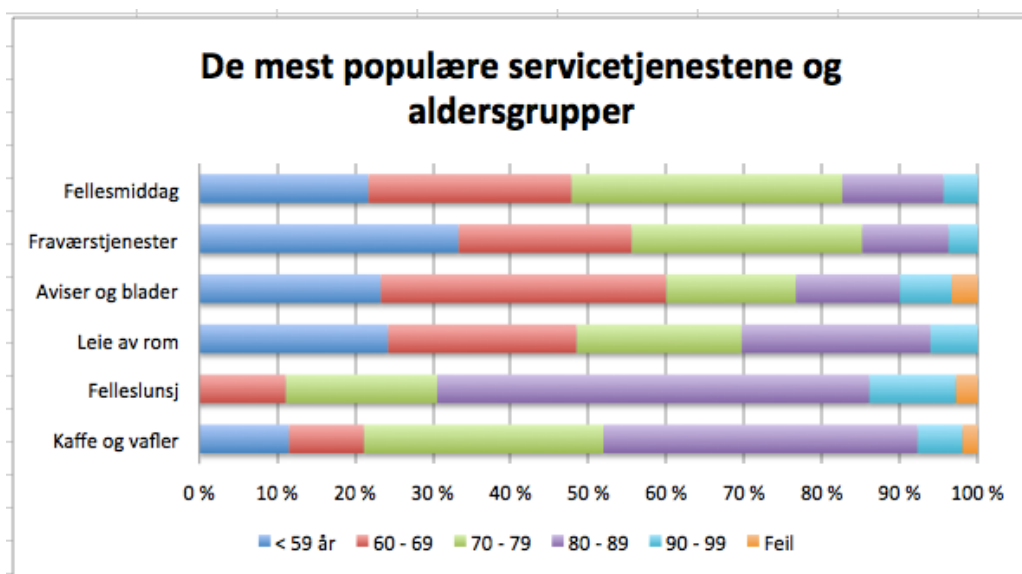
Aldersgruppe	Respondenter	Nærmeste lokasjon	Ikke nærmeste lokasjon	Annet bosted
< 59 år	14	10 = 71%	3 = 21%	1 = 7%
60 – 69 år	18	14 = 78%	2 = 11%	2 = 11%
70 – 79 år	25	14 = 56%	5 = 20%	6 = 24%
80 – 89 år	27	23 = 85%	3 = 11%	1 = 4%
90 – 99 år	6	6 = 100%		
Totalt	90	67	13	10

**Tabell 6.2 Flytting per aldersgruppe**

Denne analysen bygger på relativt grove antagelser da man for dette utvalget ikke kjenner til alderen på respondentene da de flyttet, men kun hvilken aldersgruppe de befinner seg i per i dag. Det fremkommer likevel et interessant mønster for disse respondentene. I de eldste aldersgruppene bor majoriteten i dag ved det nærmeste

leilighetskomplekset med hensyn på tidligere bosted. Med andre ord har flertallet her flyttet over kortere avstander og fra omkringliggende bydeler. Dette gjelder for aldersgruppene 80 - 89 år og 90 - 90 år. For de yngre aldersgruppene ser vi et høyere antall respondenter som bor ved komplekset som er lengst unna. Dette understøtter teori om at de fleste flyttinger skjer over kortere avstander (Warnes and Ford 1995, Bloem, Van Tilburg et al. 2008, Abramsson, Elmqvist et al. 2013) referert til i kapittel 3.1.

### ***Alder og benyttelse av servicetjenester/fellesaktiviteter***



**Figur 6.23 Alder krysset med servicetjenester**

Beboerne ved de to leilighetskompleksene har noe forskjellig forhold til hva de anser som fellesaktiviteter og servicetjenester. Det er også forskjellig tilbud på stedene. De mest benyttede servicetjenestene er kaffe & vafler (57%), felleslunsj (40%), leie av gjesterom/selskapslokale/møterom (36%) og aviser/blader i lobbyen (33%). Ferie og fraværstjenester (30%) og fellesmiddag (25%) var også populært. For å se *hvem* som benytter seg av disse tjenestene er variabelen servicetjenester her krysset med variabelen alder. Den mest populære tjenesten "kaffe og vafler" benyttes av alle aldersgruppene. 40% av respondentene som krysset av for dette alternativet befinner seg i aldersgruppen 80-89 år, mens aldersgruppen 70-79 år tilsvarer 31%. Dermed er det de eldste respondentene som benytter seg aller mest av denne tjenesten. Den

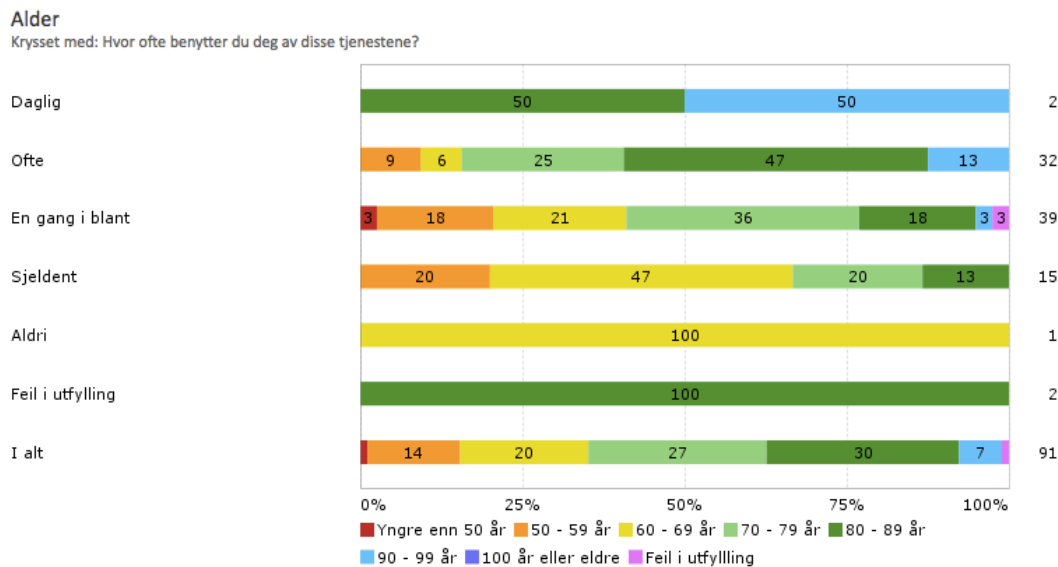
samme trenden ser vi for tjenesten "felleslunsj", hvor 56% av respondentene er i aldersgruppen 80-89 år. Fellesmiddag derimot representerer en likere fordeling mellom aldersgruppene, hvor til sammen 48% er i aldersgruppene 50-59 år og 60-69 år. For disse tjenestene ser vi et skille mellom alder og aktiviteter - kaffe, vafler og felleslunsj er mest populært blant de eldre beboerne, mens fellesmiddag og leie av gjesterom/selskapslokale eller møterom appellerer mer til alle aldre. Dette kan ha sammenheng med tjenestetilbudet ved Hovedgårdstunet og Bystranda, samt alderen på beboerne der.

Dersom variabelen "bosted i dag" også tas hensyn til fremkommer det at 97% av beboerne som har krysset av for at de deltar på felleslunsj er beboere ved Hovedgårdstunet. For "kaffe & vafler" er fordelingen 60/40 hvorav flertallet bor på Hovedgårdstunet. For "fellesmiddag" er imidlertid bildet snudd. 87% av respondentene som benytter seg av tilbudet om fellesmiddag bor ved Bystranda park, mens 13% bor på Hovedgårdstunet. Dermed fanger dette spørsmålet også opp nyanser i tjenestetilbudet i tillegg til preferanser med hensyn på aldersgrupper.

Leie av rom (gjesterom, selskapslokaler eller møterom) er også en relativt populær tjeneste. Denne tjenesten representerer en tilnærmet lik fordeling med hensyn på alder og benyttes hyppigst av beboerne på Bystranda (82%). 24% av respondentene som oppgir at de bruker denne tjenesten var i aldersgruppen 50-59 år, 24% var 60-69 år, 21% var 70-79 år, 24% var 80-89 år, mens 6% var 90-99år. Dette kan trekke i retning av at man her har klart å skape lokaler som alle "føler seg hjemme i" og som beboerne ønsker å benytte seg av også til privat bruk – uavhengig av alder.

Aviser og blader i lobbyen benyttes også av alle aldersgruppene (med unntak av "yngre enn 50år"). Her er det imidlertid de yngre beboerne som benytter seg mest av dette tilbudet da spesielt aldersgruppene 60-69 år (37%) og 50-59 år (23%). Ferie og fraværstjenester brukes hyppigst av aldersgruppene 50-59 år og 70-79 år. De eldste aldersgruppene bruker denne tjenesten mindre. Dette kan være enten fordi de reiser noe mindre eller fordi de eventuelt har mer kontakt med naboene, og dermed heller får dem til å ta inn post eller vanne blomster når de selv er bortreis.

Beboerne ble også stilt spørsmål vedrørende hvor ofte de benyttet seg av disse servicetjenestene/fellesaktivitetene. I analysen videre krysses dette spørsmålet med variabelen alder for å analysere hyppighet med hensyn på aldergruppene.

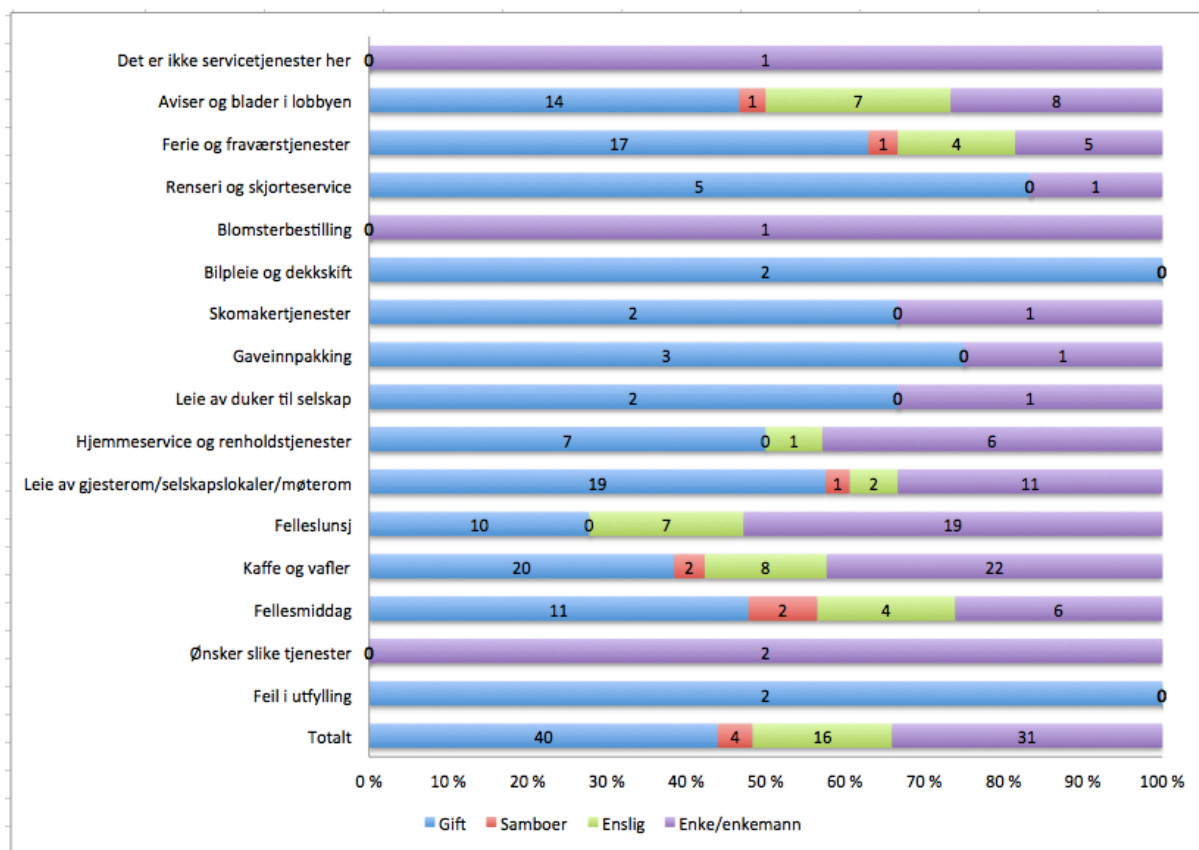


**Figur 6.24 Alder kryset med bruk av servicetjenester**

Av respondentene er det kun 2% som oppgir at de benytter seg av tilbudene daglig, mens 35% har krysset av for alternativet ”ofte”. De som benytter seg mest av tilbudene er de eldste aldersgruppene, da spesielt 80-89 år og 90-99 år. Det er imidlertid en interessant observasjon at aldersgruppen 50-59 år ser ut til å benytte seg av tjenestene noe mer (oftere) enn aldersgruppen 60-69 år. Alternativet ”en gang i blant” representerer en noe likere fordeling mellom aldersgruppene, mens alternativet ”sjeldent” hyppigst velges av respondentene i gruppen 60-69 år. Feil i utfylling med hensyn på svaralternativene viser her til 2 spørreskjemaer som manglet utfylling for det spørsmålet. Feil i utfylling med hensyn på alder viser til et spørreskjema hvor to alderskategorier var krysset av for. Dermed ble det ikke registrert aldersgruppe for dette spørreskjemaet.

### 6.2.3 Sivilstatus og benyttelse av tjeneste

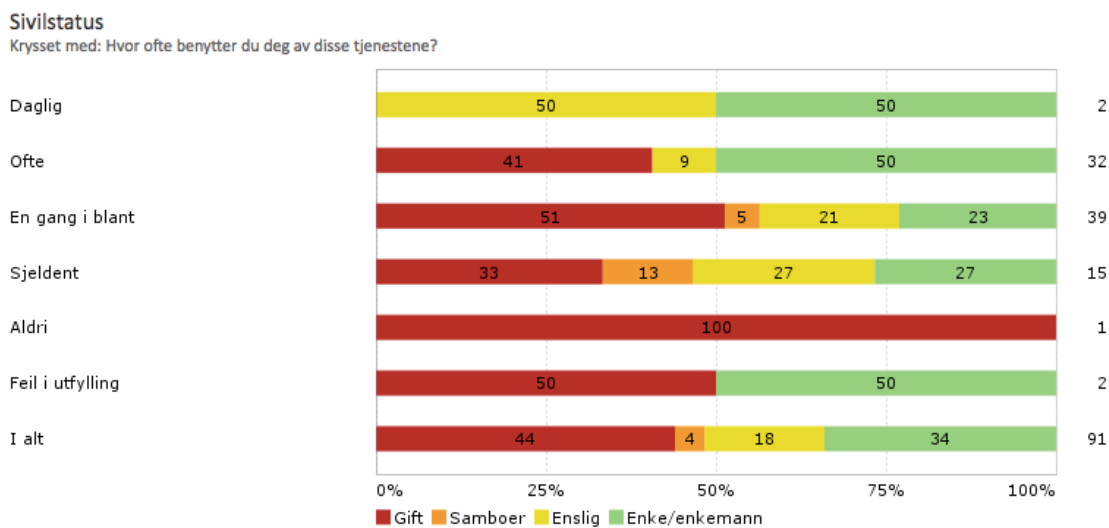
44% av respondentene er gift, 4% er samboene, 18% er enslige mens 34% er enten enker eller enkemenn. Ved å krysse variabelen sivilstatus med servicetjenester kan dette være med på å belyse forskjellige preferanser i husholdningene.



**Figur 6.25 Sivilstatus krysset med servicetjenester**

Av respondentene som oppgir at de deltar på kaffe og vafler er 42% enker eller enkemenn, 15% er enslige, mens til sammen 42% representerer gifte eller samboere. Dermed er flertallet som deltar på denne aktiviteten enten enslige eller enker/enkemenn. Tilsvarende trend ser man for deltagelsen på felleslunsj hvorav 53% er enker/enkemenn, 19% er enslige og 28 % er gifte. Dette kan igjen ha sammenheng med at vi på disse aktivitetene finner høyest deltagelse av beboere på Hovedgårdstunet (97% for felleslunsj og 60% for kaffe og vafler) hvor det også er en høyere gjennomsnittsalder. For aktiviteten fellesmiddag er bildet igjen snudd – her er 48% av de som deltar gift, 9% er samboere, mens enslige og enker/enkemenn til sammen representerer 43%. Tilbudet om å benytte seg av blader og aviser i lobbyen ser ut til å brukes av alle – og er likt fordelt hvorav til sammen 50% representerer gifte og samboere og 50% representerer enslige og enker/enkemenn. Gjesterom, selskapslokaler og møterom benyttes noe mer av gifte og samboere (til sammen 61%) enn enslige og enker/enkemenn. Det samme gjelder for benyttelse av ferie og fraværstjenester hvor 67% er enten gifte eller samboere, mens 34% er enslige eller enker/enkemenn.

Ved å krysse variabelen alder med spørsmålet om hvor ofte man benytter seg av tjenestene er bildet noe mer nyansert.



**Figur 6.26 Sivilstatus krysset med bruk av servicetjenester**

Av de som oppgir at de benytter seg av tjenestene enten daglig eller ofte er flertallet, som tidligere antatt, enslige eller enker/enkemenn. For alternativet "en gang i blant" er flertallet gifte eller samboere. En interessant observasjon er imidlertid at for de som valgte alternativet "sjeldent" er flertallet enslige og enker/enkemenn. Sett under ett er det et beskjedent flertall av enslige og enker/enkemenn som oftest benytter seg av tjenestene.

### 6.3 Hypotesetesting

I kapittel 3.4 ble hypotesene knyttet opp mot det overordnede forskningsspørsmålet "hvor og hvordan vil eldre bo" presentert. Med utgangspunkt i dette ble det formulert tre hypoteser som handlet om samvariasjon og attributter (hypotesesett 1-3) og tre hypoteser som handler om bruken av servicetjenestene (hypotesesett 4-6).

Hypotesesett 1 til 3 ser nærmere på om det er samvariasjon mellom respondentenes svar på to spørsmål fra spørreskjemaet. Spørsmålene som analyseres er hvor viktig respondentene mente at faktorene bemannet lobby, fellesaktiviteter og nærhet til butikker var ved valg av nytt bosted og hvor viktig respondentene mener at dette er i



dag. Her benyttes ulike mål på korrelasjon slik som Spearman's r og Kendall's Tau-b. Hypotesesett 4 til 6 handler om ulike grupper benytter servicetjenestene forskjellig (hyppighet). Her benyttes en ordinal logistisk regresjons modell.

En faktoranalyse som forenkler fortolkningen av hva som var viktig ved valg av nytt bosted og opplevd bosituasjon i dag er gjengitt i vedlegg F.1.

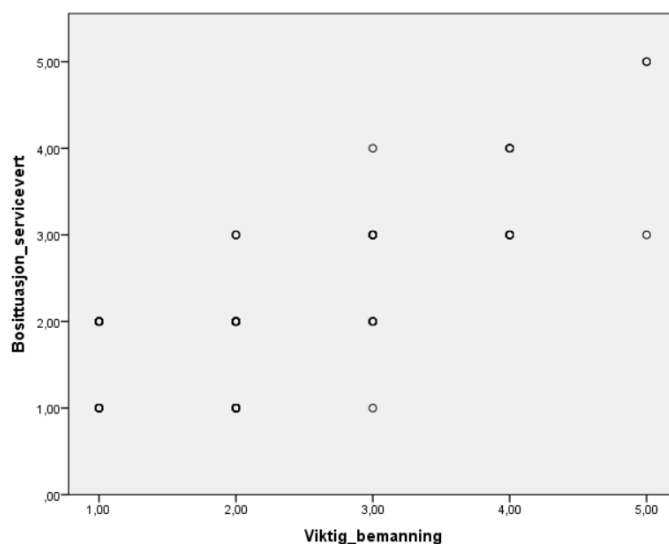
### 6.3.1 Hypoteser med utgangspunkt i samvariasjon

#### Hypotesesett 1:

$H_0$ : Det er ikke statistisk samvariasjon mellom viktigheten av bemannet lobby ved valg av nytt bosted og viktigheten av vertskapet i dag.

$H_1$ : Det er statistisk samvariasjon mellom viktigheten av bemannet lobby ved valg av nytt bosted og viktigheten av vertskapet i dag.

I spredningsdiagrammet under presenteres viktigheten av bemannet lobby ved valg av nytt bosted på den horisontale aksene og viktigheten av serviceverten i dag på den vertikale aksene.



**Figur 6.27 Spredningsdiagram: bemannet lobby og serviceverten**

Med bakgrunn i spredningsdiagrammet konkluderes det med et "monotonic relationship" ettersom lav verdi for den ene variabelen henger sammen med lav verdi for den andre variabelen. Det samme gjelder også for høye verdier. Dermed er det en

tendens til at verdiene for viktigheten av bemanning (ved valg av nytt bosted) henger sammen viktigheten av serviceverten i dag.

### *Spearman's correlation*

Følgende forutsetninger er kontrollert for:

Forutsetning # 1 – to variabler som måles på enten et ordinalt eller et kontinuerlig nivå.

Forutsetning # 2 – variablene representerer parvise observasjoner.

Forutsetning # 3 – det må foreligge et "monotonic relationship".

Hypotesene utformes med utgangspunkt i korrelasjons koeffisienten. Dermed blir hypotesene for denne analysen:

H<sub>0</sub>:  $\rho = 0$ ; korrelasjonskoeffisienten er lik null.

H<sub>1</sub>:  $\rho \neq 0$ ; korrelasjonskoeffisienten er ulik null.

		Viktig_bemanning	Bosituasjon_servicevert
Spearman's rho	Viktig_bemanning	Correlation Coefficient	1,000
		Sig. (2-tailed)	,634**
		N	88
	Bosituasjon_servicevert	Correlation Coefficient	,634**
		Sig. (2-tailed)	1,000
		N	88

\*\* . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

### **Tabell 6.3 Spearman's rho: bemannet lobby**

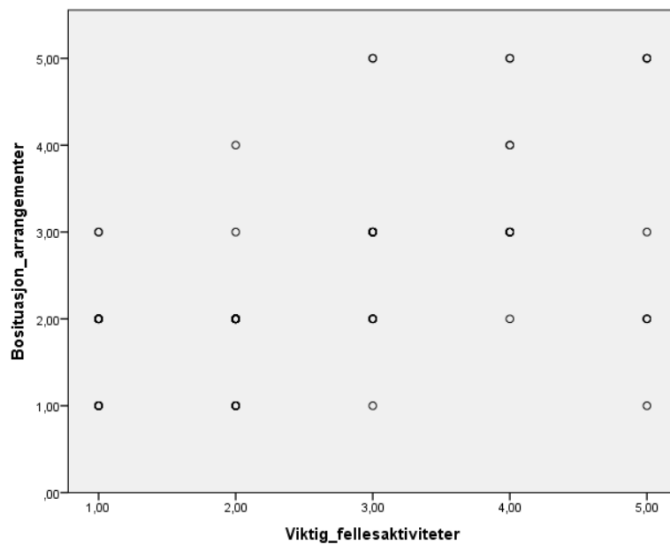
Spearman's korrelasjons koeffisient er her 0,634 og det er positiv samvariasjon mellom viktigheten av bemannet lobby (ved valg av nytt bosted) og viktigheten av vertskapet i dag. Korrelasjons koeffisienten er statistisk signifikant ettersom  $p < 0,05$ . Dermed kan nullhypotesen forkastes.

### **Hypotesesett 2:**

H<sub>0</sub>: Det er ikke statistisk samvariasjon mellom viktigheten av fellesaktiviteter ved valg av nytt bosted og viktigheten av fellesaktiviteter og arrangementer i dag.

H<sub>1</sub>: Det er statistisk samvariasjon mellom viktigheten av fellesaktiviteter ved valg av nytt bosted og viktigheten av fellesaktiviteter og arrangementer i dag.

I spredningsdiagrammet under presenteres viktigheten av fellesaktiviteter ved valg av nytt bosted på den horisontale aksene og viktigheten av fellesarrangementer i dag på den vertikale aksene.



**Figur 6.28 Spredningsdiagram: fellesaktiviteter og arrangementer**

Selv om dette diagrammet er noe vanskeligere å tolke antas det foreligge et "monotonic relationship" ettersom det er en tendens til sammenfallende verdier.

### *Spearman's correlation*

Hypotesene er:

$H_0: \rho = 0$ ; korrelasjonskoeffisienten er lik null.

$H_1: \rho \neq 0$ ; korrelasjonskoeffisienten er ulik null.

Correlations			Viktig_fellesaktiviteter	Bosituasjon_arrangementer
Spearman's rho	Viktig_fellesaktiviteter	Correlation Coefficient	1,000	,555**
		Sig. (2-tailed)	.	,000
		N	87	87
	Bosituasjon_arrangementer	Correlation Coefficient	,555**	1,000
		Sig. (2-tailed)	,000	.
		N	87	90

\*\* . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

**Tabell 6.4 Spearman's rho: fellesaktiviteter**

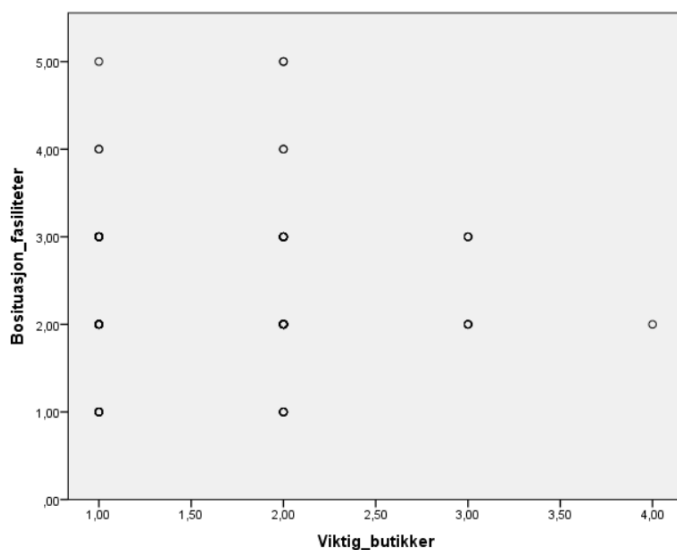
Spearman's korrelasjons koeffisient er her 0,555 og det er positiv samvariasjon mellom viktigheten av fellesaktiviteter ved valg av nytt bosted og viktigheten av fellesarrangementer i dag. Korrelasjons koeffisienten er statistisk signifikant ettersom  $p < 0,05$ . Dermed kan nullhypotesen forkastes.

### **Hypotesesett 3:**

$H_0$ : Det er ikke statistisk samvariasjon mellom viktigheten av nærhet til butikker ved valg av nytt bosted og benyttelse av fasiliteter og kulturtilbud i nærheten i dag.

$H_1$ : Det er statistisk samvariasjon mellom viktigheten av nærhet til butikker ved valg av nytt bosted og benyttelse av fasiliteter og kulturtilbud i nærheten i dag.

I spredningsdiagrammet under presenteres viktigheten av butikker, cafeer osv. ved valg av nytt bosted på den horisontale akse og benyttelse av fasiliteter og kulturtilbud i nærheten på den vertikale akse. Sistnevnte måles ut fra hvor enige respondentene er i at de benytter seg av disse fasilitetene i dag.



**Figur 6.29 Spredningsdiagram: fasiliteter og butikker**

På bakgrunn av diagrammet antas det ikke å foreligge et "monotonic relationship". Derfor benyttes Kendall's Tau-B.

*Kendall's Tau-B*

Kendall's Tau-b korrelasjonskoeffisient er et ikke-parametrisk mål på styrken og retningen av assosiasjonen som finnes mellom to variabler som måles på minst et ordinalt nivå.

Hypotesene er:

$H_0: \rho = 0$ ; korrelasjonskoeffisienten er lik null.

$H_0: \rho \neq 0$ ; korrelasjonskoeffisienten er ulik null.

<b>Correlations</b>			Viktig_butikke r	Bosituasjon_f asiliteter
Kendall's tau_b	Viktig_butikker	Correlation Coefficient	1,000	-,003
		Sig. (2-tailed)	.	,979
		N	89	87
	Bosituasjon_fasiliteter	Correlation Coefficient	-,003	1,000
		Sig. (2-tailed)	,979	.
		N	87	88
Spearman's rho	Viktig_butikker	Correlation Coefficient	1,000	-,004
		Sig. (2-tailed)	.	,969
		N	89	87
	Bosituasjon_fasiliteter	Correlation Coefficient	-,004	1,000
		Sig. (2-tailed)	,969	.
		N	87	88

**Tabell 6.5 Kendall's Tau-b: butikker**

Kendall's Tau-b korrelasjons koeffisient er -0,003. Denne koeffisienten er imidlertid ikke statistisk signifikant ettersom  $p = 0,979$ . Dermed kan ikke  $H_0$  forkastes – med andre ord er det ikke en statistisk samvariasjon mellom viktigheten av nærhet til butikker og cafeer ved valg av nytt bosted og benyttelsen av fasiliteter og kulturtilbud i nærheten.

### 6.3.2 Hypoteser om benyttelse av servicetjenestene

#### Hypotesesett 4:

$H_0$ : Høyere alder øker ikke sannsynligheten for å benytte seg av servicetjenester/fellesaktiviteter.

$H_A$ : Høyere alder øker sannsynligheten for å benytte seg av servicetjenester/fellesaktiviteter.

#### Hypotesesett 5:

$H_0$ : Personer i enpersons husholdninger benytter seg ikke mer av servicetjenester/fellesaktiviteter enn andre beboere.

$H_A$ : Personer i enpersons husholdninger benytter seg mer av servicetjenester/fellesaktiviteter enn andre beboere.

### **Hypotesesett 6:**

$H_0$ : Reisehyppighet påvirker ikke benyttelse av servicetjenester.

$H_A$ : Reisehyppighet påvirker benyttelse av servicetjenester.

I påfølgende modell analyseres påvirkningen de uavhengige variablene alder, sivilstatus og reise har på den avhengige variabelen hyppighet. Hypotesetestingen baseres på om variablene har en statistisk signifikant effekt på avhengig variabel.

### ***Ordinal Logistisk Regresjon***

Ordinal logistisk regresjon benyttes for å forklare en ordinal avhengig variabel gitt en eller flere uavhengige variabler. Mer presist fastslår modellen (a) hvilke av de uavhengige variablene som har statistisk signifikant effekt på den avhengige variabelen og (b) den fastslår hvor godt regresjonsmodellen forklarer den avhengige variabelen. Utgangspunktet for kumulative odds ordinal logistisk regresjonsmodell med proporsjonale odds er at den ordinale variabelen må være kategorisk og hvor kategoriene kan rangeres. I dette datasettet ble det opprettet dummy variabler for de kategoriske variablene sivilstatus og bosted. Det ble også gjort en rensing av datasettet i form av å fjerne "uteligger observasjoner" grunnet datagrunnlagets få antall observasjoner. Ettersom det kun var 2 observasjoner av kategorien "daglig" og kun 1 observasjon av kategorien "aldri" for variabelen hyppighet ble disse kategoriene fjernet. Korrigert for feil i utfylling er analysen basert på 85 observasjoner.

### ***Multikollinearitet***

Variables Entered/Removed <sup>a</sup>				Coefficients <sup>a</sup>		
Model	Variables Entered	Variables Removed	Method	Model	Collinearity Statistics	
					Tolerance	VIF
1	Reise_2, Dummy_sivilstatus, Alder, Dummy_bosted, Reise_1 <sup>b</sup>		Enter	Dummy_sivilstatus	,887	1,127
				Dummy_bosted	,536	1,867
				Alder	,631	1,586
				Reise_1	,439	2,280
				Reise_2	,535	1,869

a. Dependent Variable: Hypp\_3  
b. All requested variables entered.

**Tabell 6.6 Ordinal logistisk regresjon: Multikollinearitet**

Ettersom Tolerance verdiene er større enn 0,1 (laveste verdi er 0,439) og VIF verdiene er mye lavere enn 10 foreligger det ikke problemer knyttet til multikollinearitet for dette datasettet.

*Full likelihood ratio test*

Test of Parallel Lines <sup>a</sup>				
Model	-2 Log Likelihood	Chi-Square	df	Sig.
Null Hypothesis	104,098			
General	100,127	3,971	5	,554

The null hypothesis states that the location parameters (slope coefficients) are the same across response categories.

a. Link function: Logit.

**Tabell 6.7 Ordinal logistisk regresjon: Full likelihood ratio test**

P = 0,554 som er større enn 0,05. Forutsetningen om proporsjonale odds er møtt, vurdert ved en "full likelihood ratio test" som sammenligner egnetheten til den proporsjonale odds modellen med en modell med varierende "locations" parametere  $X^2(5) = 3,971, p = 0,554$ . Ettersom denne forutsetningen ikke er krenket kan hver enkelt uavhengig variabel behandles som om den har den samme effekten på hver kumulative logit.

*Kovariat mønster og overall fit*

## PLUM - Ordinal Regression

### Warnings

There are 44 (44,4%) cells (i.e., dependent variable levels by observed combinations of predictor variable values) with zero frequencies.

**Figur 6.30 Ordinal logistisk regresjon: Celler uten verdier**

Det er 44 (44,4%) celler med null frekvenser, dermed bør "goodness-of-fit" tolkes med forsiktighet. Egnethet tolkes derfor ut fra et helhetlig bilde bestående av flere slike relevante tester.

*"Overall goodness of fit tests"*

Goodness-of-Fit			
	Chi-Square	df	Sig.
Pearson	63,401	59	,324
Deviance	67,319	59	,214

Link function: Logit.

**Tabell 6.8 Ordinal logistisk regresjon: Goodness-of-fit test**

Pearson og Deviance gir et mål på hvor dårlig modellen passer til datagrunnlaget. Her viser begge testene god egnethet ettersom begge p verdiene er større enn 0,05.

Deaviance goodness-of-fit test indikerer at modellen passer bra til den observerte dataen,  $X^2(59) = 63,401$ ,  $p = 0,324$ . Pearson goodness-of-fit test indikerer at modellen passer bra til den observerte dataen,  $X^2(59) = 67,319$ ,  $p = 0,214$ .

Model Fitting Information				
Model	-2 Log Likelihood	Chi-Square	df	Sig.
Intercept Only	119,827			
Final	104,098	15,729	5	,008

Link function: Logit.

**Tabell 6.9 Ordinal logistisk regresjon: Modellens egnethet**



Modellens egnethet kan vurderes ved å se på endringen i modellformen når man sammenligner den fullstendig modellen med en "intercept-only" modell.

Forskjellen mellom de to -2 Log Likelihood verdiene, er chi-square distribuert med 3 frihetsgrader og er statistisk signifikant  $p = 0,008$ . Med andre ord er minst en av de uavhengige variablene statistisk signifikant.

### Parameter estimater

Parameter Estimates											
Parameter	B	Std. Error	95% Wald Confidence Interval		Hypothesis Test			Exp(B)	95% Wald Confidence Interval for Exp(B)		
			Lower	Upper	Wald Chi-Square	df	Sig.		Lower	Upper	
Threshold [Hypp_3=2,00]	-,047	1,0595	-2,123	2,030	,002	1	,965	,954	,120	7,613	
[Hypp_3=3,00]	2,275	1,0929	,133	4,417	4,333	1	,037	9,728	1,142	82,845	
[Dummy_sivilstatus=,00]	,047	,4470	-,829	,923	,011	1	,916	1,048	,436	2,517	
[Dummy_sivilstatus=1,00]	0 <sup>a</sup>	.	.	.	.	.	.	1	.	.	
[Dummy_bosted=,00]	-,773	,5799	-1,910	,363	1,778	1	,182	,462	,148	1,438	
[Dummy_bosted=1,00]	0 <sup>a</sup>	.	.	.	.	.	.	1	.	.	
[Reise=1,00]	-1,505	,7822	-3,038	,028	3,700	1	,054	,222	,048	1,029	
[Reise=2,00]	-,764	,5891	-1,919	,391	1,682	1	,195	,466	,147	1,478	
[Reise=3,00]	0 <sup>a</sup>	.	.	.	.	.	.	1	.	.	
Alder	,689	,2368	,225	1,153	8,471	1	,004	1,992	1,252	3,169	
(Scale)	1 <sup>b</sup>										

Dependent Variable: Hypp\_3

Model: (Threshold), Dummy\_sivilstatus, Dummy\_bosted, Reise, Alder

a. Set to zero because this parameter is redundant.

b. Fixed at the displayed value.

**Tabell 6.10 Ordinal logistisk regresjon: Parameter estimater**

Fra tabellen ser vi at den eksponentielle koeffisienten for sivilstatus<sub>En-person-husholdning</sub> er 1,048. Med andre ord er det en sammenligning mellom sivilstatus<sub>En-person-husholdning</sub> og sivilstatus<sub>Gift-samboer</sub>. Dette betyr at oddsen for å skåre høyere på den avhengige variabelen (bruke tjenestene mer) hvis man er i kategorien en-person-husholdning er litt større, men nesten lik som for gifte eller samboere (verdien 1). Med andre ord er benyttelse av servicetjenester lite påvirket av sivilstatus.

Odds ratioen for en høyere kategori av den avhengige variabelen for en-person-husholdninger versus gifte/samboere er 1,048. Variabelen er ikke statistisk signifikant da  $p = 0,916$ . Sagt på en annen måte er oddsen for at en-person-husholdninger skal benytte seg mer av servicetjenestene er 1,048 (95% CI, 0,436 til 2,517) ganger den av gifte/samboere. Dette er ikke en statistisk signifikant effekt da  $p = 0,916$ .

Tilsvarende resonnement kan benytte for variabelen bosted da heller ikke denne er statistisk signifikant med hensyn på p verdi. For variabelen bosted<sub>Bystranda</sub> er odds ratioen 0,462. Variabelen er ikke statistisk signifikant da  $p = 0,182$ . Dette vil si at oddsen for at en beboer fra Bystranda skal benytte seg mer av servicetjenestene er 0,462 (95% CI, 0,148 til 1,438) ganger den av beboere fra Hovedgårdstunet, og det er ikke en statistisk signifikant effekt da  $p = 0,182$ .

### *Polynome variabler*

Source	Type III		
	Wald Chi-Square	df	Sig.
Dummy_sivilstatus	,011	1	,916
Dummy_bosted	1,778	1	,182
Reise	3,700	2	,157
Alder	8,471	1	,004

Dependent Variable: Hypp\_3  
 Model: (Threshold), Dummy\_sivilstatus, Dummy\_bosted, Reise, Alder

**Tabell 6.11 Ordinal logistisk regresjon: Modell effekt**

Ved å kontrollere variabelen reiser i tabellen for modell effekt fremkommer det at heller ikke denne variabelen er statistisk signifikant på den avhengige variabelen. Dette fordi p verdien for denne variabelen er 0,157.

### *Kontinuerlig variabel*

I tabellen for parameter estimatet (vist høyere oppe) er odds ratioen for variabelen alder 1,992. Dermed er en endring i alder (alderskategori) assosiert med en odds ratio av 1,992. Det vil si at for hver alderskategori så økes oddsen for å benytte seg mer av servicetjenestene med 1,992.

En økning i alder (uttrykt i alderskategorier) er assosiert med en økning i den avhengige variabelen med odds ratio 1,992 (95% CI, 1,252 til 3,169), Wald  $X^2(1) = 8,471$ ,  $p = 0,004$

### *Modellens forklaringskraft*

Den ordinale regresjons modellen estimerer sannsynligheten for at en observasjon vil bli klassifisert i hver kategori av den ordinale avhengige variabelen.

### Case Processing Summary

	Valid		Cases Missing		Total	
	N	Percent	N	Percent	N	Percent
Hypp_3 * Predicted Response Category	85	93,4%	6	6,6%	91	100,0%

### Hypp\_3 \* Predicted Response Category Crosstabulation

		Predicted Response Category			Total	
		sjeldent	en_gang_i_bla nt	ofte		
Hypp_3	sjeldent	Count	1	13	2	16
		% within Hypp_3	6,3%	81,3%	12,5%	100,0%
en_gang_i_bla nt	Count	3	30	5	38	
	% within Hypp_3	7,9%	78,9%	13,2%	100,0%	
ofte	Count	0	17	14	31	
	% within Hypp_3	0,0%	54,8%	45,2%	100,0%	
Total	Count	4	60	21	85	
	% within Hypp_3	4,7%	70,6%	24,7%	100,0%	

**Tabell 6.12 Ordinal logistisk regresjon: Modellens forklaringskraft**

Modellen anslo 6,3% riktig for kategorien "sjeldent", 78,9% riktig for kategorien "en gang i blant", og 45,2% for kategorien "ofte".

#### Rapportering av hovedfunn

En kumulative odds ordinal logistisk regresjons modell med proporsjonale odds ble utført for å fastslå effekten sivilstatus, bosted, hvor mye man reiser og alder hadde på benyttelsen av servicetjenester (hyppigheten). Oddsene for at en-person-husholdninger skal benytte seg mer av servicetjenestene er 1,048 (95% CI, 0,436 til 2,517) ganger den av gifte/samboere,  $X^2(1) = 0,11$ . Dette er ikke en statistisk signifikant effekt da  $p = 0,916$ . Bosted viste seg heller ikke å ha en signifikant effekt på den avhengige variabelen. Oddsene for at en beboer fra Bystranda skal benytte seg mer av servicetjenestene er 0,462 (95% CI, 0,148 til 1,438) ganger den av beboere fra Hovedgårdstunet  $X^2(1) = 1,778$ . Dette er ikke en statistisk signifikant effekt da  $p = 0,182$ . Heller ikke variabelen reise viste seg å ha signifikant effekt på benyttelse av servicetjenester ettersom  $p$  verdien her var 0,157 i testen for modell effekt. En økning i alder (uttrykt i alderskategorier) viste seg imidlertid å være assosiert med en økning i den avhengige variabelen med odds ratio 1,992 (95% CI, 1,252 til 3,169), Wald  $X^2(1) = 8,471$ ,  $p = 0,004$ .

Oppsummert har man dermed disse resultatene for hypotesetestingen:

Hypotesesett 4	Uavhengig variabel = alder	Forkast $H_0$
Hypotesesett 5	Uavhengig variabel = sivilstatus	Ikke forkast $H_0$
Hypotesesett 6	Uavhengig variabel = reise	Ikke forkast $H_0$

**Tabell 6.13 Oppsummering av resultater**

## 7. Diskusjon og oppsummering av resultater

Felles for beboerne som ble intervjuet var at de solgte enebolig og flyttet til leilighet primært for å redusere vedlikehold og stell av hus og hage. En annen viktig flytteårsak var ønsket om å bo mer sentralt, og flere av de som ble intervjuet fortalte også at de ønsket å flytte nærmere andre familiemedlemmer. Da spørsmålet om flytteårsak ble testet i større skala gjennom spørreundersøkelsen var de viktigste faktorene ønsket om å bo mer lettstelt (71%) og mange ønsket å bo mer sentralt (42%). Nærhet til andre familiemedlemmer skåret imidlertid mye lavere enn man hadde forventet basert på informasjonen i intervjuene. Kun 7% oppgav dette som flytteårsak. Sammen med aldersrestriksjon var nærhet til familiemedlemmer de to minst viktige variablene i forbindelse med valg av nytt bosted.

Hovedsakelig flyttet beboerne fra bydeler i Kristiansand og omegn. Samtidig er det også en tendens til at man her har valgt å flytte til den lokasjonen som er nærmest tidligere bosted – med andre ord kortest flytteavstand. Denne tendensen er tydeligst for høyere aldersgrupper. Analysen har imidlertid en sterk begrensning hva gjelder en eventuell konklusjon, ettersom man her kun vet alderen for beboerne nå og ikke alder da de faktisk flyttet. Analysen baserer seg dermed på respondentenes alderskategori i dag samt informasjon om hvor beboerne flyttet fra og hvilket leilighetskompleks de flyttet til. Aldersgruppene har et intervall på 10 år. Dermed kan enkelte av respondentene ha tilhørt en lavere alderskategori da de faktisk flyttet ettersom leilighetskompleksene ble bygget i 2006 og 2012.

Med hensyn på valg av nytt bosted ble beboerne spurt om viktigheten av en rekke forskjellige faktorer slik som vertskapet, fellesområder, arrangementer og nærhet til fasiliteter slik som butikker og cafeer osv. Dette ble tatt opp som egne spørsmål i intervjuene og i selve spørreskjemaet ble beboerne bedt om å angi viktighet langs en 5 punkts skala. Basert på intervjuene var nærhet til butikker og cafeer svært viktig da de fleste handler flere ganger i uken og man ønsket å benytte seg av fasiliteter i nærheten. Den viktigste faktoren med utgangspunkt i spørreundersøkelsen viste seg å være boligtype (leilighet) hvor 91% mente at dette var enten "viktig" eller "svært viktig", etterfulgt av nærhet til butikker og cafeer (89 %). På spørsmål om vertskapet, fellesaktiviteter og fellesområder var imidlertid svarene noe tvetydige i intervjuene.

Flertallet svarte at de i dag benyttet seg av disse tilbudene, men at de ikke hadde vært utslagsgivende ved valg av nytt bosted. Enkelte fortalte at de faktisk ikke visst om dette tilbudet da de valgte å flytte hit, men at det var en positiv overraskelse. I spørreundersøkelsen fremkom bemannet lobby, fellesområder og fellesaktiviteter viktig i langt mindre grad, hvor henholdsvis "viktig" eller "svært viktig" representerte 66%, 61% og 56%.

Ettersom det kan være utfordrende å retrospektivt angi viktigheten av en slik faktor, da svarene her kan være farget av betydningen denne faktoren har i dag, ble det i hypotesetestingen tatt utgangspunkt i samvariasjon for respondentenes svar i to spørsmål. I den forbindelse ble det testet for samvariasjon mellom hvor viktig respondentene mente at faktorene bemannet lobby, fellesaktiviteter og nærhet til butikker var ved valg av nytt bosted, og hvor viktig respondentene mener at dette er i dag. Viktighet av bemanning ved valg av nytt bosted og viktighet av vertskapet i dag viste seg å være positivt korrelert og statistisk signifikant. Tilsvarende resultat var det også for samvariasjonen med hensyn på viktigheten av fellesaktiviteter. Positiv korrelasjon er dog noe overraskende her. Basert på intervjuene kunne man antatt at dette tilbudet betyr mer i dag enn hva det gjorde da respondentene valgte nytt bosted. I den forstand ville trolig en negativ samvariasjon vært å forvente. På den andre siden kan det være at de som har svart på denne undersøkelsen i prinsippet også er de som har valgt dette bostedet nettopp på bakgrunn av tilbudet (men at det likevel var andre faktorer slik som leilighet, nærhet til butikker etc. som var enda viktigere). Dette er en relevant problemstilling grunnet den lave svarprosenten på undersøkelsen (37%) og kan indikere at man her står overfor en selektert gruppe respondenter.

Det ble også undersøkt samvariasjon mellom viktigheten av nærhet til butikker, cafeer osv. og benyttelse av fasiliteter og kulturtilbud i nærmiljøet. Det ble imidlertid ikke funnet en statistisk signifikant korrelasjon her. Dette var noe overraskende da man ville forventet at de som mente dette var viktig ved valg av nytt bosted også ville oppgitt at de benyttet seg av nærmiljøet i dag. Det kan i denne sammenhengen stilles spørsmål til om respondentene kan ha blitt noe forvirret av at det i spørsmålet sto "kulturtilbud og fasiliteter" og ikke eksplisitt "butikker og cafeer". Dermed må trolig dette resultatet tolkes med noe forsiktighet.

Under intervjuene med beboerne fikk de selv muligheten til å fortelle litt om deres erfaringer med serviceverten og deres relasjoner til denne personen. I den forstand fremstår datasettet her som svært rikt da også personlige erfaringer kan få kaste lys over denne variabelen. Felles for intervjuobjekter ved begge leilighetskompleksene er en stor takknemlighet for denne personen som kan bidra med å løse enkelte småting for dem i hverdagen, samt å skape et rikt fellesskap for de som ønsker å delta. Dermed kan denne variabelen se ut til å bety svært mye for de som benytter seg av dette tilbudet.

I kapittel 6 ble det også gjort en utvidet analyse hvor man så nærmere på variabelen "nytt bosted" med hensyn på alder. Det må imidlertid presiseres at problemstilling vedrørende å huske tilbake i tid er høyst aktuell her og eventuelle sammenhenger testes dermed ikke statistisk. Det må også nevnes at enkelte av respondentene nå kan tilhøre en annen alderskategori nå enn hva de gjorde da de faktisk flyttet. Dermed kan ikke denne analysen bidra til noen videre konklusjon med hensyn på hva som er viktig ved valg av nytt bosted relativt til alder, men den kan bidra til et mer nyansert bilde. Av faktorene som skiller seg noe ut viser boutgifter og nærhet til sentrum seg å være av høyest betydning for de yngste aldersgruppene. Boligtype, livsløpsstandard, beliggenhet og nærhet til butikker og cafeer skårer relativt jevnt for alle aldersgruppene. For de eldste aldersgruppene ser bemannet lobby, fellesområder, fellesaktiviteter, aldersrestriksjon, nærhet til busstopp og nærhet til familiemedlemmer ut til å skåre høyt. Den samme type analyse ble gjort for variabelen "opplevd bosituasjon" med hensyn på alder. Opplevd bosituasjon refererer her til dagens bosituasjon og man har i den forstand ikke den samme problematikken med hensyn på hukommelse, påvirkning eller endring i alderskategori. For påstander knyttet til lavere boutgifter, god rå, kontakt med andre beboere og nye vennskap ser det ut til å være høyest enighet blant de eldste aldersgruppene. For påstander knyttet til vertskapet/serviceverten ser ut til å være høy enighet blant alle aldersgruppene. Disse påstandene omhandlet trygget, at man kunne spørre vertskapet/serviceverten om hva som helst og at denne personen er viktig for dem. Den samme tendensen var også tilfellet for påstanden om at man har det man trenger i nærheten. For påstander knyttet til benyttelse av fasiliteter og kulturtilbud i nærheten er det høyest enighet blant de yngste aldersgruppene.

Ved de to leilighetskompleksene er det forskjellig tilbud med hensyn på servicetjenester. For beboerne ved Hovedgårdstunet betyr servicetjenester i all hovedsak det vertskapet har å by på av arrangementer og sammenkomster. For beboerne ved Bystranda park betyr servicetjenester både fellesarrangementer og i tillegg en rekke ekstratjenester som de kan bestille av vertskapet. Felles for begge leilighetskompleksene er at vertskapet også tilbyr ferie og fraværstjenester. Generelt forteller beboerne i intervjuene at de benytter seg av servicetjenestene i all hovedsak gjennom å delta på fellesarrangementer. I spørreundersøkelsen ble det stilt spørsmål til både hvilke tjenester de benyttet seg av og hvor ofte de benyttet seg av disse. De mest populære tjenestene var kaffe og vafler, felleslunsj, leie av gjesterom/selskapslokaler/møterom, aviser og blader i lobbyen, ferie og fraværstjenester, og fellesmiddag.

For å se nærmere på hva som påvirket hvor mye beboerne benyttet seg av dette tilbudet ble det brukt en ordinal logistisk regresjon modell hvor man undersøkte effekten av variablene sivilstatus, bosted i dag, alder og reisehyppighet på den avhengige variabelen bruk av servicetjenester (hyppighet). Det viste seg imidlertid at kun alder hadde en statistisk signifikant effekt på hvor ofte beboerne benyttet seg av servicetjenestene. Dette er interessant spesielt med tanke på at man i utgangspunktet antok at enslige, enker eller enkemenn (enpersons husholdninger) ville benytte seg mer av tilbudet med tanke på blant annet sosialisering. Dermed ville det vært naturlig å tro at denne variabelen skulle fått en statistisk signifikant effekt. Heller ikke reiser viste seg å påvirke hyppigheten, til tross for at det kunne eksistert en direkte tilknytning til servicetjenesten "ferie og fraværstjenester". Dette kan skyldes flere ting. For det første er det ikke sikkert at alle som reiser velger å benytte seg av denne tjenesten, og for det andre vil ikke alle typer reiser bety at det er *behov* for å benytte seg av slike tjenester. Det ble også testet for variabelen bosted i dag – for å kontrollere og undersøke om beboerne ved det ene leilighetskomplekset benyttet seg mer av tjenestene mer enn beboerne det andre. Dette var ikke tilfellet da denne variabelen ikke var statistisk signifikant. Det som viste seg å ha en statistisk signifikant effekt på benyttelse av servicetjenester var alder. Høyere aldersgrupper førte til økning i den avhengige variabelen. Sagt på en annen måte er det de eldste som bruker tjenestene mest. Dette resultatet stemte med antagelsene og et viktig poeng her kan være tid - eldre mennesker har i de aller fleste tilfeller mer tid da de ikke lenger jobber, og dermed også mulighet til å delta på aktiviteter som foregår på dagtid.



## 8. Konklusjon og begrensninger

Oppgavens problemstilling handler om hvor og hvordan eldre vil bo. I denne studien ble det gjennomført både dybdeintervjuer og spørreundersøkelse ved Hovedgårdstunet og Bystranda park i Kristiansand.

### 8.1 Konklusjoner

Felles for beboerne som ble intervjuet var at de solgte enebolig og flyttet til leilighet primært for å redusere vedlikehold og stell av hus og hage. Da spørsmålet om flytteårsak ble testet i større skala gjennom spørreundersøkelsen var de viktigste faktorene ønsket om å bo mer lettstelt (71%) og mange ønsket å bo mer sentralt (42%).

Hovedsakelig flyttet beboerne fra bydeler i Kristiansand og omegn. Samtidig ser man en tendens til at de velger kortest flytteavstand (flytte til det leilighetskomplekset som er nærmest tidligere bosted). Ved valgt av nytt bosted fremkommer det i intervjuene at nærhet til butikker og cafeer var svært viktig da de fleste handler flere ganger i uken og ønsker å benytte seg av fasiliteter i nærheten. Den viktigste faktoren basert på spørreundersøkelsen viste seg imidlertid å være boligtype (leilighet), hvor 91% mente at denne faktoren var enten "viktig" eller "svært viktig", etterfulgt at nærhet til butikker og cafeer (89 %). Til sammenligning var bemannet lobby, fellesområder og fellesaktiviteter viktig i langt mindre grad, hvor henholdsvis "viktig" eller "svært viktig" representerer 66%, 61% og 56%.

Hypotesetesting med utgangspunkt i samvariasjon viste at viktighet av bemannet lobby ved valg av nytt bosted og viktighet av vertskapet i dag var positivt korrelert og statistisk signifikant. Tilsvarende resultat var det også for samvariasjonen med hensyn på viktigheten av fellesaktiviteter. Positiv korrelasjon kan her være en indikasjon på at respondentene representerer en selektert gruppe - at de som har svart på denne undersøkelsen i prinsippet også er de som har valgt dette bostedet på bakgrunn av tilbudet og fasilitetene (men at det likevel var andre faktorer slik som leilighet, nærhet til butikker etc. som var viktigere). Dette er en relevant problemstilling grunnet den lave svarprosenten på undersøkelsen (37%). Det ble også testet for samvariasjon mellom viktigheten av nærhet til butikker, cafeer osv. og benyttelse av fasiliteter og kulturtilbud i nærmiljøet. Det ble imidlertid ikke funnet en statistisk signifikant korrelasjon her.

Det ble også utformet tre hypoteser som omhandlet servicetjenestene. Generelt forteller beboerne i intervjuene at de benytter seg av servicetjenestene i all hovedsak gjennom å delta på fellesarrangementer. I spørreundersøkelsen fremkom det at de mest populære servicetjenestene var kaffe og vafler, felleslunsj, leie av rom (gjesterom, selskapslokaler eller møterom), aviser og blader i lobbyen, ferie og fraværstjenester, og fellesmiddag. Alder viste seg å ha en statistisk signifikant effekt på hvor ofte beboerne benyttet seg av servicetjenestene, mens dette ikke var tilfellet for variablene sivilstatus, bosted i dag og reisehyppighet. Høyere aldersgrupper førte til økning i den avhengige variabelen. Sagt på en annen måte er det de eldste som bruker tjenestene mest.

## 8.2 Begrensninger

I kapittel 7 (oppsummeringen av resultater) belyses det faktum at enkelte av analysene innehar en rekke begrensninger og må dermed ikke forveksles med konklusjoner. Dette gjelder spesielt for analyser hvor beboerne ble bedt om å huske tilbake i tid og hvor man i enkelte tilfeller kan risikere at beboerne nå tilhører en annen alderskategori.

En annen begrensning som må tas med i betraktning er antall respondenter og det faktum at case studiet omhandler kun to leilighetskomplekser. I den forstand er det vanskelig å konkludere med om funn presentert i denne oppgaven kan være relevant for lignende komplekser andre steder. Tilsammen var det i denne oppgaven 91 respondenter av potensielt 245. Dette gir en svarprosenten på 37% som er noe lavt. I kapittel 5 (deskriptiv statistikk) ble variabelen "benyttelse av tjenester" (hyppighet) presentert. Her fremkom det at kun 1% aldri benyttet seg av tjenestene ved leilighetskompleksene. Dette er interessant da det ved begge kompleksene er beboere "man aldri ser" i følge både intervjuobjektene og servicevertene. Dette kan indikere at man her har et selektert utvalg hvor respondentene i all hovedsak representerer beboere som benytter seg av tilbudene ved leilighetskompleksene.

Den lave svarprosenten gjør seg også gjeldende med hensyn på respondentenes aldersfordeling. Dette gjelder spesielt for aldersgruppen "yngre enn 50 år" som her er representert med kun 1 respondent. Dette gjør at analysene må tolkes med forsiktighet. Kategoriene "yngre enn 50 år" og "50-59 år" er dermed slått sammen i enkelte analyser.

Det var flest respondenter i kategoriene 70-79 år (27,5 %) og 80-89 år (29,7%). Ettersom de høyeste aldersgruppene er mest representert vet man mest om deres preferanser i denne oppgaven. Den lave svarprosenten gav også utfordringer i forbindelse med hypotesetestingen i den forstand at det måtte gjøres enkelte reduksjoner i datasettet for å kunne gjennomføre analyser. Dette gjaldt spesielt for den ordinale logaristisk regresjonen hvor det måtte fjernes to kategorier fra den avhengige variabelen.

Et ellers viktig poeng å belyser er at det i forbindelse med problemstillingen "hvor og hvordan eldre vil bo" vil være enkelte dimensjoner som kan være både vanskelige å tallfeste, og vanskelig å teste statistisk. Dette kom særlig godt frem i dybdeintervjuene med beboerne og bidro til en rikere forståelse av både opplevd bosituasjon og forholdet enkelte av beboerne har til vertskapet og tilbudet ved disse leilighetskompleksene. Felles for intervjuobjektene var en stor takknemlighet for vertskapet og rollen denne personen har i beboernes hverdag. Vertskapet representerer en form for trygghet ikke bare for mange av beboerne, men også for familie og pårørende. Disse personene benyttes også som kommunikasjonsledd og spiller en sentral rolle i å skape et godt bomiljø, trivsel og engasjement. På mange måter legger vertskapet til rette for en arena hvor beboerne kan møtes og stifte nye bekjenskaper gjennom arrangementer og sammenkomster. For noen betyr dette en unik mulighet til å utvide kontaktnettet. Vertskapet gis også mye av æren for at beboerne kjenner naboene sine og at begrepet "nabo" ikke bare refererer til den eller de som bor vegg i vegg, men for komplekset som helhet. På bakgrunn av intervjuene konkluderes det med at både vertskapet og servicetjenestene/fellesarrangementene betyr svært mye for de som velger å benytte seg av tilbudet.

## Referanser

- Abramsson, M. and E. Andersson (2016). "Changing Preferences with Ageing–Housing Choices and Housing Plans of Older People." Housing, Theory and Society **33**(2): 217-241.
- Abramsson, M. and E. K. Andersson (2012). "Residential mobility patterns of elderly—leaving the house for an apartment." Housing Studies **27**(5): 582-604.
- Abramsson, M., et al. (2013). Äldres flyttningar och motiv till att flytta eller bo kvar, Stockholm: Hjälpmedelsinstitutet.
- Andersen, S. S. (1997). Case-studier og generalisering: forskningsstrategi og design, Fagbokforlaget.
- Angelini, V. and A. Laferrère (2012). "Residential mobility of the European elderly." CESifo Economic Studies **58**(3): 544-569.
- Bloem, B., et al. (2008). "Residential mobility in older Dutch adults: Influence of later life events." International Journal of Ageing and Later Life **3**(1): 21-44.
- Bredik, I. and L. Schmidt (2005). Slik vil eldre bo - En undersøkelse av fremtidige eldres boligpreferanser, Norsk institutt for by- og regionsforskning **NIBR-2005:17**
- Brown, L. A. and E. G. Moore (1970). "The intra-urban migration process: a perspective." Geografiska Annaler. Series B, Human Geography **52**(1): 1-13.
- Clark, W. W. A. and F. M. Dieleman (1996). Households and housing: Choice and outcomes in the housing market, Transaction Publishers.
- DaVanzo, J. (1981). "Repeat migration, information costs, and location-specific capital." Population & Environment **4**(1): 45-73.
- Dieleman, F. M., et al. (1995). "Falling out of the home owner market." Housing Studies **10**(1): 3-15.
- DiPasquale, D. and W. C. Wheaton (1996). Urban economics and real estate markets, Prentice Hall Englewood Cliffs, NJ.
- Eisenhardt, K. M. (1989). "Building Theories from Case Study Research." Academy of Management Review **14**(4): 532-550.
- Ekström, M. and B. Danermark (1993). "Migration patterns and migration motives among the elderly—Swedish data in a comparative perspective." Scandinavian housing and planning research **10**(2): 75-89.
- Faktoranalyse (2016). Wikipedia.

- Feijten, P. (2005). "Union dissolution, unemployment and moving out of homeownership." *European Sociological Review* **21**(1): 59-71.
- Fokkema, T., et al. (1993). "Internal elderly migration: an exploration of the literature."
- Fokkema, T., et al. (1996). "Big cities, big problems: Reason for the elderly to move?" *Urban Studies* **33**(2): 353-377.
- Folkemengde og befolkningsendringar, j. (2017). Statistisk sentralbyrå.
- Glaeser, E. L. (2007). The economics approach to cities, National Bureau of Economic Research.
- Hansen, E. B. and G. Gottschalk (2006). "What makes older people consider moving house and what makes them move?" *Housing, Theory and Society* **23**(01): 34-54.
- Jacobsen, D. I. (2005). Hvordan gjennomføre undersøkelser?: innføring i samfunnsvitenskapelig metode, Høyskoleforlaget Kristiansand.
- Johansson, J. and K. Sandberg (2001). "Hedonic Prices for Co-operative Flats in the City of Umeå estimated with Spatial Autoregressive GMM."
- Kristiansand (2017). Wikipedia.
- Kristiansen, J. E. and I. Modig, Eds. (2016). Dette er Norge 2016. Hva tallene forteller, Statistisk Sentralbyrå.
- Long, L. (1992). "Changing residence: Comparative perspectives on its relationship to age, sex, and marital status." *Population Studies* **46**(1): 141-158.
- Laakso, S. (1997). "Urban housing prices and the demand for housing characteristics." *The Research Institute of the Finnish Economy (ETLA) A* **27**.
- Mulder, C. H. (1993). "Migration dynamics: a life course approach."
- Nilsen, B. R. (2016, 10.02.2016). "Storsatsing for eldre." 2017, from <https://www.kristiansand.kommune.no/aktuelt/storsatsing-for-eldre/>.
- NOU 2002:2 (2002). Boligmarkedene og boligpolitikken. Oslo, Kommunal- og regionaldepartementet.
- Osland, L. (2001). "Den hedonistiske metoden og estimering av attributtpriser." *Norsk økonomisk tidsskrift*, **115**, s 1 **22**.
- Painter, G. and K. Lee (2009). "Housing tenure transitions of older households: Life cycle, demographic, and familial factors." *Regional Science and Urban Economics* **39**(6): 749-760.

Peace, S., et al. (2011). "Option recognition' in later life: variations in ageing in place." *Ageing and Society* **31**(05): 734-757.

Rosen, S. (1974). "Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition." *Journal of Political Economy* **82**(1): 34.

Rossi, P. H. (1955). *Why families move: A study in the social psychology of urban residential mobility*, Free Press Glencoe, IL.

Rubinstein, R. I. and P. A. Parmelee (1992). Attachment to place and the representation of the life course by the elderly. *Place attachment*, Springer: 139-163.

Rødseth, A. (1987). "Bustadmarknaden - utviklingstrekk og verkemåte." *Sosial økonomien* Nr. **11**(41. Årgang): 8-16.

Schmidt, L., et al. (2013). Bolig+ Nye boligløsninger for eldre og folk flest, Norsk institutt for by- og regionsforskning. **NIBR-rapport 2013:19**.

Sekaran, U. and R. J. Bougie (2013). *Research methods for business: A skill building approach*, John Wiley & Sons.

Sheppard, S. (1999). Hedonic Analysis of Housing Markets. *Handbook of Regional and Urban Economics*. G. Duranton, J. V. Henderson and W. C. Strange. Oberlin College Ohio, *Handbook of Regional and Urban Economics*: Kap. 41.

Sommerseth, T. and W. p. Dehli (2015). Speilmelding 2030 - Melding om Kristiansand kommunes kunnskapsgrunnlag for strategisk utvikling av fremtidsrettede tjenester på helse og omsorgsfeltet. Kristiansand, Rådmannen i Kristiansand Kommune.

Speare, A. (1974). "Residential satisfaction as an intervening variable in residential mobility." *Demography* **11**(2): 173-188.

Steigum, E. (2011). *Moderne makroøkonomi*. Oslo, Gyldendal akademiske.

Sørvoll, J., et al. (2014). Planer for et aldrende samfunn? Bolig og tjenester for eldre i kommunene, Norsk insittutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring. **NOVA-rapport 17/2014**.

Tatsiramos, K. (2006). "Residential mobility and housing adjustment of older households in Europe."

Uberg, P. G. and T. Granheim (2015b, 05.01.2016). "Flytting." 2017, from <https://www.kristiansand.kommune.no/politikk-og-administrasjon/om-kristiansand/Statistikkportalen/bearbeidet-statistikk/flytting/>.

Warnes, A. M. and R. Ford (1995). "Housing aspirations and migration in later life: developments during the 1980s." *Papers in Regional Science* **74**(4): 361-387.

Yin, R. K. (1981). "The case study crisis: Some answers." *Administrative science quarterly* **26**(1): 58-65.

Yin, R. K. (2009). *Case study research: Design and methods*, Sage publications.

Wikipedia: <https://no.wikipedia.org/wiki/Kristiansand>

## **Andre nettsider**

Kristiansand kommune. 2015a. "*Bolig, boligmasse og boligbygging*". Hentet fra: <https://www.kristiansand.kommune.no/globalassets/politikk-og-administrasjon/om-kristiansand/bearbeidet-statistikk/bolig-boligbygging/boligstruktur-og-boligbygging-1.xlsx>

Kristiansand kommune. 2015b. "*Flytting*". Hentet fra: <https://www.kristiansand.kommune.no/globalassets/politikk-og-administrasjon/om-kristiansand/bearbeidet-statistikk/flytting/flytterater.xls>

Kristiansand kommune. 2015c. "*Speilmeldingen 2030*". Hentet fra: <https://www.kristiansand.kommune.no/globalassets/politikk-og-administrasjon/samfunnsutvikling/meldinger/speilmelding-2030.pdf>

Kristiansand kommune 2016. "*Befolkningen*". Hentet fra: <https://www.kristiansand.kommune.no/globalassets/politikk-og-administrasjon/om-kristiansand/bearbeidet-statistikk/befolkning/befolkningsstruktur/bydeler-flere-ar-aldersgrupper-16.xlsx>

## Vedlegg

### Vedlegg A - Segregeringsteori

Alonso-Muth-Mills modellen omtales som en av de aller mest innflytelsesrike teoriene innen urban eiendomsøkonomi og temaet lokaliseringvalg. Modellen ble opprinnelig utviklet av William Alonso (1964) og senere utvidet av Mills (1967) og Muth (1969). I sin enkleste utgave tar modellen for seg en monosentrisk by med en rekke forutsetninger. Med bakgrunn i disse forutsetningene angis tomteleie som en funksjon av økt transportkostnad ved økende distanse ut fra bysentrum, og kompenseres med tilsvarende redusert tomteleie (Glaeser 2007).

Teorien som presenteres i det følgende er i all hovedsak basert på DiPasquale and Wheaton (1996). Modellen forklarer et av de mest fundamentale karakteristiske trekkene ved boligmarkedet – nemlig at tomter og boliger er dyrere ved prefererte beliggenheter enn ved mindre attraktive lokasjoner. Dette er tilfellet både for naturlige attributter slik som nærhet til hav, innsjøer eller elver og for menneskeskapte attributter slik som avstand til arbeidsplasser eller kultur- og bysentrum.

#### ***Husholdninger med ulike preferanser mht. transportkostnader***

Det andre fundamentale karakteristiske trekket ved boligmarkedet er at det har en tendens til å naturlig skape adskillelse mellom forskjellige husholdninger og bruk av landområder. For å illustrere dette utvides modellen i det videre til å omhandle to ulike typer husholdninger, gruppe 1 og 2. Disse gruppene er identiske med unntak av deres forhold til pendlekostander, for eksempel ved at de verdsetter tid forskjellig. Når vi her ser på flere typer husholdninger er det ikke lenger noe krav at medlemmene i en gruppe må nyte samme velferd (eller kostnadsnivå) som medlemmene av en annen gruppe. Markedet vil behandle like likt, og ulike ulikt.

Modellen består av  $n_1 + n_2$  boliger som er identiske. Det er  $n_1$  medlemmer i gruppe 1 som misliker pendling sterkt, mens de  $n_2$  medlemmene i gruppe 2 misliker det noe mindre. Som følge av dette er pendlekostandene for gruppe 1 høyere enn for gruppe 2. Dermed er  $k_1 > k_2$ . Innenfor hver husholdningsgruppe tilsvarer konsum av andre goder:

$$(x) \quad x_1 = x_1^0 \text{ og } x_2 = x_2^0$$



I markedslukevekt må husleien kompensere husholdningene for pendlekostnadene slik at begge husholdningsgruppene blir like velstående:

$$(x) \quad R_1(d) = y - k_1d - x_1^0 \text{ og } R_2(d) = y - k_2d - x_2^0$$

For at begge gruppene skal forbli like velstående vil det da skje en naturlig segregering på bakgrunn av de ulike preferansene med hensyn til transportkostnader. Siden  $k_1 > k_2$  vil dette representere ulike helningsgradienter for husholdningene. Ettersom gruppe 1 misliker pendling sterkt vil denne gruppen ha høyere betalingsvillighet for boliger nærmere sentrum. Dette gjenspeiles i at transportkostnadene til gruppe 1 er størst. Gruppe 2 misliker ikke pendling fullt så mye og vil dermed ikke ha like høy betalingsvillighet for boliger nærme sentrum. Denne gruppen vil bosette seg lenger ute.

Vi antar at det finnes et punkt ( $m$ ) hvor betalingsvilligheten for boliger er identisk for de to gruppene. Vi har følgende sammenheng:

- For avstand 0 til  $m$  vil betalingsvilligheten være større hos gruppe 1 enn for gruppe 2.
- I punktet  $m$  er betalingsvilligheten lik for begge gruppene.
- For avstand  $m$  til  $b$  vil betalingsvilligheten være større for gruppe 2 enn for gruppe 1.

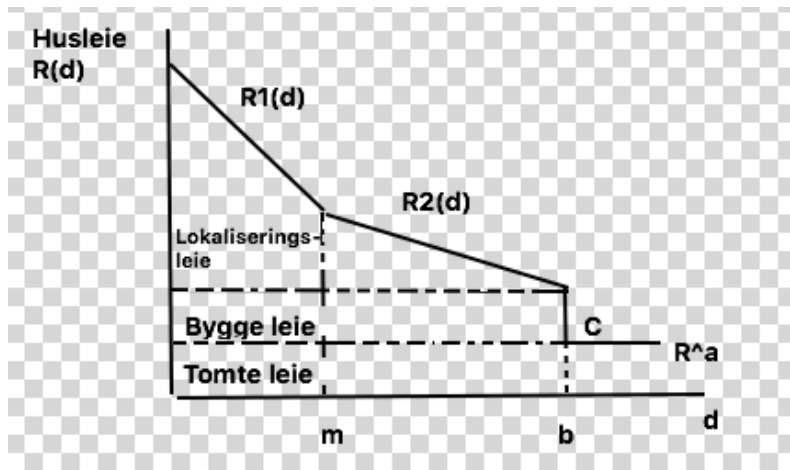
Dersom ikke et slikt punkt eksisterte ville den ene gruppen ha en høyere likevekts-leie enn den andre for alle lokasjoner. Dermed må punktet  $R_1(m) = R_2(m)$  eksistere:

$$(x) \quad R_1(m) = R_2(m) \rightarrow y - k_1m - x_1^0 = y - k_2m - x_2^0$$

Med utgangspunkt i formel (x) kan krysningpunktet og bygrensen bestemmes:

$$(x) \quad m = \sqrt{(n_1q/v\pi)}$$

$$(x) \quad b = \sqrt{((n_1 + n_2)q / v\pi)}$$



## Vedlegg B - Samtale/intervju med servicevertene

### ***Om anlegget, konseptet og rollen som servicevert***

- Når ble anlegget bygget?
- Hvem ble anlegget opprinnelig markedsført for?
  - o Har det vært noen restriksjoner? For eks. i forhold til alder eller ingen hjemmeboende barn etc.
  - o Har man endret på noen av disse restriksjonene i ettertid? I så fall hvorfor?
- Hvordan er det hele organisert i dag?
  - o Borettslag eller sameie?
  - o Hvilken rolle har Selvaag Pluss i dag?
  - o Hvordan blir det fremover?
- Hvordan fordeler fellesutgiftene seg?
- Hva kjennetegner dette anlegget i form av hva beboerne betaler for?
  - o Høy kjøpesum/innskudd for leilighet og lave fellesutgifter?
  - o Motsatt?
  - o Er begge deler høye slik at konseptet er forbeholdt de med god økonomi?
- Hva er ditt inntrykk av kostnader/besparelser for den enkelte beboer og for samfunnet som helhet?
  - o Tror du dette er en rimeligere eller mer "luksuriøs" boform?
  - o Er det en besparelse for samfunnet?
- Hvordan jobber dere inn mot det offentlige tjenesteapparatet?
- Samarbeider dere med andre?
- Er det et felles Selvaag konsept eller er det unikt og avhengig av personen som jobber som servicevert?
- Hva inngår i stillingsbeskrivelsen din?
- Hva slags tilleggstjenester utfører du for beboerne her?
  - o Utfører du også tjenester utover stillingsbeskrivelsen?
  - o Er det ting du ikke rekker eller ikke kan/får lov til å gjøre?
- Hvilke aktiviteter og tilbud anser du som de viktigste?
- Hva bestemmer hvilke tjenester som blir gjort tilgjengelig for beboerne?
  - o Styres dette ut fra etterspørsel?

- Hvordan er dette avhengig av type beboere?
- Har behov eller oppgaver endret form og innhold?
- Er det ting/tjenster som beboerne ønsker men som de ikke kan få?
- Hvordan fungerer anlegget i helgene?
  - Er resepsjonen/lobbyen stengt/lukket?
  - Foregår det ingen fellesaktiviteter i helgene?
  - Hvis så – organiserer beboerne dette selv eller jobber du også i helgene noen ganger?
- Hvordan ser en typisk dag ut som servicevert på hovedgårdstunet/bystranda?

### **Generelt om beboerne**

- Har du noe inntrykk av hvem som bor i Selvaag-bygg? Hvem er typiske beboere ved Selvaag sine anlegg?
  - Har de flere boliger i tillegg til denne leiligheter (for eks hytte eller leilighet i spania)?
  - Er de ofte på reisefot eller er de generelt lite mobile?
  - Har de familie i byen?
  - Enslige eller par?
- Inntrykk av gjennomsnittsalder ved anlegget?
- Hvorfor tror du at beboerne har valgt nettopp dette stedet?
  - Hva tror du har vært viktig for dem?
  - Tror du de på 50/60 har valgt stedet ut fra andre grunner enn de på 80?
- Hvem ser du oftest?
  - De på 50 eller de på 80?
  - Hvem kommer oftest ned til fellesarealene for å slå av en prat?
- Ser du noen tendenser i forhold til hvem som benytter seg av de ulike tjenestene som tilbys?
- Har det oppstått konflikter mellom beboerne?
  - Hvordan løses eventuelle konflikter?
  - Hva er din rolle i forhold til dette?
- Har du noe inntrykk av beboernes økonomi?
  - Tror du økonomien er avgjørende for hvilke tjenester de benytter seg av?
  - Eller tror du det er andre ting som virker inn her?
- Tror du beboerne savner noe her?
  - Hva kunne gjort boformen bedre?
- Hvordan vil du beskrive bomiljøet?
- Hva tror du er største forskjellen på beboerne på Hovedgårdstunet og beboerne ved Bystranda park?
- Hvilken betydning tror du servicetjenestene og det at det er en ansatt servicevert i 100% stilling har for beboerne?
- Hva mener du er unikt med denne "pakken"/boformen?
- Hva mener du er gode boløsninger for eldre?
  - Hva slags boløsning ser du for deg at du selv kunne ønske på dine eldre dager?
  - Ville du selv valgt å bo her for eksempel?

## **Vedlegg C - Dybdeintervju med beboere v/hovedgårdstunet og bystranda park**

### **Om personen, flytting, bolig og bydel**

- Alder?
- Livssituasjon?
- Hvilken bydel flyttet du fra?
- Hva slags bolig flyttet du fra?
  - o ...kjøpt seg opp eller ned
- Når flyttet du hit?
- Har du flere boliger enn denne?
  - o For eksempel en hytte, leilighet i Syden etc.
  - o Ofte på reiser?
- Hvorfor valgte å flytte?
  - o Hvorfor akkurat hit?
  - o Hva var spesielt viktig for deg i denne avgjørelsen?
- Hvordan vil du beskrive bosituasjonen din i dag? Rimelig, romslig, mer luksuriøst, bedre fasiliteter osv.
- Hva er det beste med denne boformen?
- Hvis du skulle anbefalt denne boformen til noen andre, hvilken aldersgruppe vil du si den passer for?

### ***Om økonomien – før og nå***

- Hva slags inntekt har du per i dag?
  - o Pensjon, uføretrygd, annet.
- Hvordan opplever du boutgiftene dine i dag kontra tidligere?
  - o Er det dyrere eller rimeligere å bo slik du bor nå?
  - o Ser du noen besparelser for samfunnet ved å bo her?
- Hvordan vil du karakterisere prisen for kjøp av tjenester i servicesranken?
  - o Høy, lav, rimelig?
- Hvilke tjenester ville du benyttet deg mer av dersom prisen var mer "riktig"?

### ***Om anlegget, fellesområdet, servicetjenestene og nærmiljøet***

- Hva visste du om anlegget og konseptet før du flyttet hit?
- Hvordan er anlegget organisert?
  - o Styre/beboermøter?
  - o Vedtak vedrørende daglig drift?
  - o Blir du hørt? Har du evne til å påvirke?
- Hvor mye benytter du deg av servicetjenestene?
  - o Hvilke tjenester benytter du deg av?
  - o Er avstand til service-tjenester et hinder?
- Hvilke tjenester anser du som viktigst for deg selv og generelt for de andre beboerne?
- Mottar du hjemmebaserte tjenester fra det offentlige (hjemmehjelp, sykepleie)?
  - o Hvis så: hvor mange timer i uken ca?
- Hvor ofte handler du, oppsøker nærbutikk eller cafe osv?
  - o Er det viktig for deg å ha nærhet til butikk, cafe osv?
- Har du bil eller bruker du kollektiv transport?
  - o Avstand til busstopp?
- Hvordan fungerer vertskapet/serviceverten?
- Hvor viktig tror du det er for beboerne generelt at det er en servicevert i en 100% stilling her?
- Var servicesranken viktig for deg når du kjøpte?

- Er denne viktig for deg i dag?
- Tenker du at denne vil bli viktigere for deg senere?
- Hvorfor?
- Tror du at du ville hatt behov for mer ("hjelp") dersom du ikke hadde hatt tilgang til serviceskranken?
- Hvor mye bruker du fellesområdene?
  - Hva blir fellesområdene brukt til?
- Pleier du å delta på fellesarrangementer?
- Hvordan vil du beskrive bomiljøet her?
- Synes du det bor for mange "gamle" i bygget?
  - Ville du ønsket at det bodde for eksempel barnefamilier i bygget?
- Har du mye kontakt med de andre beboerne?
  - Er det enkelt å komme i kontakt med de andre beboere?
  - Har du fått nye venner her?
  - Kjente du noen andre som bodde i bygget når du valgte å flytte hit?
- Bytter du noen ganger tjenester med naboen din?
  - Hjelper beboerne her hverandre med diverse småting og tjenester?
- Har det vært noen konflikter her mellom beboerne?
  - Hvordan løser dere uenigheter?
- Hvordan vil du beskrive forholdet mellom fellesskap og privatliv her?
  - Føler du at man "må" delta på enkelte ting?
  - Opplever du uønsket innblanding fra andre?
- Hva kunne gjort denne boformen enda bedre?
  - Savner du noe her?
- Har du planer om å flytte igjen?
  - I så fall, hvor?
  - Hvorfor?
- Hvordan tror du at eldre ønsker å bo?

## Vedlegg D - Spørreskjema

### Alder

*Kryss av for din kategori*

- (12)  Yngre enn 50 år
- (1)  50 - 59 år
- (3)  60 - 69 år
- (5)  70 - 79 år
- (7)  80 - 89 år
- (9)  90 - 99 år
- (11)  100 år eller eldre

### Kjønn

- (1)  Mann (2)  Kvinne

### Sivilstatus

- (1)  Gift
- (4)  Samboer
- (2)  Enslig
- (3)  Enke/enkemann

### Hva slags inntekt har du i dag?

- (1)  Lønn
- (5)  Trygd
- (2)  Pensjon
- (3)  Jeg mottar også pensjon for tidligere ektefelle
- (6)  Leieinntekter
- (7)  Andre inntekter, oppgi type: \_\_\_\_\_

### Tidligere bolig - hva slags type bolig flyttet du fra?

- (1)  Enebolig
- (2)  Tomannsbolig
- (3)  Rekkehus
- (4)  Leilighet
- (5)  Annen boligtype

### Tidligere bosted - hvor bodde du sist før du flyttet hit?

- (4)  Flekkerøy
- (5)  Ytre Vågsbygd (Andøya, Voie, Møvig, Voiebyen)
- (6)  Midtre Vågsbygd (Kjos, Åsane, Augland, Kjerrheia)
- (7)  Slettheia
- (8)  Hellemyr
- (9)  Tinnheia
- (10)  Grim
- (11)  Kvadraturen/Eg
- (12)  Lund
- (13)  Kongsgård/Gimlekollen
- (14)  Stray
- (15)  Mosby
- (16)  Justvik
- (17)  Ålefjær
- (1)  Tveit
- (2)  Hånes
- (18)  Indre Randesund (Søm, Korsvik, Strømme, Dvergsnes)
- (19)  Ytre Randesund (Rabbersvik, Frikstad, Randøyane, Bjørnestad, Drange)

(20)  Annet, oppgi sted: \_\_\_\_\_

### Hvorfor valgte du å flytte?

*Velg ett eller flere alternativer*

- (1)  Ønsket noe mer lettstelt (mindre/reduisert vedlikehold)
- (2)  Boligens utforming var uegnet (f.eks. trapper, dørterskler etc.)
- (6)  Behov for mindre plass
- (3)  Helsemessige årsaker
- (4)  Ønsket å bo nærmere familie
- (5)  Ønsket å bo mer sentralt

### Hva var viktig for deg ved valg av nytt bosted?

*Hvor viktig var disse faktorene for deg - sett kryss*

	Svært viktig	Viktig	Hverken eller	Lite viktig	Uviktig
Boutgifter	(1) <input type="checkbox"/>	(2) <input type="checkbox"/>	(3) <input type="checkbox"/>	(4) <input type="checkbox"/>	(5) <input type="checkbox"/>
Boligtype (leilighet)	(1) <input type="checkbox"/>	(2) <input type="checkbox"/>	(3) <input type="checkbox"/>	(4) <input type="checkbox"/>	(5) <input type="checkbox"/>
Livsløpsstandard	(1) <input type="checkbox"/>	(2) <input type="checkbox"/>	(3) <input type="checkbox"/>	(4) <input type="checkbox"/>	(5) <input type="checkbox"/>
Beliggenhet (nærhet til sjø og friområder)	(1) <input type="checkbox"/>	(2) <input type="checkbox"/>	(3) <input type="checkbox"/>	(4) <input type="checkbox"/>	(5) <input type="checkbox"/>
Bemannet lobby (servicevert/vertinne)	(1) <input type="checkbox"/>	(2) <input type="checkbox"/>	(3) <input type="checkbox"/>	(4) <input type="checkbox"/>	(5) <input type="checkbox"/>
Fellesområder	(1) <input type="checkbox"/>	(2) <input type="checkbox"/>	(3) <input type="checkbox"/>	(4) <input type="checkbox"/>	(5) <input type="checkbox"/>
Fellesaktiviteter	(1) <input type="checkbox"/>	(2) <input type="checkbox"/>	(3) <input type="checkbox"/>	(4) <input type="checkbox"/>	(5) <input type="checkbox"/>
Aldersrestriksjon (50+)	(1) <input type="checkbox"/>	(2) <input type="checkbox"/>	(3) <input type="checkbox"/>	(4) <input type="checkbox"/>	(5) <input type="checkbox"/>
Nærhet til butikker, cafeer osv.	(1) <input type="checkbox"/>	(2) <input type="checkbox"/>	(3) <input type="checkbox"/>	(4) <input type="checkbox"/>	(5) <input type="checkbox"/>
Nærhet til busstopp	(1) <input type="checkbox"/>	(2) <input type="checkbox"/>	(3) <input type="checkbox"/>	(4) <input type="checkbox"/>	(5) <input type="checkbox"/>
Nærhet til familiemedlemmer	(1) <input type="checkbox"/>	(2) <input type="checkbox"/>	(3) <input type="checkbox"/>	(4) <input type="checkbox"/>	(5) <input type="checkbox"/>
Nærhet til sentrum	(1) <input type="checkbox"/>	(2) <input type="checkbox"/>	(3) <input type="checkbox"/>	(4) <input type="checkbox"/>	(5) <input type="checkbox"/>

### Hvor kjent var du med konseptet (vertskap og felleslokaler) da du flyttet hit?

*Velg ett eller flere alternativer*

- (1)  Jeg visste at det var en bemannet lobby
- (2)  Jeg visste at det var felleslokaler

- (3)  Jeg visste at det var fellesarrangementer
- (4)  Jeg visste svært lite om konseptet

#### Hvordan oppdaget du dette stedet?

- (5)  Det var helt tilfeldig at jeg flyttet hit
- (1)  Gjennom megler og det han/hun fortalte
- (2)  Jeg kjente noen som allerede bodde her
- (3)  Jeg ble anbefalt stedet av familie
- (4)  Jeg ble anbefalt stedet av venner/bekjente
- (6)  Jeg leste om stedet i av avisen

#### Hvordan har du finansiert leiligheten?

- (1)  Boligen jeg solgte hadde høyere verdi enn kjøpesummen for leiligheten
- (2)  Jeg har solgt bolig og i tillegg tatt opp nytt lån
- (3)  Leiligheten er finansiert med lån
- (4)  Jeg leier leiligheten

#### Har du flere boliger enn leiligheten her?

*Velg ett eller flere alternativer*

- (1)  Har hytte
- (2)  Har tidligere hatt hytte
- (3)  Har bolig/leilighet i utlandet
- (5)  Har to eller flere leiligheter/boliger (i Norge)
- (4)  Har kun en leilighet her

#### Hvor mye reiser du?

- (1)  Ofte
- (2)  En gang i blant
- (3)  Sjeldent

#### Hvordan opplever du bosituasjonen din i dag?

*Hvor enig er du i de følgende påstandene – sett kryss*

	Svært enig	Enig	Hverken eller	Uenig	Svært uenig
<hr/>					



	Svært enig	Enig	Hverken eller	Uenig	Svært uenig
Jeg har lavere boutgifter i dag enn tidligere	(1) <input type="checkbox"/>	(2) <input type="checkbox"/>	(3) <input type="checkbox"/>	(4) <input type="checkbox"/>	(5) <input type="checkbox"/>
Jeg har god rå slik som jeg bor i dag	(1) <input type="checkbox"/>	(2) <input type="checkbox"/>	(3) <input type="checkbox"/>	(4) <input type="checkbox"/>	(5) <input type="checkbox"/>
Jeg føler meg trygg på grunn av serviceverten/vertskapet	(1) <input type="checkbox"/>	(2) <input type="checkbox"/>	(3) <input type="checkbox"/>	(4) <input type="checkbox"/>	(5) <input type="checkbox"/>
Jeg kan spørre serviceverten/vertskapet om hva som helst	(1) <input type="checkbox"/>	(2) <input type="checkbox"/>	(3) <input type="checkbox"/>	(4) <input type="checkbox"/>	(5) <input type="checkbox"/>
Serviceverten/vertskapet er viktig for meg	(1) <input type="checkbox"/>	(2) <input type="checkbox"/>	(3) <input type="checkbox"/>	(4) <input type="checkbox"/>	(5) <input type="checkbox"/>
Jeg har mye kontakt med de andre beboerne	(1) <input type="checkbox"/>	(2) <input type="checkbox"/>	(3) <input type="checkbox"/>	(4) <input type="checkbox"/>	(5) <input type="checkbox"/>
Jeg har fått nye venner her	(1) <input type="checkbox"/>	(2) <input type="checkbox"/>	(3) <input type="checkbox"/>	(4) <input type="checkbox"/>	(5) <input type="checkbox"/>
Fellesskap/arrangementer betyr mye for meg	(1) <input type="checkbox"/>	(2) <input type="checkbox"/>	(3) <input type="checkbox"/>	(4) <input type="checkbox"/>	(5) <input type="checkbox"/>
Jeg benytter meg av fasiliteter og kulturtilbud i nærmiljøet	(1) <input type="checkbox"/>	(2) <input type="checkbox"/>	(3) <input type="checkbox"/>	(4) <input type="checkbox"/>	(5) <input type="checkbox"/>
Jeg opplever at jeg har det jeg trenger (butikker og andre fasiliteter) i nærheten	(1) <input type="checkbox"/>	(2) <input type="checkbox"/>	(3) <input type="checkbox"/>	(4) <input type="checkbox"/>	(5) <input type="checkbox"/>

### Hvilke servicetjenester benytter du deg av?

*Velg ett eller flere alternativer*

- (1)  Det er ikke servicetjenester her
- (2)  Jeg leser aviser og blader i lobbyen
- (3)  Ferie og fraværestjenester
- (4)  Handling av matvarer eller medisiner
- (5)  Henting av pakker eller andre posttjenester
- (6)  Renseri og skjorteservice
- (7)  Blomsterbestilling
- (8)  Bilpleie og dekkskift
- (9)  Skomaker tjenester
- (10)  Gaveinnpakking

- (11)  Leie av duker til selskap
- (12)  Leie av sengetøy og håndklær
- (13)  Hjemme- og renholdstjenester
- (14)  Jeg leier gjesterom, selskapslokaler eller møterom
- (16)  Felleslunsj
- (17)  Kaffe & vafler
- (18)  Fellesmiddag
- (15)  Jeg skulle ønske det var slike tjenester her

**Hvor ofte benytter du deg av disse tjenestene?**

- (3)  Daglig
- (1)  Ofte
- (2)  En gang i blant
- (4)  Sjeldent
- (5)  Aldri

**Mottar du helse- og omsorgstjenester finansiert av det offentlige?**

- (1)  Nei
- (2)  Mindre enn 5 timer i uken
- (3)  Mer enn 5 timer i uken

**Vedlegg E – Mal for rapportering av funn**

***Hvorfor flytter de og hva flytter de fra?***

<b>Kategori</b>	<b>Innhold</b>
Tidligere bolig	Alle typer data som gjelder boligtype (enebolig, to- mannsbolig, leilighet, rekkehus), areal og tilknyttet uteområde (stor eller liten hage, fellesarealer, dugnadsarbeid).
Andre boliger man eier eller steder man besøker/reiser til	Alle typer data som omhandler andre boliger slik som hytte, leilighet i Syden etc. Inklusive data om hyppighet av reiser.
Tidligere bosted	Data om sted eller bydel.
Egenskaper ved tidligere bolig som påvirket ønske om å flytte	Alle data om selve boligen knyttet til flyttemotiv slik som utforming, trapper, vedlikehold av hus og hage etc.
Egenskaper ved tidligere boform som påvirket ønske om å flytte	Alle data om boformen som påvirket flyttemotiv slik som ensomhet, trygghet (avstand til nabo eller andre kjente etc.)
Beliggenhet for tidligere bolig og bosted	Alle data som omhandler beliggenhet for tidligere bolig slik som for eksempel utsikt, solforhold, fasiliteter i nærheten,

	avstand til ting man trenger etc.
Forhold ved helsen som kan ha påvirket flyttemotivet	Alle data som omhandler helsen til en eller flere i husholdningen – både i forhold til dagens helse og eventuelt planlegging for skrøpeligheit i fremtiden.
Forhold til familie som kan ha påvirket flyttemotivet	Alle data som omhandler familiære forhold slik som anbefaling av stedet, ønsket om å komme nærmere familie etc.

**Tabell: Rapportering av funn, hvorfor flyttet de og hva flyttet de fra**

***Hva er viktig ved valg av nytt bosted (og boform)?***

Finansiering av leiligheten	Alle data knyttet til hvordan leiligheten er finansiert - refinansiering med nytt lån, EK til overs fra salg av annen bolig etc.
Inntekt	Alle data knyttet til dagens inntekt slik som lønn, pensjon, trygd etc.
Boutgifter	Alle data knyttet til hvordan dagens boutgifter oppleves kontra tidligere: rimeligere, forandret eller dyrere? Inkluderer også data i forhold til om de føler de bruker mindre penger på andre ting ved å bo slik som de gjør i dag.
Kjennskap til konseptet før man flyttet dit	Alle data knyttet til hva man visste om bemanning, tilbud av servicetjenester, aktiviteter, felleslokaler osv.
Organisering og påvirkning	Alle data knyttet til hvor mye man er involvert og vet om hvordan anlegget er organisert slik som beboermøter, styreverv eller andre verv/utvalg etc. Inkluderer også data om opplevd mulighet til å påvirke daglig drift.
Besparelser	Alle data knyttet til om/hvordan denne boformen kan være besparende for den enkelte beboer og for samfunnet. Inkluderer både økonomiske og ikke-økonomiske faktorer.
Trygghet og hjelp	Alle data knyttet til opplevd trygghet og behovet for hjelp – får man hjelp fra familie eller andre utenforstående ved behov, henvender man seg til servicesranken ved behov for hjelp, oppleves servicesranken som en trygghet etc.
Naboforhold	Alle data knyttet til opplevd naboforhold og kontakt med de andre beboerne - slik som nye venner, utvidet nettverket, bytting av tjenester, konflikter,

	innblanding etc.
Aldersforhold	Alle data knyttet til alderen på beboerne – bor det for mange gamle der, bør bo barnefamilier eller andre yngre mennesker der, aldersgrense er viktig etc.
Beliggenhet	Alle data knyttet til selve beliggenheten slik som sentralitet, ønske om å bo i nærmiljø, flytteavstander, ønske om å bo i byen, utsikt etc.
Transport og infrastruktur	Alle data knyttet til transportmuligheter slik som om man har bil og kjører, eller om man er avhengig av kollektivtransport, ønsker heller å bruke kollektivtransport etc. Inkluderer også data om avstand til busstopp osv.
Nærbutikker, cafeer og andre fasiliteter	Alle data knyttet til hvor ofte man handler, går på cafe etc. Inkluderer også data om hvor viktig man anser nærhet til slike fasiliteter.

**Tabell: Rapportering av funn, hva er viktig ved valg av nytt bosted**

***Hvor mye benyttes de "nye" fasilitetene? Hva er opplevelsen av disse? Har man andre tjenestebehov?***

Vertskapet/serviceverten	Alle data knyttet til hvordan vertskapet fungerer og viktigheten av dette.
Hjemmebaserte tjenester fra det offentlige	Mottas det hjemmebaserte tjenester fra det offentlige – hvor mange timer i uken
Benyttelse av servicetjenester	Alle data knyttet til hvilke tjenester man benytter, hvor ofte man benytter seg av dem, hvilke tjenester man ville benyttet mer dersom de var rimeligere etc. Inkluderer også data om hvorfor man eventuelt ikke benytter seg av tjenestene slik som pris, ikke behov, ønsker å gjøre det selv, avstand til tjenestene, tilgjengelighet etc.
Deltagelse på arrangementer/aktiviteter	Alle data som omhandler deltagelse slik som hvor ofte, om man velger ut enkelte, pris for å delta etc. Inkluderer også data om hvorfor man eventuelt ikke deltar slik som for eksempel ikke tid, ikke interessert, har venner andre steder etc.
Viktigheten av tilbudet og den totale "pakken"	Alle data knyttet til viktigheten av bemanning, aktiviteter, tjenester etc.

	Inkluderer også data om hva man anser som viktigere enn andre ting for eks i forhold til tjenestene som tilbys.
Mangler ved konseptet	Alle data knyttet til mangler ved tilbudet og konseptet slik som tjenester, aktiviteter, fasiliteter i bygningen osv.

**Tabell: Rapportering av funn, fasiliteter**

## Vedlegg F - Faktoranalyse

Faktoranalyse brukes til å forenkle fortolkningen av datamateriale med mange observasjoner eller variabler (Faktoranalyse 2016). Med utgangspunkt i spørsmålet om hvor viktig en rekke faktorer var ved valg av nytt bosted ble det utført en faktor analyse for å se nærmere på forholdet mellom variablene basert på korrelasjoner. Dette ble også gjort for spørsmålet vedrørende opplevd bosituasjon.

### *Viktighet ved valg av nytt bosted*

Descriptive Statistics			
	Mean	Std. Deviation	Analysis N
Viktig_boutgifter	2,6795	,82955	78
Viktig_boligtype	1,5769	,69356	78
Viktig_livsløpsstandsard	2,0128	,86029	78
Viktig_beliggenhet	2,3333	1,14718	78
Viktig_bemannning	2,3205	1,01282	78
Viktig_fellesområder	2,4103	,97282	78
Viktig_fellesaktiviteter	2,5897	1,19996	78
Viktig_aldersrestriksjon	3,3846	1,16475	78
Viktig_butikker	1,7179	,68181	78
Viktig_busstopp	2,3077	1,10850	78
Viktig_famillemedlemmer	3,0128	1,15650	78
Viktig_sentrum	2,0000	,88273	78

*Tabell - Faktoranalyse: deskriptiv statistikk nytt bosted*

**Correlation Matrix<sup>a</sup>**

	Viktig_boutgifter	Viktig_boligtype	Viktig_livsløpsstandsard	Viktig_beliggenhet	Viktig_bemannning	Viktig_fellesområder	Viktig_fellesaktiviteter	Viktig_aldersrestriksjon	Viktig_butikker	Viktig_busstopp	Viktig_familie-medlemmer	Viktig_sentrum
Correlation	1,000	,190	-,085	,059	,031	,036	-,095	,156	-,093	-,004	,167	,018
	,190	1,000	,205	,441	,085	,280	-,008	-,230	-,146	-,116	,072	,297
	-,085	,205	1,000	,298	,144	,304	,257	,060	,073	-,045	,143	,274
	,059	,441	,298	1,000	,186	,341	,063	-,272	-,177	-,357	-,082	,577
	,031	,085	,144	,186	1,000	,761	,601	,224	,170	,096	,307	,116
	,036	,280	,304	,341	,761	1,000	,591	,111	,157	,062	,353	,136
	-,095	-,008	,257	,063	,601	,591	1,000	,124	,269	,243	,266	-,037
	,156	-,230	,060	-,272	,224	,111	,124	1,000	,302	,360	,247	-,227
	-,093	-,146	,073	-,177	,170	,157	,269	,302	1,000	,443	,169	-,194
	-,004	-,116	-,045	-,357	,096	,062	,243	,360	,443	1,000	,402	-,292
	,167	,072	,143	-,082	,307	,353	,266	,247	,169	,402	1,000	-,025
	,018	,297	,274	,577	,116	,136	-,037	-,227	-,194	-,292	-,025	1,000
Sig. (1-tailed)		,048	,229	,304	,393	,376	,205	,086	,209	,485	,072	,439
	,048		,036	,000	,231	,007	,471	,021	,101	,157	,267	,004
	,229	,036		,004	,104	,003	,012	,301	,264	,348	,105	,008
	,304	,000	,004		,051	,001	,292	,008	,060	,001	,239	,000
	,393	,231	,104	,051		,000	,000	,024	,088	,201	,003	,155
	,376	,007	,003	,001	,000			,166	,085	,295	,001	,117
	,205	,471	,012	,292	,000	,000		,140	,009	,016	,009	,375
	,086	,021	,301	,008	,024	,166	,140		,004	,001	,015	,023
	,209	,101	,264	,060	,068	,085	,009	,004		,000	,069	,044
	,485	,157	,348	,001	,201	,295	,016	,001	,000		,000	,005
	,072	,267	,105	,239	,003	,001	,009	,015	,069	,000		,413
	,439	,004	,008	,000	,155	,117	,375	,023	,044	,005	,413	

a. Determinant = ,021

Tabell - Faktoranalyse: korrelasjonsmatrise nytt bosted

Determinant = 0,021 > 0,00001. Dermed er det ingen indikasjon på multikollinearitet.

**KMO and Bartlett's Test**

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		,696
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	278,839
	df	66
	Sig.	,000

Tabell - Faktoranalyse: KMO og Bartlett's test

"Keiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy" (KMO) er 0,696 > 0,5 og det kan dermed utføres en tilfredsstillende faktoranalyse. For "Bartlett's test of sphericity" er  $p = 0.000 < 0.05$  noe som indikerer at analysen kan gjennomføres.

**Communalities**

	Initial	Extraction
Viktig_boutgifter	1,000	,766
Viktig_boligtype	1,000	,547
Viktig_livsløpsstandsard	1,000	,653
Viktig_beliggenhet	1,000	,708
Viktig_bemannning	1,000	,843
Viktig_fellesområder	1,000	,843
Viktig_fellesaktiviteter	1,000	,719
Viktig_aldersrestriksjon	1,000	,470
Viktig_butikker	1,000	,547
Viktig_busstopp	1,000	,658
Viktig_familie-medlemmer	1,000	,554
Viktig_sentrum	1,000	,583

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Tabell - Faktoranalyse: Communalities nytt bosted

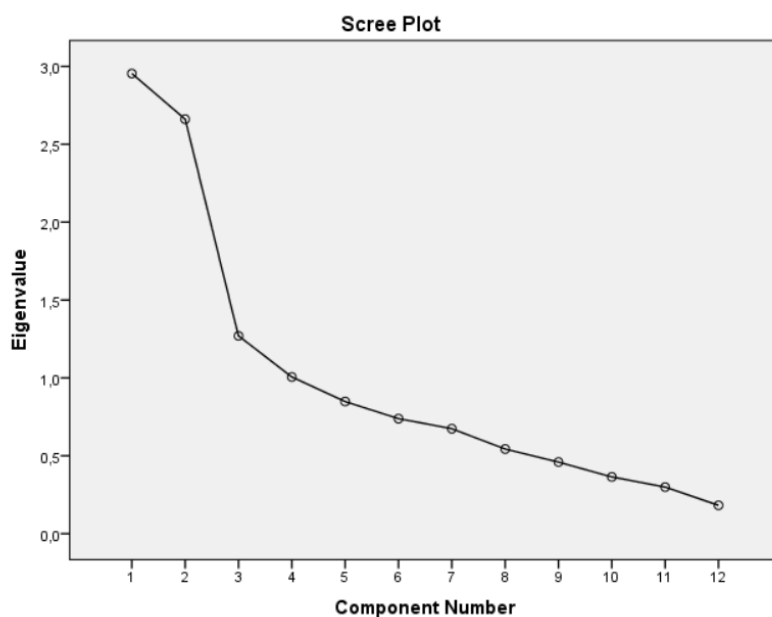
I faktor analyse ser man etter variabilitet i en variabel som er felles for en annen variabel, ettersom dette indikerer at de henger sammen grunnet underliggende faktorer. For variabelen boutgifter ser man at 76,6% av variabiliteten i denne variabelen forklares av faktorene.

Component	Total Variance Explained								
	Initial Eigenvalues			Extraction Sums of Squared Loadings			Rotation Sums of Squared Loadings		
	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %
1	2,954	24,618	24,618	2,954	24,618	24,618	2,386	19,882	19,882
2	2,661	22,176	46,795	2,661	22,176	46,795	2,138	17,816	37,698
3	1,270	10,582	57,377	1,270	10,582	57,377	2,103	17,523	55,221
4	1,006	8,384	65,761	1,006	8,384	65,761	1,265	10,540	65,761
5	,848	7,069	72,830						
6	,738	6,154	78,984						
7	,674	5,613	84,597						
8	,543	4,528	89,125						
9	,460	3,830	92,955						
10	,364	3,036	95,991						
11	,299	2,493	98,483						
12	,182	1,517	100,000						

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Tabell - Faktoranalyse: Eigenvalue nytt bosted

Faktor analysen kalkulerer en eigenvalue for hver faktor. Her er det produsert 4 komponenter (eller faktorer) som har en eigenvalue større enn 1 og som kumulativt forklarer 65,8% av variansen i dataen.



Tabell - Faktoranalyse: Scree plot nytt bosted

I dette diagrammet presenteres faktorene på x-aksen og eigenvalue y-aksen. Faktoren med høyest eigenvalue kommer først, deretter den med nest høyest eigenvalue osv. Ut fra scree plot ser man at denne begynner å flate noe ut etter den 4. faktoren.

**Component Matrix<sup>a</sup>**

	Component			
	1	2	3	4
Viktig_boutgifter			,855	
Viktig_boligtype		,582		
Viktig_livsløpsstandsard	,421			,586
Viktig_beliggenhet		,805		
Viktig_bemannning	,813			-,411
Viktig_fellesområder	,854			
Viktig_fellesaktiviteter	,759			
Viktig_aldersrestriksjon		-,536		
Viktig_butikker		-,486		
Viktig_busstopp		-,648		
Viktig_familiemedlemmer	,564			
Viktig_sentrum		,711		

Extraction Method: Principal Component Analysis.

a. 4 components extracted.

*Tabell - Faktoranalyse: Component matrix nytt bosted*

Component matrix gir en oversikt over loadings til hver faktor.

**Rotated Component Matrix<sup>a</sup>**

	Component			
	1	2	3	4
Viktig_boutgifter				,871
Viktig_boligtype			,632	
Viktig_livsløpsstandsard			,697	
Viktig_beliggenhet			,723	
Viktig_bemannning	,910			
Viktig_fellesområder	,865			
Viktig_fellesaktiviteter	,789			
Viktig_aldersrestriksjon		,613		
Viktig_butikker		,659		
Viktig_busstopp		,789		
Viktig_familiemedlemmer	,584			
Viktig_sentrum			,715	

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.

a. Rotation converged in 5 iterations.

*Tabell - Faktoranalyse: Rotated component matrix nytt bosted*

Den roterte matrisen viser et tydeligere bilde over hvilke variabler som faktisk er viktige for hver enkelt faktor. Faktor nummer 1 ser ut til å handle om konseptet



(servicetjenestene og det ekstra tilbudet som er ved disse lokasjonene). Faktor nummer 2 ser ut til å handle om nærhet (til familiemedlemmer, butikker og andre fasiliteter, samt nærhet med hensyn på alder). Faktor nummer 3 assosieres med standard og beliggenhet, mens faktor nummer 4 handler om utgifter.

### Opplevd bosituasjon

Descriptive Statistics			
	Mean	Std. Deviation	Analysis N
Bosituasjon_lavere_boutgifter	2,7619	1,11527	84
Bosituasjon_god_rå	2,0000	,76047	84
Bosituasjon_trygg	1,9762	,84989	84
Bosituasjon_spørre	1,9524	,87681	84
Bosituasjon_servicevert	2,0833	,95952	84
Bosituasjon_kontakt	2,4524	,98672	84
Bosituasjon_venner	2,2143	,93230	84
Bosituasjon_arrangementer	2,3452	1,02374	84
Bosituasjon_fasiliteter	2,3095	,83560	84
Bosituasjon_nærheten	1,5000	,57035	84

Tabell - Faktoranalyse: deskriptiv statistikk bosituasjon i dag

Correlation Matrix <sup>a</sup>												
		Bosituasjon_lavere_boutgifter	Bosituasjon_god_rå	Bosituasjon_trygg	Bosituasjon_spørre	Bosituasjon_servicevert	Bosituasjon_kontakt	Bosituasjon_venner	Bosituasjon_arrangementer	Bosituasjon_fasiliteter	Bosituasjon_nærheten	
Correlation	Bosituasjon_lavere_boutgifter	1,000	,355	,159	,247	,357	,449	,316	,337	-,036	,284	
	Bosituasjon_god_rå	,355	1,000	,130	,181	,182	,241	,153	,077	,038	,194	
	Bosituasjon_trygg	,159	,130	1,000	,791	,741	,200	,174	,411	,197	,249	
	Bosituasjon_spørre	,247	,181	,791	1,000	,706	,262	,263	,435	,333	,217	
	Bosituasjon_servicevert	,357	,182	,741	,706	1,000	,469	,411	,669	,193	,341	
	Bosituasjon_kontakt	,449	,241	,200	,262	,469	1,000	,771	,667	,091	,214	
	Bosituasjon_venner	,316	,153	,174	,263	,411	,771	1,000	,704	,223	,204	
	Bosituasjon_arrangementer	,337	,077	,411	,435	,669	,667	,704	1,000	,296	,258	
	Bosituasjon_fasiliteter	-,036	,038	,197	,333	,193	,091	,223	,296	1,000	,025	
	Bosituasjon_nærheten	,284	,194	,249	,217	,341	,214	,204	,258	,025	1,000	
	Sig. (1-tailed)	Bosituasjon_lavere_boutgifter		,000	,074	,012	,000	,000	,002	,001	,371	,004
Bosituasjon_god_rå				,118	,050	,049	,014	,082	,242	,366	,038	
Bosituasjon_trygg					,000	,000	,034	,057	,000	,036	,011	
Bosituasjon_spørre						,000	,008	,008	,000	,001	,024	
Bosituasjon_servicevert							,000	,000	,000	,039	,001	
Bosituasjon_kontakt								,000	,000	,205	,025	
Bosituasjon_venner									,000	,021	,031	
Bosituasjon_arrangementer										,003	,009	
Bosituasjon_fasiliteter											,410	
Bosituasjon_nærheten												,410

a. Determinant = ,006

Tabell - Faktoranalyse: korrelasjonsmatrise bosituasjon i dag

Determinant = 0,006 > 0,00001. Dermed er det ingen indikasjon på multikollinearitet.

### KMO and Bartlett's Test

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		,782
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	405,243
	df	45
	Sig.	,000

Tabell - Faktoranalyse: KMO og Bartlett's test

KMO er  $0,782 > 0,5$  Dermed er kravet til at denne skal være større enn 0,5 innfridd. "Bartlett's test of sphericity" angir også at analysen kan gjennomføres ettersom  $p = 0,000 < 0,05$ .

### Communalities

	Initial	Extraction
Bosituasjon_lavere_bout gifter	1,000	,621
Bosituasjon_god_rå	1,000	,494
Bosituasjon_trygg	1,000	,855
Bosituasjon_spørre	1,000	,832
Bosituasjon_servicevert	1,000	,812
Bosituasjon_kontakt	1,000	,832
Bosituasjon_venner	1,000	,847
Bosituasjon_arrangementer	1,000	,813
Bosituasjon_fasiliteter	1,000	,416
Bosituasjon_nærheten	1,000	,373

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Tabell - Faktoranalyse: Communalities bosituasjon i dag

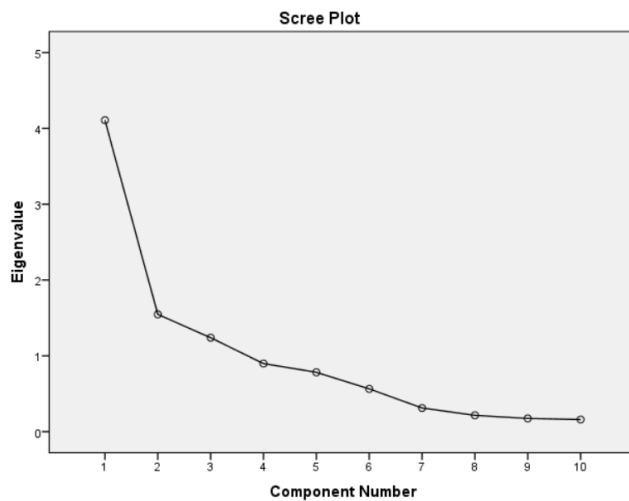
### Total Variance Explained

Component	Initial Eigenvalues			Extraction Sums of Squared Loadings			Rotation Sums of Squared Loadings		
	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %
1	4,108	41,078	41,078	4,108	41,078	41,078	2,676	26,756	26,756
2	1,547	15,470	56,548	1,547	15,470	56,548	2,596	25,961	52,717
3	1,239	12,389	68,936	1,239	12,389	68,936	1,622	16,219	68,936
4	,898	8,977	77,913						
5	,783	7,826	85,739						
6	,564	5,641	91,380						
7	,312	3,122	94,502						
8	,215	2,155	96,656						
9	,174	1,743	98,399						
10	,160	1,601	100,000						

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Tabell - Faktoranalyse: Eigenvalue bosituasjon i dag

Det er 3 faktorer som har eigenvalue over 1. Disse forklarer kumulativt 68,9% av variansen i dataen.



Tabell - Faktoranalyse: Scree plot bosituasjon i dag

Ut fra scree plot ser man at denne begynner å flate ut noe etter variabel nummer 3.

Component Matrix<sup>a</sup>

	Component		
	1	2	3
Bosituasjon_lavere_bout gifter	,530		,435
Bosituasjon_god_rå			,583
Bosituasjon_trygg	,681	-,610	
Bosituasjon_spørre	,730	-,542	
Bosituasjon_servicevert	,856		
Bosituasjon_kontakt	,726	,524	
Bosituasjon_venner	,702	,468	
Bosituasjon_arrangemen ter	,824		
Bosituasjon_fasiliteter			-,474
Bosituasjon_nærheten	,435		,424

Extraction Method: Principal Component Analysis.

a. 3 components extracted.

Tabell - Faktoranalyse: Component matrix bosituasjon i dag

### Rotated Component Matrix<sup>a</sup>

	Component		
	1	2	3
Bosituasjon_lavere_boutgifter			,699
Bosituasjon_god_rå			,697
Bosituasjon_trygg	,913		
Bosituasjon_spørre	,892		
Bosituasjon_servicevert	,776		
Bosituasjon_kontakt		,862	
Bosituasjon_venner		,910	
Bosituasjon_arrangementer	,417	,798	
Bosituasjon_fasiliteter	,414		-,402
Bosituasjon_nærheten			,539

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.

a. Rotation converged in 5 iterations.

#### Tabell - Faktoranalyse: Rotated component matrix bosituasjon i dag

Ut fra den roterte komponent (faktor) matrisen ser faktor 1 ut til å handle om servicetjenester og fasiliteter, faktor nummer 2 ser ut til å handle om det sosiale aspektet, mens faktor nummer 3 ser ut til å handle om utgifter og hva man har tilgang til å nærheten.

### Vedlegg G – Refleksjonsnotat

Oppgavens problemstilling handler om hvor og hvordan eldre vil bo. Formålet med denne studien er å undersøke boligpreferansene til en selektert gruppe eldre mennesker som har valgt å flytte til leilighetskomplekser som tilbyr "noe ekstra". Oppgaven er en casestudie av Hovedgårdstunet og Bystranda park i Kristiansand, og ble det gjennomført både dybdeintervjuer og spørreundersøkelse.

Felles for beboerne som ble intervjuet var at de solgte enebolig og flyttet til leilighet primært for å redusere vedlikehold og stell av hus og hage. Da spørsmålet om flytteårsak ble testet i større skala gjennom spørreundersøkelsen var de viktigste faktorene ønsket om å bo mer lettstelt (71%) og mange ønsket å bo mer sentralt (42%).

Hovedsakelig flyttet beboerne fra bydeler i Kristiansand og omegn. Samtidig ser man en tendens til at de velger kortest flytteavstand (flytte til det leilighetskomplekset som er nærmest tidligere bosted). Ved valgt av nytt bosted fremkommer det i intervjuene at

nærhet til butikker og cafeer var svært viktig da de fleste handler flere ganger i uken og ønsker å benytte seg av fasiliteter i nærheten. Den viktigste faktoren basert på spørreundersøkelsen viste seg imidlertid å være boligtype (leilighet), hvor 91% mente at denne faktoren var enten "viktig" eller "svært viktig", etterfulgt at nærhet til butikker og cafeer (89 %). Til sammenligning var bemannet lobby, fellesområder og fellesaktiviteter viktig i langt mindre grad, hvor henholdsvis "viktig" eller "svært viktig" representerer 66%, 61% og 56%.

I hypotesetestingen ble det tatt utgangspunkt i samvariasjon for respondentenes svar på spørsmål om hvor viktig bemannet lobby, fellesaktiviteter og nærhet til butikker var ved valg av nytt bosted, og hvor viktig respondentene mener at dette er i dag. Viktighet av bemannet lobby ved valg av nytt bosted og viktighet av vertskapet i dag viste seg å være positivt korrelert og statistisk signifikant. Tilsvarende resultat var det også for samvariasjonen med hensyn på viktigheten av fellesaktiviteter. Positiv korrelasjon kan her være en indikasjon på at respondentene representerer en selektert gruppe (som har valgt bosted på bakgrunn av tilbudet/fasilitetene) ettersom svarprosenten på undersøkelsen er noe lav (37%). Det ble også testet for samvariasjon mellom viktigheten av nærhet til butikker, cafeer osv. og benyttelse av fasiliteter og kulturtilbud i nærmiljøet. Det ble imidlertid ikke funnet en statistisk signifikant korrelasjon her.

Det ble også utformet tre hypoteser som omhandlet servicetjenestene. Generelt forteller beboerne i intervjuene at de benytter seg av servicetjenestene i all hovedsak gjennom å delta på fellesarrangementer. Alder viste seg å ha en statistisk signifikant effekt på hvor ofte beboerne benyttet seg av servicetjenestene, mens dette ikke var tilfellet for variablene sivilstatus, bosted i dag og reisehyppighet. Høyere aldersgrupper førte til økning i den avhengige variabelen. Sagt på en annen måte er det de eldste som bruker tjenestene mest.

Oppgavens tema og problemstilling er allmenntilgjengelig i lys av pågående debatt vedrørende utfordringer knyttet til den såkalte eldrebølgen. Ettersom andelen eldre vil øke betraktelig i årene som kommer rettes det derfor økende oppmerksomhet mot behovet for boliger som er egnet for eldre både i Norge og internasjonalt. Man ønsker da spesielt

å se på hvordan en kan legge best mulig til rette for at eldre kan bli boende hjemme så lenge som mulig, da dette er et stort ønske for mange (Schmidt, Holm et al. 2013). Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring utgav i 2014 en rapport (NOVA rapport 17/14 ) som drøfter hvordan kommunene bør se bolig og eldrepolitikken i sammenheng og slår fast at kommunal boligpolitikk som legger til rette for fortetting og nye boligområder i sentrale strøk gir viktige bidrag til en mer effektiv eldreomsorg. Rapporten viser blant annet til at det kan ligge effektiviseringsgevinster i at eldre og "godt voksne" flytter til universelt utformede leilighetskompleks da dette kan redusere radiusen for hjemmebaserte tjenester, samt at det reduserer behovet for nye omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Den samme effekten har kommuner som lykkes i å etablere samarbeid med private selskaper som bygger boliger for seniorgruppen. I Speilmeldingen 2030 for Kristiansand kommune nevnes det at det den siste tiden har vært mange positive initiativ fra private aktører som bidrar vesentlig i utviklingen av fremtidsrettede boligtilbud til den eldre delen av befolkningen. Boligkompleksene tilbyr ulike servicetjenester, tilrettelegger for velferdsteknologi og flere av dem har også beliggenhet i de bydelene hvor den sterkeste veksten i andel eldre vil komme (Sommerseth and Dehli 2015).

Det er vanskelig å si hvilke internasjonale trender og markedskrefter som er mest relevante for dette casestudiet ettersom tilfang av økonomisk teori som tar for seg flytteårsaker og flytting blant eldre mennesker synes å være begrenset. Teamet har imidlertid fått økt interesse på grunn av de demografiske endringene som finner sted i en rekke land. Tradisjonelt er flytteraten blant eldre mennesker lav og en større studie gjort i Danmark i 2006 viste blant annet at kun halvparten av de eldre som hadde flytteplaner faktisk flyttet. Av årsaker til flyttetanker viste det seg at ønske om en mindre bolig var den grunnen som hyppigst ble oppgitt. Andre grunner var unngå hagearbeid og trapper, redusere bokostnader og ønsket om å bo mer sentralt (Hansen and Gottschalk 2006). Flere av disse funnene har også gjort seg gjeldene for dette casestudiet. Det er også verd å nevne at selve ideen bak plusskonseptet og servicetjenestene stammer fra leilighetskomplekser i USA med dørvakt/portier, og det synes å være betalingsvillighet for å bo i leilighetskomplekser som tilbyr "noe ekstra" også her i Norge. Dette understøttes av at både Bystranda park og Hovedgårdstunet har vært relativt populære leilighetskomplekser, hvor beboerne månedlig betaler en

serviceavgift for dette tilbudet. Oppgaven går dog ikke i detalj hva angår prising av denne tjenesten.

Et interessant funn i denne oppgaven var at boligtype (leilighet) var den viktigste faktoren ved valg av nytt bosted, selv for respondenter som har valgt å flytte til leilighetskomplekser med servicetjenester, fellesaktiviteter og bemanning. Andre viktige faktorer var beliggenhet slik som nærhet til sentrum og nærhet til butikker og cafeer. Dette kan representere viktig innsikt for en eventuell utbygger med hensyn på nye byggeprosjekter og valg av beliggenhet. Trolig vil ikke tjenestetilbud og bemanning være nok til å skape stor interesse for et leilighetskompleks, med mindre dette også har en fordelaktig og attraktiv beliggenhet. Det er imidlertid effektivitetsgevinster å hente ved å bygge slike komplekser, spesielt for kommunenes helse og omsorgstilbud. Dette ble påpekes både i NOVA rapport 17/14 og i Speilmeldingen 2030 for Kristiansand kommune. Beboerne ved Bystranda park og Hovedgårdstunet anså også deres respektive bo-komplekser som svært gunstige og besparende for samfunnet. Enkelte vektla at det sosiale tilbudet førte til økt trivsel og at dette gav bedre fysisk og psykisk helse, mens andre mente at leilighetskompleksenes utforming, samt det forhold at man her har bemannet lobby, gjorde at folk kunne bo lenger hjemme og det dermed oppstår mindre press på sykehjemsplasser.