



BERGEN
KOMMUNE



Heisprosjektet



Et samarbeidsprosjekt mellom Bergen kommune og Husbanken angående kartlegging av muligheter for etterinstallering av heis i flerbolighus i Bergen, med statistikk og innspill fra boligbyggelagene.

Innholdsfortegnelse

1. Sammendrag	2
2. Om prosjekt forbedring, fornying, fortynning.....	3
Bakgrunn for prosjektet	3
3. Hvorfor etterinstallere heis?	4
Befolkningsframskrivninger i Bergen: Vi blir stadig flere eldre	4
4. Tilskudd fra Husbanken	5
5. Tilskudd fra NAV	5
6. Oxford Researchs evalueringer av ordningen	6
Boligbyggelagenes innspill:	7
7. Kartlegging.....	8
Skjema for datainnsamling	8
Boligmassen i Bergen, hva fant vi?	9
Potensiale for å øke antall etterinstalleringer av heis i Bergen kommune	11
Dialogmøte og informasjonsmøte.....	12
8. Kommunens rolle	14
9. Presentasjon av de tre involverte boligbyggelagene	15
BOB BBL	16
Sandsli borettslag	16
Borettslaget Aurdalen Terrasse.....	17
OBOS Stor-Bergen	17
Tjønnveien borettslag.....	17
Sandgotna borettslag	18
Vestbo BBL.....	18
Rolland borettslag	19
Lynghaug borettslag	19
Etat for boligforvaltning (EBF)	19
Tre gjennomførte heisprosjekter	20
Heisprosjektet og fortynning i samme eksempel	20
10. Innspill – med forslag til endringer i ordningen	21
Suksessfaktorer – hvem får det til og hvorfor?	21
11. Sluttnoter:	23

Forsidebilde: Etterinstallert heiser og påbygg av ekstra etasje i Barkaleitet borettslag. Foto: Ingerd Lene Nyheim

1. Sammendrag

Denne rapporten oppsummerer heisprosjektet som har vært et samarbeidsprosjekt mellom Bergen kommune og Husbanken fra 1. januar 2016 og til 31. desember 2017. Prosjektets mål har vært å kartlegge bygningsmassen i Bergen som passer inn i Husbankens kriterium for å motta tilskudd til prosjektering og etterinstallering av heis. Tilskudd fra Husbanken kan «søkes av eiere av eksisterende boligeiendommer med minst tre etasjer».

Prosjektet inviterte de tre boligbyggelagene i Bergen; BOB BBL, OBOS Stor-Bergen og Vestbo BBL til å bidra med data, samt selskapet AS Eiendomsforvaltning som er forretningsfører for en rekke frittstående boligselskap. I tillegg er kommunens egen boligmasse som forvaltes av Etat for boligforvaltning kartlagt. Prosjektet startet med et oppstartsmøte der informantene ble invitert for å få informasjon om prosjektet og for å diskutere data vi ønsket å samle inn. Etter møtet valgte alle utenom BOB å sende inn data. Kartleggingen viser at det er 408 boligselskaper som mangler heis, disse har totalt sett 1.287 oppganger og 11.543 leiligheter. Dette er som nevnt uten data fra BOB, BOB er det største boligbyggelaget i Bergen. Tallene kan derfor trolig økes med ca. 50 prosent. Potensialet er med andre ord stort. Kartleggingen viser også at de fleste leilighetene uten heis er tre-roms leiligheter beliggende i bygg med tre til fem etasjer.

Prosjektet har også avholdt et dialogmøte der boligbyggelagene, Husbanken, NAV hjelpemiddelsentralen og representanter fra ulike avdelinger i kommunen ble invitert til å komme med innspill på hvordan man kunne få til flere etterinstalleringer av heis i Bergen. Senere samme dag ble det avholdt et informasjonsmøte der representanter fra boligselskap i Bergen som ønsket informasjon ble invitert. Representanter fra et 20-talls ulike boligselskap møtte opp. Det ble også avholdt et avslutningsmøte der boligbyggelagene ble invitert til å komme med innspill til rapporten, og innspill på hvordan de tenker ordningen kan endres for å få enda flere etterinstalleringer av heis i Bergen.

I Bergen bor en stor andel av befolkningen i flerbolighus. Med et mål om fortetting i sentrumsnære områder og i knutepunkt er det viktig at både den boligmassen som eksisterer, og den som bygges er funksjonell, godt tilrettelagt og tilgjengelig for folk flest. Dersom Husbanken ønsker å velge ut noen områder i Bergen, å prioritere der heistilskuddet vil gjøre mest nytte utfra boligmassens sammensetning og situasjonen til innbyggerne, kan levekårsrapporten til Bergen kommune være et godt verktøy å benytte for å velge område.

Denne rapporten inneholder også et avsnitt som omtaler byggesaksbehandling og momenter som kommunen uttaler seg om i denne sammenheng. De tre boligbyggelagene BOB, Vestbo og OBOS blir presentert og to borettslag tilknyttet hver av de som enten har etterinstallert heis, som er i ferd med å gjøre det eller som har vurdert det, blir også presentert.

Til slutt kommer det innspill på hvordan ordningen kan endres. Boligbyggelagene og boligselskapene som vurderer etterinstallering ønsker seg en ordning som er mer forutsigbar. Å gjennomgå prosjektering er en økonomisk belastning, for noen er den (selv med 50 prosent prosjekteringsstilskudd) for stor til at man kan ta risikoen, uten å vite at det ligger et tilskudd til etterinstalleringen i andre enden.

Kunnskap både hos styre, boligbyggelag, kommunen, Husbanken og andre trekkes frem som en avgjørende suksessfaktor. En god og åpen dialog mellom samarbeidspartnerne videre er et avgjørende moment for at flere skal fullføre etterinstalleringer av heis.

2. Om prosjekt forbedring, fornying, fortynning

Denne rapporten omhandler halvparten av et prosjekt med arbeidstittel «forbedring, fornying, fortynning» som har vært et samarbeidsprosjekt mellom Husbanken og Bergen kommune. Prosjektets mål har vært todelt, der den ene delen har omhandlet muligheten for etterinstallering av heis i Bergen, mens den andre delen har omhandlet fortynning av den kommunale boligmassen i Bergen. Denne rapporten omhandler heisprosjektet og er skrevet som en avslutning og oppsummering av denne delen. For fortynning er det skrevet egen handlingsplan vedtatt i bystyresak 183-17.

Prosjektet har blitt ledet av rådgiver Ingerd Lene Nyheim ansatt ved Byrådsavdeling for sosial, bolig og inkludering (BSBI). Styringsgruppen har bestått av seksjonssjef Trond Stigen og rådgiver Tone Nærum ved BSBI, Boligsjef Tor Jørgen Tofte, direktør ved Etat for Boligforvaltning Bjarte Høysæter, og administrasjonssjef ved Byrådsavdeling for helse og omsorg Ingelin Søråas. Kontaktperson hos Husbanken har vært seniorrådgiver Torben Tøsse Blindheim.

Bakgrunn for prosjektet

Prosjekt «forbedring, fornying, fortynning» har vart fra 1. januar 2016 og til 31. desember 2017. Heisprosjektets mål har vært å kartlegge antall boliger i Bergen, som oppfyller Husbankens kriterium for å motta tilskudd til prosjektering og etterinstallering av heis som kan «søkes av eiere av eksisterende boligeiendommer med minst tre etasjer».ⁱ

Boligmeldingen 2014-2020,ⁱⁱ vedtatt i bystyresak 9-15, forfekter at Bergen kommune aktivt bør informere sine innbyggere om virkemidler for utbedring/tilrettelegging av bolig. Ved hjelp av for eksempel oppgradering av eksisterende boligmasse med etterinstallering av heis, kan man sikre at flere kan bo lengre hjemme i alderdommen og i bedre tilpassede boliger.

Bakgrunnen for heisprosjektet var et ønske om å kartlegge hvor mange boligselskaper, det gjaldt altså både sameier, borettslag og aksjeselskap, i Bergen som ikke har heis. Det skulle ikke foretas en vurdering av de faktiske mulighetene for etterinstallering. Generelt kan man si at det er mulig å etterinstallere heis i alle fleretasjes bygg, men det er pris og tekniske løsninger som avgjør om prosjektet er bærekraftig. En slik kartlegging er ikke foretatt i Bergen eller andre storbyer tidligere, ønsket ligger der da NBBL oppgir at 90 prosent av lavblokker mangler heisⁱⁱⁱ. Det er en målsetning at flere skal kunne bo lengre hjemme, med bakgrunn i en stadig økende andel eldre i befolkningen. Å etterinstallere heis er ansett som et nyttig virkemiddel i denne sammenheng. Heis vil også gjøre hverdagen enklere for alle beboere. I NIBR-rapport 2010:23 «Samfunnsøkonomiske kostnader ved fallulykker i boligtrapper» diskuteres den samfunnsøkonomiske lønnsomhet ved å etterinstallere heis, det kommer ikke frem noe tall på hvor mange ulykker som kunne vært unngått, men det refereres til en svensk studie der man anslår at to av tre fallulykker i blokk kunne vært unngått dersom heis var installert^{iv}.

Heisprosjektets første mål var å gjennomføre en kartlegging av hvor mange boligselskaper i Bergen som passer inn i beskrivelsen «eksisterende boligeiendommer med minst tre etasjer der heis ikke er installert». Prosjektets andre mål var å avholde et informasjonsmøte der de som kunne tenke seg å vurdere å installere heis kunne samles og få informasjon fra sentrale aktører i prosessen. Videre skulle prosjektet følge de som søkte om midler til prosjektering eller etterinstallering, for om mulig å avdekke eventuelle hindringer som gjør prosessen unødvendig tids- eller kostnadskrevende. Til slutt skulle det skrives en rapport som kunne hjelpe andre kommuner som ønsker å gjøre lignende prosjekt. Rapporten er også et nyttig verktøy for eventuelle boligselskaper i Bergen kommune som ønsker å undersøke muligheten for å etterinstallere heis.

Før prosjektets start var det kontakt med de tre boligbyggelagene i Bergen, BOB BBL, OBOS Stor-Bergen og Vestbo BBL. Kartleggingen skulle foretas for alle boligselskaper disse tre boligbyggelagene både eier, forvalter og er forretningsfører for. I tillegg skulle man foreta en kartlegging av bygg som kommunen selv eier og forvalter ved hjelp av informasjon fra Etat for boligforvaltning (EBF). Det skulle også foretas en vurdering av hvordan og hvorvidt det var hensiktsmessig å foreta en kartlegging av boligselskaper som ikke var tilknyttet noen av disse fire aktørene.

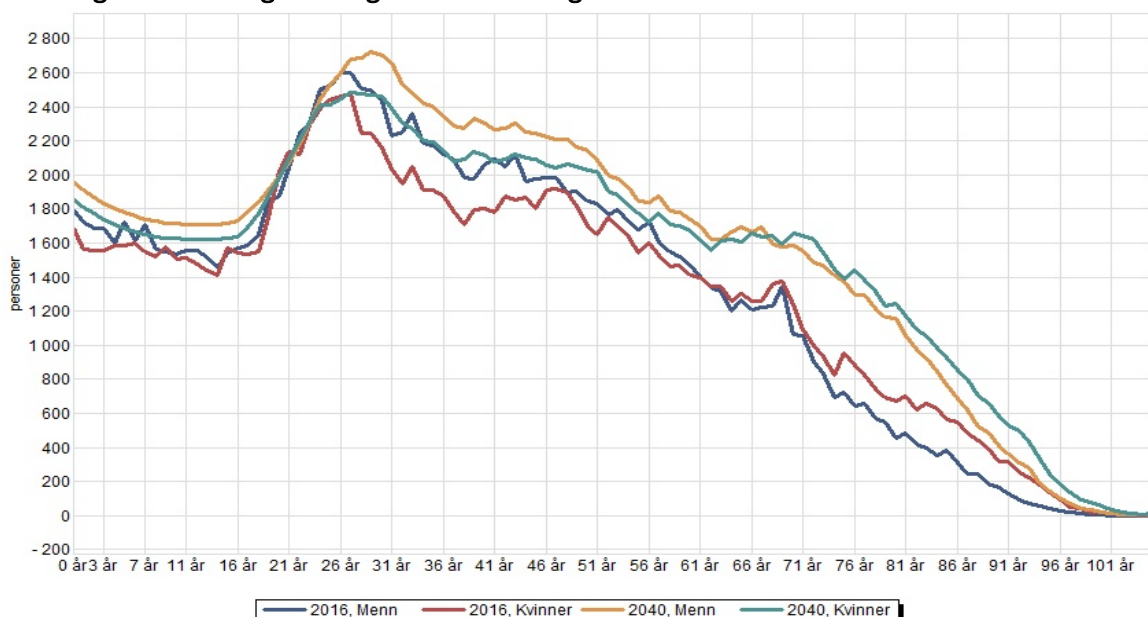
Boligbyggelagene opplyser selv at de samlet forvalter ca. 90 prosent av alle leiligheter i flerbolighus i Bergen. Å foreta en omfattende kartlegging av alle frittstående selskap som ikke er tilknyttet disse, ble ansett som å være for omfattende. Prosjektet var likevel i kontakt med selskapet AS Eiendomsforvaltning for også å få data derfra. BOB har ikke gitt data til prosjektet, de har heller ikke deltatt i avsluttende møte for prosjektet. For øvrig deltok de på alle andre møter prosjektet arrangerte.

3. Hvorfor etterinstallere heis?

Det samfunnsøkonomiske perspektivet på hvorfor man bør stimulere til etterinstallering av heis, begrunnes i hovedsak ved at innbyggerne gis mulighet til å bo lengre hjemme. Med tilpassede boliger ønsker man å redusere innbyggernes behov for omsorgsplasser og tid i institusjonsbasert omsorg. De som trenger dette skal det selvfølgelig finnes et tilbud for. Men dagens eldre lever lengre, lever bedre med sine sykdommer og ønsker bo lengre hjemme. Det er ikke lenger slik at å flytte på aldershjem er hverken ønsket eller standarden til senioren. Med bakgrunn i dette har aldershjemmene blitt faset ut og erstattes med et mer helhetlig kommunalt omsorgstilbud. Å motta gode tjenester i eget hjem, er en viktig del av dette. Dette utfordrer også de som skal gi disse tjenestene, å ta heis er et gode ikke bare for de som bor i boligen, men også for de som gir tjenestene.

Ut fra beboernes perspektiv er muligheten for å bo lengre hjemme i egen leilighet, og det å ha en enklere hverdag viktig. Med mer tilgjengelige boliger kommer man seg enklere ut av leiligheten, og det kan derfor også bidra til å forebygge ensomhet og isolasjon. I følge forskning.no er 80 prosent av hjemmeulykkene fallulykker og langt de fleste av disse skjer i trapper. Som nevnt antas det at to av tre fallulykker i blokk kunne vært unngått om heis var installert.

Befolkningsframskrivninger i Bergen: Vi blir stadig flere eldre



Kilde: Statistisk sentralbyrå

Statistisk sentralbyrå la i november 2017 frem en rapport om fremtidens eldre i bygd og by. Der antar man at andelen eldre vil stige de neste 24 årene. De eldre i 2040 er allerede født, slik at prognosene og grafen over er beregnet utfra faktiske tall i dag og SSB oppgir da at prognosen er relativt sikker. Befolkningsveksten anslås å være på ca. 20 prosent, det vil si 330.000 innbyggere i Bergen.

I rapporten betegnes fremtidens eldre som ressurssterke, stadig flere eldre har høyere utdanning og en trygg økonomisk hverdag. Dette gjør på den ene siden at de eldre har flere valgmuligheter om hvor og hvordan de vil bo. På den andre siden er det en ujevn fordeling av økonomiske ressurser. Det er ingenting som tyder på at forskjellene blir mindre i årene som kommer. Ser man på aldersfordeling i dag har store byer som Bergen en relativt normalfordelt befolkning sammenlignet med enkelte distriktskommuner. Denne forskjellen antas å øke fremover. Statistikk viser også at stadig flere menn forblir barneløse, og familieforholdene er mer ustabile i dag enn de var tidligere. Dette fører til at stadig flere bor alene. Til slutt nevner rapporten at fremtidens eldre ikke nødvendigvis er friskere enn dagens eldre. Tvert om, lever de kanskje lenger med flere diagnoser på grunn av bedre behandlingsmuligheter. Forebygging og mulighet til å leve gode liv, med lavt behov for tjenester både i og utenfor hjemmet, anbefales derfor for å unngå for stort press på helsevesenet.

4. Tilskudd fra Husbanken

Husbanken får hvert år innvilget midler via statsbudsjettet til etterinstallering av heis. For 2016 ble det gitt tilsagn for 100 millioner. For 2017 ble det gitt tilsagn for 76 millioner. For 2018 ble det gitt tilsagn for ca. 45 millioner.

Husbanken har ansvar for å fordele midler til søkere, og heistilskuddet kan maksimalt være på 50 prosent av kostnaden. Alle som søker om midler til prosjektering får dette innvilget, mens resterende søknader vurderes utfra gitte kriterier, se faktaboks.

Husbanken er behjelpelig med informasjon i prosessen og har også en egen nettside for de som ønsker å finne eksempler og informasjon om ordningen.^v På Husbankens sider finner man også søknadsskjema og eksempler på etterinstalleringer som er gjennomført. Eksempelene oppdateres kontinuerlig og nye rapporter om temaet legges ut. Dersom du ønsker mer informasjon om hva Husbanken kan hjelpe med anbefales det å søke informasjon på deres nettsider.

Det er også mulig å søke Husbanken om grunnlån i forbindelse med etterinstallering av heis og andre behov for oppgradering.

5. Tilskudd fra NAV

NAV kan gi kr. 200.000,- i tilskudd pr oppgang til installering av ordinær heis i flerbolighus, dersom det bor personer som har krav på trappeheis i oppgangen.^{vi} Ordningen forutsetter et samarbeid mellom NAV hjelpemiddelsentralen, boligselskapet

Faktaboks:

Heistilskudd kan gis til eiere av boligeiendommer med minst tre etasjer. Ved behandling av søknad om tilskudd til prosjektering og installering av heis, gjelder følgende prioriteringer:

- a) Prosjektering av framtidige heisprosjekt.
- b) Om prosjektet har fått midler fra NAV hjelpemiddelsentralen og tilrettelegging sin forsøksordning «Tilskudd til tilrettelegging av bolig i stedet for hjelpemiddel».
- c) Tallet på leiligheter som vil kunne betjenes av heisen.
- d) Grad av tilrettelegging av heis og bygning for rullestolbruk.
- e) Leilighetenes mulighet for tilpassing for bevegelseshemmede.

som skal etterinstallere heis, boligbyggelaget og kommunen. Det kan gis et tilskudd pr oppgang der det bor minst en beboer som har behov for heis. Tilbakemeldingen fra boligbyggelag som har benyttet ordningen, er at man i andre fylker har vært tilbøyelig til å gi tilskuddet også i tilfeller der beboere kan komme til å få behov for trappeheis i løpet av en fem-års periode pga. alder, nåværende funksjonsevne osv. Det er kommunen ved habiliterings- og rehabiliteringstjenesten som har kunnskap om de enkelte beboerne, og som må foreta denne vurderingen, og sende opplysninger til NAV Hjelpemiddelsentralen. Boligene må ha en slik standard at leiligheter kan bebos eller tilpasses beboerens funksjonsnivå.

Dette tilskuddet har aldri vært benyttet i Hordaland. Heisprosjektet har vært i dialog med NAV Hjelpemiddelsentralen Hordaland som gjerne ønsker praksis på feltet. Per i dag er det flere boligselskap i Bergen kommune som er ferdig med prosjektering og som ønsker å etterinstallere heis i nær fremtid. Heisprosjektet er derfor i tett dialog med boligselskapene og NAV hjelpemiddelsentralen. Ved å koordinere møter og opprette dialog mellom de ulike involverte aktørene som boligselskap, boligbyggelag, NAV hjelpemiddelsentralen, og aktuelle kommunale instanser som habiliterings- og rehabiliteringstjenesten samt Boligetaten, håper vi at det snart foreligger både praksis og rutiner for hvordan man kan benytte NAV-tilskuddet også i Hordaland.

6. Oxford Researchs evalueringer av ordningen

Oxford Research publiserte i oktober 2016: *Evaluering av tilskudd til etterinstallering av heis*^{vii} og i februar 2017: *Videre analyser av samfunnsøkonomisk nytte*^{viii} begge på bestilling fra Husbanken. Målet med den første rapporten var å se på om ordningen fungerer tilfredsstillende, og mulige måter å optimalisere ordningen på. Etter dette ble det bestemt at det skulle skrives en egen rapport på om det er samfunnsøkonomisk nytte i å etterinstallere heis.

Oxford Research finner at ordningen fungerer tilfredsstillende og etter hensikten bak ordningen. Tilskuddet ses på som en utløsende faktor og det hadde mest sannsynlig ikke vært etterinstalleringer uten. Suksessfaktoren for å få det til er tilstedeværelsen av en eller flere ildsjeler som driver prosessen fremover. Veiledning, kurs og samlinger anses som viktig å avholde for å spre kunnskap rundt mulighetene. Oxford Research anbefaler et godt samarbeid mellom Husbanken, kommunen, boligbyggelagene og NAV for å spre kunnskap om mulighetene og nå ut til flest mulig. Kunnskap om ordningen er begrenset hos frittstående selskap, og det er vanskelig å nå disse. Det er viktig å prioritere informasjon og dialog med NBBL og lokale boligbyggelag, da disse når ut til svært mange boligselskap på en enkel måte. Tilskudd til tilstandsvurdering kan også være en utløsende faktor der man ser hva som kan gjøres og hvordan i et boligselskap. På denne måten blir etterinstalleringen av heis en del av en større oppgradering.

Oxford Research skriver at «gjennom våre analyser er det tydeliggjort at det for det enkelte borettslag eller sameie i liten grad er de samfunnsøkonomiske gevinstene ved gjennomføringen av etterinstalleringen som er den drivende faktoren for etterinstallering av heis, men faktorer som tydelig oppleves å ha en egenverdi for borettslagene og sameiene i seg selv.» På denne måten treffer ordningen kanskje heller de boligselskapene som har god økonomi, og ikke ser på etterinstalleringen som en økonomisk hindring, fremfor de der beboerne har utfordringer med å gå i trapper. Likevel finner Oxford Research at det bor mange eldre og at det er en høy gjennomsnittsalder i de boligselskapene der etterinstallering er gjennomført. Funksjonsnivået til de eldre er derimot ikke kartlagt, slik at det er ikke mulig å si om man treffer dem med de største helsemessige behovene.

Ordningen har to mål: På den ene siden prioriteres de boligselskapene der det kan etterinstalleres en heis som når flest mulig leiligheter, på den andre siden ønsker man at ordningen skal nå beboerne

med behov for tilrettelegging både av bolig og adkomst til boligen. Disse to målene er forskjellig og ikke alltid forenelige. Oxford Research foreslår at man kan gjøre følgende vurderinger:

- Prioritere boligselskaper med dårlig økonomi, med en forutsetning om at de med god økonomi har større mulighet til å gjennomføre etterinstalleringen og derfor behov for mindre tilskudd.
- Mulighet for å selge bolig til høyere pris er en utløsende faktor for hver enkelt beboer.
- Økonomisk konsekvens for hver leilighet er avgjørende, større boligselskap der få heiser kan betjene mange leiligheter vil enklere få gjennomslag for etterinstallering.
- Boligmassens sammensetning i et område bør vurderes.

Når det kommer til den samfunnsøkonomiske nytten skriver Oxford Research at det er viktig å nå ut til de beboerne som har både helsemessige behov for heis og som trenger økonomiske støtte for å kunne betale for etterinstallering. De ser det slik at det er tre aktører involvert. På den ene siden staten og kommunen som får reduserte kostnader i forbindelse med behov for færre institusjonsplasser, hjemmehjelp og lavere kostnader forbundet med fallulykker. På den andre siden beboerne som får en verdiøkning av sin leilighet. Oxford Research foreslår derfor at kommunene også burde bidra økonomisk i prosessen, og utfordrer kommunen til å vurdere å være med å finansiere etterinstallering av heis.

Om tilskuddet kun skal gå til de med objektivt målbare behov, setter det store krav til saksbehandling og etterprøvnbarhet. Å finne hver enkelt beboer med størst økonomisk og helsemessig nytte er omfattende og vanskelig å gjennomføre på individnivå. Samtidig som å lete på individnivå ikke nødvendigvis gjør at boligselskapet med størst behov for oppgradering vinner frem. Sannsynligvis vil det også vise seg vanskelig å sette individer opp mot hverandre på en god måte. Vurderingen kan derimot foretas på boligselskapsnivå og kan f.eks. innbefatte data omkring inntekt, gjennomsnittsalder, antall mottakere av hjemmetjenester osv. i et større område. For øvrig, dersom man ikke ønsker å endre saksbehandlingen fra slik den er i dag, finnes det også et siste alternativ, ifølge Oxford Research, å redusere tilskuddet fra dagens nivå på 50 prosent til heller å være på 25-35 prosent i fremtiden.

Boligbyggelagens innspill:

- Informasjon og ildsjeler i hvert boligselskap er avgjørende for å få til etterinstalleringer. Disse må være kunnskapsrike og samtidig evne å få med seg de andre beboerne. Uten disse vil det mest sannsynlig ikke komme til det stadiet at etterinstallering blir aktuelt.
- Å vurdere boligselskap utfra dagens økonomiske situasjon anses ikke som hensiktsmessig. Dagens fellesgjeld vil ikke skille mellom hvem som har lav fellesgjeld pga. vedlikeholdsetterslep eller hvem som har holdt vedlikeholdsplaner og betalt inn ekstra for å holde fellesgjeld nede. Dagens fellesgjeld sier m.a.o. ikke noe om teknisk tilstand og kan ikke i seg selv sees på som et vurderingskriterium, uten å vurdere andre faktorer.
- Høyere salgssum på boligen bør ikke være et avgjørende argument for hvorfor hver enkelt beboer bør ønske etterinstallering av heis. Dette av to grunner: For det første er det vanskelig å vite om høyere salgssum er reelt. Vil markedet reagere slik man forutsetter? For det andre er ikke alltid salg av flere boliger ønskelig. Generelt er omskiftningsraten i store borettslag på 10 prosent. En høyere rate kan ødelegge for bostabilitet. I stedet kan man legge vekt på økt komfort og økt verdi på leiligheten man skal fortsette å bo i.

Boligbyggelagene foreslår derimot at man finner en måte å plukke ut enkeltområder utfra f.eks. levekår, gjennomsnittsalder, boligmassens sammensetning og/eller andre mer objektive funn på

områdenivå. På denne måten kan man prioritere områder der tilskuddet har høyest effekt, og sette inn informasjonskampanjer der hele områder gis et løft, i stedet for å se på ett og ett boligselskap. Med midler nok til å gjøre omfattende prosjekt i enkelte områder vil boligmassen generelt få et stort løft. Boligbyggelagene tror at uten en forutsigbar finansieringsmodell og tilskudd på 50 prosent vil det bli færre som vurderer etterinstallering. Dersom flere prosjekter skal bli noe av, må det settes av midler til dette.

7. Kartlegging

Heisprosjektets hovedmål har som nevnt vært å samle inn data for å kartlegge antall boliger i Bergen kommune med minst tre etasjer der heis ikke er installert. Dialog med boligbyggelagene BOB BBL, OBOS Stor-Bergen og Vestbo BBL angående deltakelse, og mulighet for å bidra med data til prosjektet, ble startet opp allerede før prosjektet var i gang. På denne måten sikret man at de som skulle overlevere data var forberedt og ønsket å delta før prosjektet ble satt i gang.

Ganske raskt etter oppstart av prosjektet ble det arrangert et oppstartsmøte. Målet med møtet var å informere om prosjektet, data vi ønsket å samle inn, hvorfor vi ønsket å samle disse dataene og hvilke andre aktører som var involvert. På møtet var det invitert representanter fra alle de tre boligbyggelagene, fra EBF og Husbanken. Alle takket ja og deltok på møtet, OBOS Stor-Bergen kunne ikke stille på møtet samme tidspunkt som de andre, derfor ble det avholdt et eget møte med dem.

Før møtet ble det sendt ut en invitasjon, samt forslag til skjema som skulle fylles ut av boligbyggelagene og EBF med data angående boligmassen som passet inn i beskrivelsen. Det ble også avgjort at man for å gjøre det enklest mulig for de som skulle avgi data, kun ønsket informasjon om bygg som passet inn i beskrivelsen «boligeiendommer med minst tre etasjer» beliggende i Bergen kommune. Det skulle ikke foretas en videre kartlegging av om det faktisk er mulig å etterinstallere heis. For øvrig ble hvilken trappeløsning de har per i dag etterspurt. Dette da man vet at dagens trappeløsning sier noe om hvor enkelt det er å sette inn en heissjakt. Det viste seg at dette var informasjon som ikke var like lett tilgjengelig for alle.

Skjema ble fylt ut og levert inn av OBOS Stor-Bergen, Vestbo, EBF og AS Eiendomsforvaltning. BOB ønsket ikke å gi fra seg data. Dette gjorde at datainnsamlingen ble noe begrenset. For øvrig er det ikke grunn til å tro at bygningsmassen BOB forvalter skiller seg fra bygningsmassen de andre forvalter. For de som leverte data har det vært en forutsetning at tallene kun skal offentliggjøres som en oppsummering. Data skal ikke kunne spores tilbake til hver enkelt aktør. Det er kun de det har vært nødvendig for i forbindelse med arbeid med prosjektet som har hatt tilgang til datasettet.

Undervegs i utarbeidelsen av rapporten ble boligbyggelagene invitert til individuelle sluttmøter for å oppsummere prosjektet. De fikk dermed anledning til å gi innspill til rapporten og snakke om status på nåværende og mulige fremtidige prosjekter. Vestbo og OBOS Stor-Bergen takket ja til dette, og har bidratt med gode og konstruktive innspill.

Skjema for datainnsamling

I forbindelse med datainnsamlingen utarbeidet prosjektleder et excel-skjema som ble benyttet for utfylling. Det ble etterspurt en god del informasjon i skjemaet, men utfra dialog med de ulike aktørene kom det frem at det var relativt enkelt å søke opp informasjonen i deres datasystemer. Noen poster trengte litt mer gjennomgang og ble derfor ikke fylt ut like omfattende av alle. Cellene i dataarket ble ikke låst, dette ble gjort for å ha en fleksibilitet i arket, der de som skulle fylle det ut kunne endre det dersom de ønsket. Å låse cellene kunne derimot ha ført med seg mindre behov for bearbeiding av data i ettertid. Det ble likevel prioritert å gjøre det enklest mulig for de som skulle fylle det ut. Dette medførte at man i ettertid måtte gå igjennom alle registreringer i et forsøk på å

plukke ut eventuelle feil-/dobbelregistreringer. F.eks. bygg som ikke passet inn i Husbankens krav om at det skulle være et flerbolighus, eksempelvis kunne rekkehus på tre etasjer havne blant dataene. I utgangspunktet hadde datasettet totalt 508 registreringer før man begynte å bearbeide. Det endelige skjemaet som ble tilsendt for utfylling, hadde følgende poster: bydel, boligbyggelag, navn på boligselskap, organisasjonsform, organisasjonsnummer, gnr, bnr, festet/eiet tomt, adresse, postnr, byggeår, type bolig (blokk, bygård osv), antall bygninger totalt, antall bygninger uten heis (skiller her mellom de boligselskap som har en blanding av ulike bygningstyper), antall oppganger, antall boenheter, antall boenheter pr oppgang, etasjer, antall boenheter pr etasje, antall 1-roms, 2-roms, 3-roms, 4-roms, 5-roms eller mer, total fellesgjeld, medlemskap sikringsfond, IN-ordning, prosjektering gjennomført/uttrykt ønske om, parkering, trinnfri adkomst, trappeoppgang.

Fullformatskjema i excel finnes som vedlegg 1 og kan fritt benyttes med referanse til prosjektet..

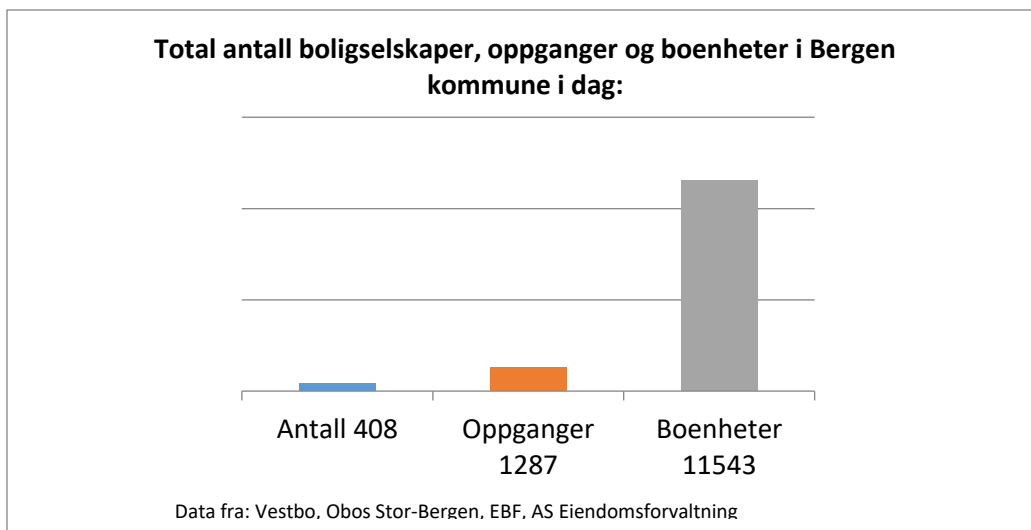
Ved utfylling av skjema skulle alle boligselskap som passet i beskrivelsen tre etasjer eller mer settes inn uavhengig av organisasjonsform. Det gjaldt altså både sameier, borettslag og aksjeselskap. Målet var å ha et omfattende datasett som gjorde at man kunne finne informasjon om hvor det var enklest å få til etterinstallering utfra ulike parametere, for eksempel dagens trappeløsning, økonomien til borettslaget, beliggenhet og så videre. Informasjonen som ble etterspurt var omfattende, og for andre som skal sette i verk lignende prosjekter anbefales det å tenke nøye igjennom hvilken informasjon man trenger. Kanskje er det ikke nødvendig med så mye informasjon dersom målet bare er å finne et totalantall. På den andre siden kan omfattende datasett gjøre at man enklere kan velge ut områder, boligselskap, osv. dersom man skulle tenke seg en endring av ordningen der Husbanken må starte med en prioritering av hvilke selskap som skal få tilskudd utfra ulike kriterier som foreslått av Oxford Research.

Boligmassen i Bergen, hva fant vi?

Per første kvartal 2018 hadde Bergen 280.216 innbyggere. Boligmassen i Bergen fordeler seg i henhold til tall fra SSB på denne måten:

Totalt	Enebolig	Tomannsbolig	Rekkehus	Blokk	Bofellesskap	Annet
136631	35544	10567	24258	61457	2717	2088

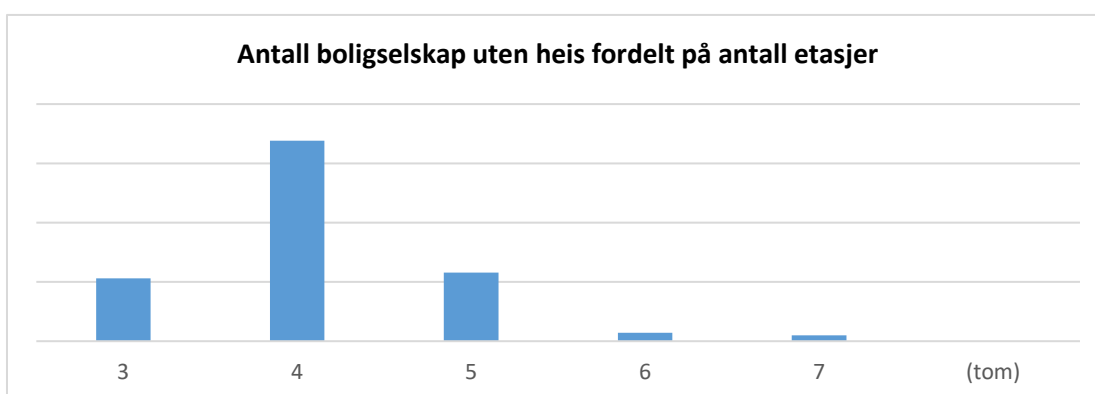
Etter bearbeiding av data består excel- skjemaet av 408 boligselskaper, en reduksjon av 100 registreringer før bearbeiding. Det kan ikke garanteres for feil-/dobbelregistreringer. Feilmarginen er likevel lav. Tall for BOB er som sagt ikke mottatt. Det vi derimot vet er at BOB alene forvalter omlag like mange boliger som Vestbo og OBOS Stor-Bergen til sammen.



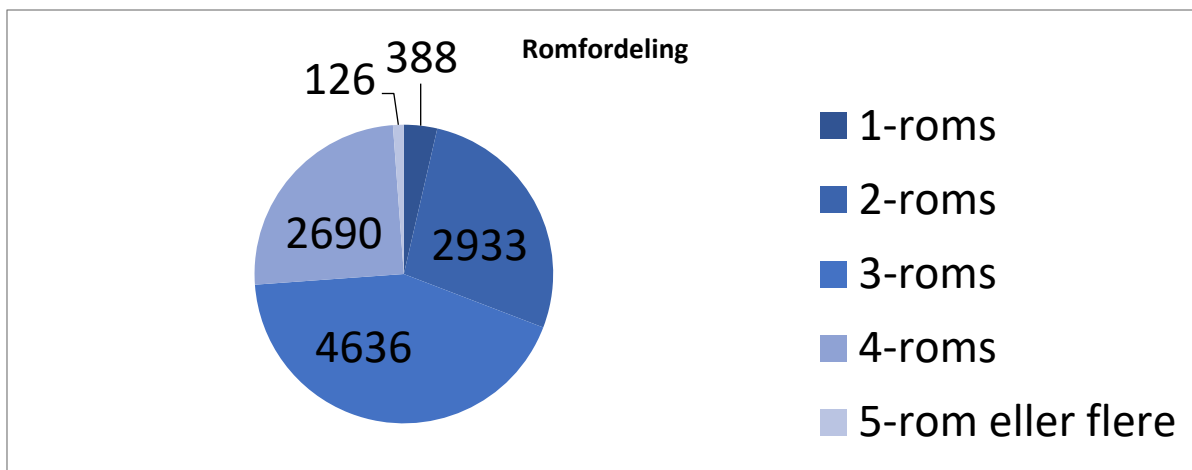
Antall registreringer er på 408 ulike boligselskaper som mangler heis. Antall oppganger i de samme boligselskapene er totalt 1.287, mens antall boenheter er 11.543. Antall oppganger er ikke nødvendigvis ensbetydende med antall heiser som potensielt kan etterinstalleres. For øvrig spurte vi også om type oppgang. Dette da vi vet, og senere får eksempel på, at dersom man har en svalgangsløsning vil det være flere boliger som kan betjenes av hver enkelt heis.

Vi har kun oversikt over oppgangsløsning for kommunens egne boliger. Omtrent 70 prosent av registreringene for kommunens egne boliger er angitt å være med innvendig trappeløsning. Det er ikke skilt på om dette betyr trapperom ut mot yttervegg eller om det er boliger rundt trappeoppgangen. Dette kan potensielt utgjøre store forskjeller med tanke på hvor enkelt det vil være å etterinstallere heis. Et trapperom mot yttervegg kan erstattes med en utvendig heissjakt eller ny trapp. Er trapperommet derimot slik at leiligheter må bygges om, og spesielt dersom primærrrom må endres, gjør det etterinstalleringer mer kostbar.

Vi målte også hvor mange etasjer det var i hvert bygg, data fra Vestbo, EBF og AS Eiendomsforvaltning, akse vises ikke da OBOS Stor-Bergen ikke har levert data på dette:



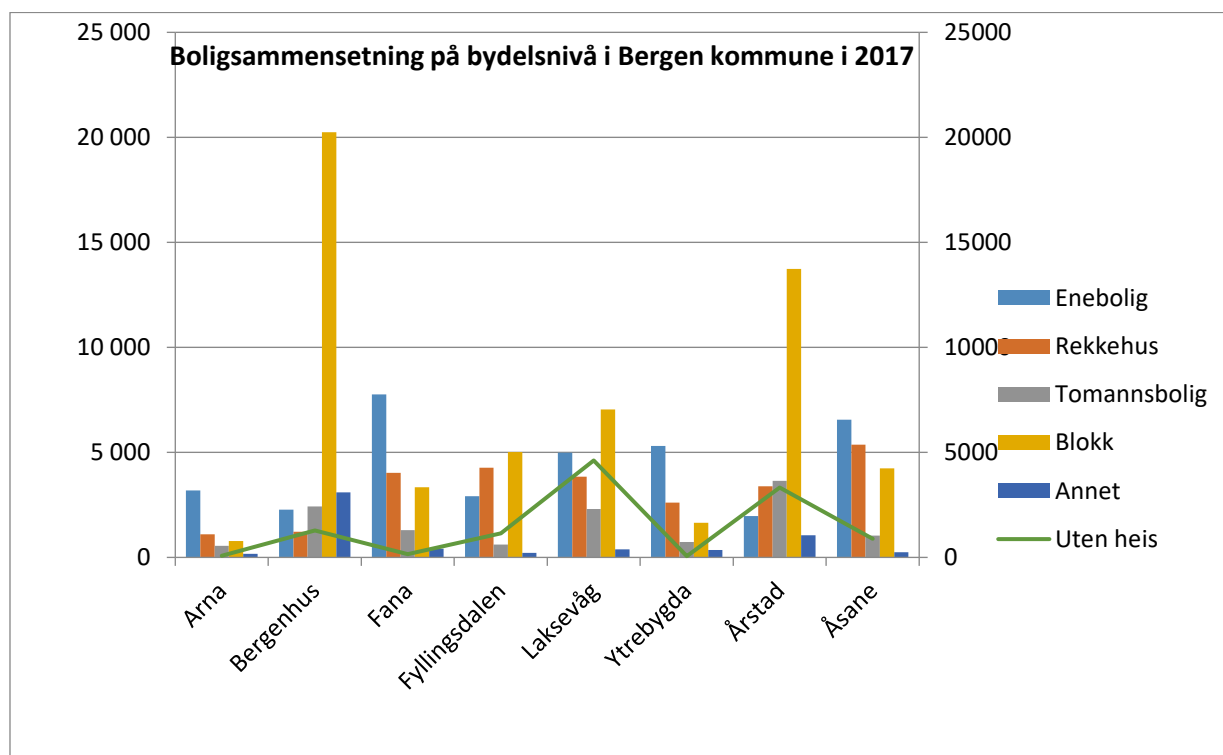
Romsammensetning i boligene fra Vestbo, OBOS Stor-Bergen, EBF og AS Eiendomsforvaltning:



Vi mener at dette bekrefter hvordan boligmassen som mangler heis er. Største delen av bygningene har fra tre til fem etasjer. Det er en stor overvekt av tre-roms leiligheter. Tidligere ble dette ansett som tilgjengelige og funksjonelle boliger for familier, i dag vet vi at de fleste ønsker en annen komfort og størrelse med egne soverom til alle.

Potensiale for å øke antall etterinstalleringer av heis i Bergen kommune

Bergen har en differensiert boligmasse, og som tabellen tidligere og grafen under viser, er det en stor andel innbyggere som bor i flerbolighus. I Bergen skal stadig mer utbygging skje som fortetting i sentrumsnære strøk og i knutepunkt. Dette stiller ikke bare krav til ny boligmasse, men også til at eksisterende boligmasse er funksjonell, godt tilrettelagt og tilgjengelig for folk flest. I lys av vurderingene til Oxford Research om å nytte heistilskuddet inn mot boligselskap som kan få best nytte av det utfra boligmasse, alderssammensetning og sosioøkonomiske forhold i et område, vil vi her komme med noen foreslåtte områder i Bergen og forklaringer hvorfor disse trekkes frem.



Stolpene viser tall fra SSB/kompas angående hvordan boligsammensetning på boenhetsnivå fordeler seg i de ulike bydelene i Bergen, mens streken viser hvordan boligene uten heis fordeler seg i bydelene.

Bergen kommunes publisering av levekårsrapporten i 2016^{ix} og områdesatsing i utvalgte områder kan gi noen indikasjoner på områder vel verdt å se nærmere på. Bergen kommune har over en lengre periode hatt områdesatsing i Solheim Nord, Indre Laksevåg og Ytre Arna. I løpet av 2018 har en også startet opp områdesatsing i Loddefjord og Olsvik.^x

I de nevnte områdene er det en opphopning av levekårsulemper. Indikatorene områdene får en negativ totalscore på er medianinntekt, barn i lavinntektshusholdninger, lav utdanning, unge uføre, barneflytting og barn med barnevernstiltak. Dette sier imidlertid ikke noe om hvor det bor flest eldre eller boligmassens sammensetning. Dersom man velger områdene som har befolkning med høyest alder, størst andel blokkbebyggelse og samtidig har en opphopning av levekårsulemper utmerker områder seg som ligger i følgende bydeler: Fyllingsdalen (Nedre, Søndre og Nordre Fyllingen), Loddefjord (Olsvik og Loddefjord) og Åsane (Mjølkeråen og Morvik). I tillegg er det i sentrumsnære områder og på Slettebakken man ser de samme opphopningene.

Grafen viser de samme områdene med blokkbebyggelse. BOB har en stor andel av sine boliger i Åsane og Fyllingsdalen og streken som viser hvor boligene uten heis ligger blir derfor lav i disse bydelene. Årstad og Bergenhus har en god del gamle bygårder både med og uten heis, og nybygg med heis. Vi vil derfor heller trekke frem bydelene utenfor sentrumsområdet, som har omfattende blokkbebyggelse uten heis og der innbyggerne har liten mulighet for å flytte til bedre tilrettelagte boliger i nærmiljøet, som vel verdt å satse på for å stimulere til etterinstallering av heis.

Ved en satsing på etterinstallering av heis innenfor grensene til Bergen kommune anbefaler vi derfor, en prioritering i områder i bydelene Åsane, Fyllingsdalen og Loddefjord. Utvelgelse av grunnkretser og områder med ensartet boligmasse, dårlige sosioøkonomiske forhold og en aldrende befolkningsmasse må det gjøres en ytterligere analyse av. Det er for øvrig et stort potensial for å få til mange gode og omfattende prosjekt i disse bydelene, som igjen vil kunne føre med seg en økt livskvalitet for mange beboere. Skal dette bli noe av må det påregnes store tilskuddsbeløp, og det må legges til grunn forutsigbare finansieringsmuligheter.

Dialogmøte og informasjonsmøte

Den 30. august 2016 ble det avholdt en todelt heldagssamling i forbindelse med heisprosjektet. Del 1 var lagt opp som et dialogmøte med kun inviterte gjester. Del 2 var et informasjonsmøte med åpen påmelding via Husbankens sider.

I del 1 – dialogmøte – deltok boligbyggelagene, NAV Hjelpemiddelsentralen, Husbanken, Etat for boligforvaltning, Etat for byggesak og private planer, Byantikvaren og BSBI.

I del 1 ble det holdt fire faginnlegg, der det første var en introduksjon til dagen og informasjon om heisprosjektet. Det andre innlegget var Husbanken som fortalte om ordningen og gode grunner for å etterinstallere heis. Det tredje innlegget var Etat for byggesak og private planer som fortalte om hvem de er og hvor og hvorfor de kommer inn i prosessen. Til slutt innlegg fra Byantikvaren som reflekterte rundt hvordan man kunne holde i hevd vern av bygninger samtidig som brukernes nytte fremmes. Dialogmøtet var lagt opp som en åpen dialog, med forventning om aktiv deltakelse fra de tilstedeværende.

Problemstillingen det ble jobbet utfra var: «Hvordan kan man på best mulig måte øke andel etterinstallerte heiser i boligselskaper i Bergen kommune?»

Det kom frem et sterkt ønske om at finansieringsmulighetene måtte være mer forutsigbare. Å vite tidlig i prosessen om tilskudd til etterinstallering av heis blir innvilget er viktig. Dette begrunnet i at det er en økonomisk belastning å gå igjennom både prosjektering og byggesøknad, samt at vedtak på generalforsamling bør foreligge før man søker om midler til etterinstallering. Skal man stimulere til at flere søker, må ordningen være mer forutsigbar. For enkelte boligselskaper vil ikke prosjektering være ønskelig/mulig å gjennomføre uten å samtidig vite at tilskudd til selve installeringen innvilges.

Møter med Byantikvaren og Etat for byggesak og private planer kan virke utfordrende/uoversiktlig. Det oppfordres til å koble inn Byantikvaren tidlig i prosessen, dette er et rådgivende organ og de tilbyr gratis rådgivningstimer. Ved kontakt med byggesak oppfordres man til å benytte seg av forhåndskonferanse. Andre etater som vil kunne måtte uttale seg i en gitt sak vil også kunne være representert på forhåndskonferansen. En forhåndskonferanse er gebyrbelagt, men man får et klarere innblikk i hva som kan oppstå av utfordringer undervegs. Det ble stilt spørsmål ved om byggesak har mulighet for å ha egne ansatte som kan kontaktes ved søknader om etterinstallering av heis. Dette gjøres i dag i saker der det kommer mange henvendelser f.eks. langs bybanetrase. Per i dag er det ikke nok søknader til at dette lar seg gjøre, men forutsatt at man ser at antall søknader er stort nok vil det være mulig for slik praksis.

Det ble fremholdt nytten av at heisprosjektet lager en rutine for kontakt mellom offentlige etater og private aktører. Hvem skal man snakke med, når og hvorfor? Møtet den 30. august var en start på dette, men uten søknader som kan danne grunnlag for å utvikle et erfaringsbasert samarbeid, er det å etablere gode rutiner vanskelig. Alle uttrykte at det var positivt med denne typen prosjekt som gjør at kunnskapsnivået og bevisstheten rundt temaet heves.

Temaer å jobbe videre med etter møtet var som følger:

- Bevissthet rundt hvilke andre kommunale etater man kan komme i kontakt med og hvorfor ved etterinstallering av heis. Se avsnitt 8 i denne rapporten for informasjon om dette.
- Forespørsel til Husbanken om å avklare rundt statlig bostøtte: Hvordan blir statlig bostøtte påvirket av både økt husleie, men også dersom man bygger på en etasje eller fortetter på tomten til boligselskapet.
- Avklaring rundt hvordan man kan komme frem til rutiner inn mot habiliterings- og rehabiliteringstjenesten i kommunen slik at man kan fremskaffe praksis for å benytte tilskudd fra NAV.

I del 2 – informasjonsmøte – deltok styre(ledere) og beboere fra over 20 ulike boligselskap, samt en rekke heisrådgivere og leverandører i tillegg til deltakerne fra del 1.^{xi}

Del 2 ble holdt om ettermiddagen og begynte med middagsservering. Dette for at styret og beboere skulle kunne komme direkte fra jobb. Målet var å informere om finansiering, tekniske muligheter og om hvordan prosessen foregår fra start til mål ved etterinstallering av heis. I tillegg til de samme innledderne som i del 1, ble det også holdt innlegg ved NAV Hjelpemiddelsentralen om muligheten for tilskudd via NAV. Vestbo var også invitert til å fortelle om sine pågående prosjekt for oppgradering av bygningsmasse og etterinstallering av heis i Lynghaug borettslag og Rolland borettslag. I tillegg holdt de innlegg om tekniske løsninger ved etterinstallering av heis, og om kommunikasjon mellom styret og beboere.

Den 5. september 2016 var avdeling for Byggeskikk i Kommunal- og moderniseringsdepartementet på besøk hos Bergen kommune for å høre om prosjekt forbedring, fornying, fortykning. Siden dette var under en uke etter dialog- og informasjonsmøtet, passet det fint å presentere konklusjonene fra møtet. Det ble derfor lagt vekt på at man a) ønsker mer forutsigbarhet i forhold til finansiering b) at

tilskuddsordningen er nødvendig og viktig dersom man ønsker at flere boligselskaper skal etterinstallere heis og c) at man bør vurdere om ordningen kan benyttes mer direkte i områder der behovet er størst.

8. Kommunens rolle

Først og fremst råder både kommunen og boligbyggelagene de boligselskapene som vurderer å etterinstallere heis til å søke informasjon på nettsidene til boligbyggelagene, kommunen, Husbanken og NBBL om temaet. Det er mye som kan avklares før det krever noen annen investering enn tidsbruken. Foruten det konstruksjonsmessige og grunnforholdene kan en del avklares før man går til det steget å søke om midler til prosjektering. Fra boligbyggelagene side har det kommet ønske om at kommunen lager en egen sjekkliste for tema boligselskap kan komme i kontakt med kommunen på grunn av ved etterinstallering av heis. Vedlagt til rapporten finnes *vedlegg 2* «Sjekkliste etterinstallering av heis: - en introduksjon til hvilke problemstillinger det kan bli nødvendig å vurdere før en byggesak kan godkjennes.» Sjekklisten er utarbeidet i samarbeid med Byggesaksavdelingen i Bergen kommune. Er boligselskapet tilknyttet et boligbyggelag anbefaler vi å kontakte dette, for å undersøke om de har kompetanse og nødvendig innsikt angående tema tilknyttet oppgradering av bygningsmassen, etterinstallering av heis og aktuelle problemstillinger tilknyttet dette. Er man derimot tilknyttet et frittstående boligselskap, tilhører et lite sameie som eier en enslig bygård eller lignende vil denne prosessen kreve mer av både av hver enkelt beboer og ildsjeler som driver prosessen fremover. Vi anbefaler i disse tilfellene at man setter seg så godt inn i prosessen man klarer for å kunne følge den på en hensiktsmessig måte. På Husbankens nettsider finner man eksempler på små prosjekter og hvordan de gikk frem. Det kan også være lurt å benytte en total entreprenør/byggherre/byggeleder som tar seg av prosjektet. Sjekklisten vedlagt kan fremstå noe teknisk og det er ikke forventet at styrer skal ha kompetanse til å kunne forstå den. I denne sammenheng vil vi nevne at søknad om innstilling av heis skal foretas av foretak med ansvarsrett jfr. PBL § 20-3.

Bergen kommune styres gjennom et parlamentarisk system med byråd og bystyre. Endringer i byråds sammensetning, og endring av byrådsavdelinger og underliggende seksjoner og etater, kan gjøre at navn på avdelinger nevnt her og i sjekklisten ikke lenger er gyldig, for øvrig vil funksjonene fremdeles være ivaretatt. Boligselskap som skal sende søknader til Bergen kommune i forbindelse med etterinstallering av heis vil i dag måtte sende søknaden til Plan- og bygningsetaten ved Byrådsavdeling for byutvikling (BBU). Byggesaksavdelingen ved Plan- og bygningsetaten tar imot søknader etter PBL § 20 der det er listet opp hva som er søknadspliktig. Når man sender inn søknad kan de være en rekke andre etater, både internt i kommunen og eksternt, som må uttale seg. Byggesaksavdelingen holder selv dialogen og innhenter uttalelser fra høringspartene. Hvem som skal uttale seg vil kunne være ulikt fra sak til sak.

Når den tid kommer at man er klar for å sende søknad er det en ansvarlig søker som må gjøre dette. Det betyr at hverken privat personer eller styrer gjør dette. Ved større prosjekter/ombygninger er det mulighet for å ha forhåndskonferanse med kommunen. Forhåndskonferanse er svært nyttig for å avklare eventuelle hindringer en kan møte på i søknadsprosessen, forhåndskonferansen er gebyrbelagt. Med innføring av e-søknad på byggesak og sjekklister, er informasjon stadig lettere tilgjengelig på nett.

Ved søknad vil de oftest benyttede høringspartene være Byantikvaren, Fylkeskommunen/Fylkeskonservatoren og vegvesenet. Tema det kan være nødvendig å tenke gjennom er følgende:

Fasadeendring – Byantikvaren er kommunens antikvariske faginstans, og står faglig ansvarlig for kommunens kulturminneforvaltning. Byantikvaren kan uttale seg angående arkitektur, form og volum, tilpasning til eksisterende bygningsmasse, fasadeendringer osv. Eventuelt vil saken gå videre til Fylkeskonservatoren, eller i siste ledd Riksantikvaren. Byantikvarens rådgivning er gratis og de kan derfor kontaktes for en uttalelse tidlig i prosessen. Etter søknad, og dersom Byantikvaren er en av høringspartene, vil det bli innhentet skriftlig uttalelse, det er denne skiftelige uttalelsen som blir gjeldende ved behandlingen av søknaden. Ved prosjektering av tiltak på bygning (for eksempel heisinstallasjon) skal det gjøres estetiske og arkitektoniske betraktninger.

Kommunal veg - Bymiljøetaten har ansvar for søknader om dispensasjon dersom man kommer for nær kommunal veg. Bymiljøetaten vil også måtte uttale seg dersom fasadeendring påvirker siktforhold på veg, fremtidig vegplanlegging, skiltmerking osv. Det er egne regler for riks- og fylkesveger, og her må Statens Vegvesen kontaktes for uttale. Legg merke til at dispensasjonssøknader er avgiftsbelagt, skal vegen benyttes i en anleggsperiode må dette søkes om.

Rømningsvei og trappeløp – Brannkrav og rømningsvei skal utredes ved etterinstallering av heis. Dersom trappebredde etter etterinstallering avviker fra minimumskravene til trappebredde må man finne kompensasjoner, dette vurderes i hver enkelt sak. Ved universell utforming er det strengere krav til trappebredder og passeringsbredder. I tillegg er det viktig å vurdere brann/rømnings situasjon også i byggeperiode.

Heisinstallasjoner vil som regel medføre endringer av planløsninger og kommunikasjonslinjer i bygget. TEK 17 angir bestemmelser for planløsninger og krav til disse.

Vann- og avløpsetaten – Dersom tiltaket kommer i kontakt med offentlig vann og avløpsnett må Vann- og avløpsetaten uttale seg. Er rørene derimot privat eid blir det et privatrettslig anliggende.

Gjeldende planer for området kan sjekkes via kommunens sider. Situasjonsskart, nabolister, eiendomsinformasjon og planinformasjon for bruk i bygge-, dele- og plansaker kan bestilles fra kartbutikken.

Det er mulig å få 15 minutters gratis veiledning ved oppmøte hos Byggesaksavdelingen. Forhåndskonferanse kan benyttes der man går igjennom søknaden på forhånd. Andre kommunale instanser som kan måtte uttale seg kan eventuelt være med på forhåndskonferansen.

Installasjon av heis i bygg kan medføre:

- endringer i konstruktive elementer
- fasadeendringer
- nye/endrede brann- og rømningshensyn
- støy- og vibrasjoner i bygninger/konstruktive elementer

Ønsker man å bygge på en etasje eller fortette på tomten kan dette være en effektiv måte å samtidig finansiere etterinstallering av heis. Dette kan kreve endring av reguleringsplaner og kan medføre en risiko for en tid- og kostnadskrevende prosess. Dersom dette er aktuelt anbefales bistand fra en profesjonell aktør, i de fleste tilfeller vil dette også være et krav om.

9. Presentasjon av de tre involverte boligbyggelagene

Den organiserte boligutbyggingen i Bergen ble i den tidlige fasen utført av selskap og stiftelser. Etter hvert ble en mer organisert og omfattende utbygging i regi av diverse boligbyggelag mer vanlig. I dag er det tre boligbyggelag i Bergen, BOB BBL, OBOS Stor-Bergen og Vestbo BBL. Videre kommer en kort

presentasjon av de ulike boligbyggelagene, samt eksempler på boligselskap hos de ulike som har vurdert, som vurderer eller som har etterinstallert heis. Tekniske løsninger gjennomgås ikke da andre rapporter tidligere har gjort dette på en grundig og god måte.^{xii}

BOB BBL

BOB BBL (tidligere Bergen og Omegn Boligbyggelag) ble stiftet 2. mars 1941 av bygningsarbeiderne og deres fagforeninger under navnet *Bergens Bolig og Byggelag*. Nåværende navn er fra 2014. Den 31. desember 2016 hadde BOB 66.876 medlemmer og forvaltet 24.163 boliger i 459 boligselskaper. BOB har sin virksomhet i Bergen, samt i nabokommunene Askøy, Lindås, Os og Voss. BOB fusjonerte i 2014 med BOiVest i Førde og er etter fusjonen representert i en rekke kommuner i Sogn og Fjordane og har avdelingskontorer i Førde og lokalkontor i Florø. BOB er landets tredje største boligbyggelag etter OBOS BBL og Boligbyggelaget USBL.

BOB forvalter Sandsli borettslag og Borettslaget Aurdalen Terrasse. Disse borettslagene har en lik arkitektur og ligger begge på Sandsli i Ytrebygda bydel sør i Bergen. De har begge svalganger på den ene siden og terrasser på den andre siden av blokkene. Dette gjør at det enkelt kan etterinstalleres heis som betjener mange leiligheter. Sandsli borettslag var ferdig med å etterinstallere heis i mai 2015, mens Borettslaget Aurdalen Terrasse nå ønsker å gjøre det samme.

Sandsli borettslag



Svalgang med trapperom i Sandsli borettslag Foto: Kari Ingvaldsen

Sandsli borettslag ble bygget i 1984. Borettslaget består av tre blokker med til sammen 140 leiligheter. I sammenheng med at det var behov for en større oppgradering av bygningsmassen, da det var problemer med fukt- og lekkasje, ble det samtidig vurdert hensiktsmessig å undersøke muligheten for etterinstallering av heis. Balkonger, dører, vinduer og ventilasjonsanlegg skulle skiftes og etterinstallering av heis ble vurdert som hensiktsmessig å utføre i samme anledning.

Den totale kostnaden for oppgradering kom på cirka 120 millioner kroner. Totalkostnaden for etterinstalleringen av heis var på 16 millioner kroner. Den estimerte kostnaden for heisene var på ti millioner kroner. Det var 50 prosent av dette beløpet de søkte Husbanken om tilskudd til, noe de fikk innvilget. Som følge av uforutsette problemer, ble kostnaden større. Foruten heistilskuddet er oppgraderingen fullfinansiert gjennom et lån hos Husbanken.



Inngangsparti med heis og nytt postrom Foto: Kari Ingvaldsen

Frem mot generalforsamlingen der oppgraderingen ble vedtatt, ble det arrangert flere beboermøter og styret gikk mange runder for å finne den beste løsningen. Blokkene består av fire etasjer og det ble til slutt bestemt at dersom

heisen skulle ha ønsket funksjon, måtte den gå helt ned i garasjelegget under blokkene. Da saken til slutt kom opp på generalforsamlingen etter to år med forarbeid, ble det vedtatt med 93 prosent stemmer for å gjennomføre oppgraderingen. Selve oppgraderingen tok derimot bare et år. De valgte å benytte en totalentreprenør som tok seg av alt det praktiske.

Borettslaget Aurdalen Terrasse



*Svalganger Borettslaget Aurdalen Terrasse
Foto: Ingerd Lene Nyheim*

Borettslaget Aurdalen Terrasse ble bygget i 1987. Borettslaget består av tre blokker med til sammen 112 leiligheter. Her som i Sandsli borettslag er det garasjelegget under blokkene og fire etasjer. Borettslaget har samme svalgangsløsning som Sandsli borettslag og er bygget etter samme mal. Det er således her også mulig å etterinstallere få heiser som betjener mange leiligheter. Borettslaget har i 2017 gjennomført prosjektering for etterinstallering av heis og det er vedtatt å etterinstallere heis. Det forventes at dette gjennomføres i løpet av 2018.

OBOS Stor-Bergen

Stor-Bergen boligbyggelag var et boligbyggelag som ble stiftet 30. mars 1962, som en videreføring av Laksevåg boligbyggelag som ble etablert i 1946. Stor Bergen boligbyggelag bygget og forvaltet boliger i Bergen, samt i Os, Voss, Fjell, Lindås og Askøy.

Den 1. oktober 2014 fusjonerte Stor Bergen boligbyggelag med OBOS BBL og navnet på virksomheten ble endret til OBOS Stor-Bergen. OBOS BBL er Norges største boligbyggelag og boligforvalter. Den 31. desember 2016 hadde OBOS Stor-Bergen 23.000 medlemmer og forvaltet 12.000 boliger i 250 boligselskaper.

Det fleste av boligselskapene som OBOS Stor-Bergen forvalter ligger i Bergen Vest i bydelene Laksevåg og Loddefjord. I Loddefjord i området Vadmyra finner man Tjønneveien borettslag og Sandgotna borettslag rett ved siden av hverandre, disse har begge vurdert etterinstallering av heis.

Tjønneveien borettslag

Tjønneveien borettslag var ferdigstilt i 1975. Det består av rekkehus og terrasseblokker fordelt på tre gatetun. Totalt har borettslaget 268 boliger som fordeler seg på 48 rekkehus og åtte terrasseblokker, i blokkene er det totalt sett 60 to-romsleiligheter og 160 fire-romsleiligheter. Tjønneveien borettslag har i 2017 gjennomført prosjektering for etterinstallering av heis. Borettslaget jobber for å etterinstallere heis i løpet av 2018.

De åtte blokkene har innvendige trapperom mot yttervegg, hver blokk har tre-fire etasjer og to-tre oppganger slik at det totalt sett blir behov for 20 heiser. Det er garasjeanlegg i kjeller, en eventuell heis skal også gå ned til garasjeanlegget. I tillegg til heis må borettslaget oppgradere garasjeanlegg, terrasser og verandaer. De ser derfor for seg en omfattende oppgradering. Borettslaget ligger i et område der kommunen ville anbefalt en prioritering fra Husbankens side som tidligere omtalt.



Oppganger og garasjeanlegg i Tjønneveien borettslag
Foto: Ingerd Lene Nyheim

Tjønneveien borettslag har sagt ja til å samarbeide med heisprosjektet, NAV hjelpemiddelsentralen Hordaland, Boligetaten, habiliterings- og rehabiliteringstjenesten i kommunen, Husbanken og OBOS Stor-Bergen for å undersøke muligheten for bruk av NAV-tilskuddet til installering av ordinær heis i flerbolighus. I borettslaget er det i dag tre trappeheiser og en aldrende beboergruppe. De involverte aktørene jobber også for å danne en rutine for fremgangsmåte for bruk av NAV-tilskuddet som andre som skal etterinstallere heis fremover i fylket kan dra nytte av.

Vedlegg 3 til rapporten er skjema for kartlegging av beboere som kan være i kategorien som kan søke om NAV-tilskuddet. Skjemaet er utarbeidet etter inspirasjon fra heisprosjektet i Årdal.

Sandgotna borettslag

Sandgotna borettslag ligger like ved Tjønneveien borettslag og var ferdig bygd i 1971, borettslaget består av to blokker med til sammen ca. 100 leiligheter. Det er fem etasjer i hver av blokkene. Heis er vurdert, men utfra konstruksjonen av blokkene og hvordan inngangspartiet ligger i forhold til terrenget, er den foreløpige vurdering at man antar det vil være så kostnadskrevende at man ikke har funnet det hensiktsmessig å gjennomføre prosjektering i denne omgang.

Vestbo BBL

Vestbo BBL (tidligere Vestlandske boligbyggelag) ble stiftet 25. april 1946 og er et lokalt boligbyggelag i Hordaland, med boliger i Bergen, Askøy, Lindås, Meland, Fjell, Vaksdal og Voss. Vestbo har også overtatt tidligere Kvinnherad boligbyggelag. Vestbo hadde den 31. desember 2016 26.657 medlemmer, og de forvaltet 15.148 boliger fordelt på 383 boligselskaper. Konsernet driver hovedsakelig innenfor virksomhetsområdene eiendomsutvikling, boligbygging, forvaltning, finans og eiendomsmegling.

Vestbo var det første boligbyggelaget som forvaltet et borettslag i Bergen som valgte å gjennomføre en omfattende oppgradering inkludert etterinstallering av heis. Barkaleitet borettslag^{xiii} i Åsane var først ut da de gjennomførte dette i 2009/10. Barkaleitet borettslag hadde i utgangspunktet 180 leiligheter og ble bygget i 1978. Borettslaget måtte gjennomføre en omfattende oppgradering og ved å bygge på en ekstra etasje kunne de finansiere dette, det ble samtidig utvidet til totalt sett 215 leiligheter. Etter salg av de nye leilighetene på toppen av eksisterende terrasseblokker, klarte de å finansiere nye trappe- og heishus og sikret gjennom dette universell utforming, samtidig som de fikk

balansert ventilasjon og finansiering av fasaderehabilitering. Etterinstallering ble gjennomført før dagens heistilskudd eksisterte i nåværende form.

Vestbo hadde i 2017 i samarbeid med Husbanken hatt to pilotprosjekt og sluttrapporten «Etablering av heis i eksisterende borettslag – optimalisering av prosess»^{xiv} beskriver prosessen rundt utredning av muligheten for etterinstallering av heis i Rolland borettslag og Lynghaug Borettslag. Rapporten anbefales for en mer teknisk gjennomgang av muligheter i lys av disse casene.



*Til venstre: Rolland borettslag der heis og påbygg skal komme. Til høyre Barkaleitet borettslag med heis og påbygg.
Foto: Ingerd Lene Nyheim*

Rolland borettslag

Rolland borettslag ligger like ved Barkaleitet borettslag i Åsane. Borettslaget består av fire blokker med til sammen 128 leiligheter i ulike størrelser, og ble bygget i 1974. I Rolland borettslag ser man for seg en løsning som i Barkaleitet borettslag der man bygger leiligheter på toppen og utvider fra fire til fem etasjer, til sammen er det planlagt 30 nye leiligheter. Borettslaget er for øvrig relativt ajour hva angår vedlikeholdsbehovet. På ekstraordinær generalforsamling i februar 2017 ble det vedtatt å gjennomføre etterinstallering av heis, forutsatt ønsket finansiering via Husbanken med grunnlån og heistilskudd. Selve byggingen av leilighetene på toppen av blokkene er det Vestbo som står ansvarlig for og bærer risikoen ved.

Lynghaug borettslag

Lynghaug borettslag ligger i Fyllingsdalen og ble bygget i 1968/69. Borettslaget består av 263 leiligheter fordelt på 19 blokker og tre ulike blokktyper. Det er behov for en omfattende rehabilitering av borettslagets boligmasse. Det var teknisk mulig å etterinstallere heis i alle blokktypene, men i to av blokktypene måtte det gjøres endringer innvendig i leilighetene for å få det til. Det ble derfor vurdert som for dyrt å etterinstallere heis i disse to blokktypene.

I Lynghaug borettslag så man på muligheten for å bygge på en ekstra etasje på de blokkene der heis skulle etterinstalleres. I tillegg vurderte man muligheten for å fortette på tomten til borettslaget, da det ligger sentralt til i Fyllingsdalen bydel like ved Oasen kjøpesenter og trafikkknutepunkt. På grunn av det omfattende behovet for rehabilitering av borettslaget ble det avgjort at å etterinstallere heis på toppen av det hele ikke var ønskelig.

Etat for boligforvaltning (EBF)

Etat for boligforvaltning forvalter kommunens utleieboliger, totalt 5.328 ved årsskiftet 16/17, av disse er ca. 3.400 ordinære utleieboliger som tildeles vanskeligstilte på boligmarkedet. EBF har i flere omganger vurdert mulighetene for heis. Så langt er tre prosjekter gjennomført. EBF har et godt og omfattende program for oppgradering av boligmassen de forvalter, og vurderer fortløpende

mulighetene for etterinstallering av heis i bygg. Likevel er det noen fellestrekk for den kommunale boligmassen som gjør at få prosjekt faktisk blir gjennomført:

- Som tidligere nevnt har omtrent 70 prosent av bygningsmassen Innvendige trapperom som gjør at det ikke er plass til heis inne i trapperom.
- Bygging av svalganger på eksisterende bygg er ikke en hensiktsmessig løsning på grunn av at en ikke ønsker at personer kan gå rett utenfor vinduene.
- Ved installering av heis i eksisterende trappeløp som vender utover har det vist seg å være et gjentakende problem, at heis er vanskelig å tilpasse dagens trappeløp- og reposplassering. Dette gjør det kostnadskrevende å prioritere å etterinstallere heis fremfor andre oppgraderingsbehov.

Tre gjennomførte heisprosjekter

I forbindelse med bygging av nybygg i Klostergaten 6 og Vestre Murallmenning 1 ble de nye byggene koblet sammen med en ca. 100 år gammel bygård på fire etasjer i Klostergaten 2-4. Det ble benyttet utvendig heis og gangbaner, og man møtte på utfordringer med høydeforskjeller. Prosjektet ble gjennomført rundt 1990 og byggene er senere solgt.

På samme tid ble Welhavens gate 58, 60 og 62 knyttet sammen med Olaf Ryes vei 41 ved hjelp av utvendig heis og gangbaner. Byggene var på fire etasjer og var ca. 100 år gamle.

I Adolph Bergs vei 45, 47 og 49 ble det i 2005 etterinstallert heis i hver av de tre oppgangene. Byggene var ca. 50 år gamle og hadde fire etasjer. Heisene ble installert i eksisterende trappeløp. I ettertid ser man at både heis og trappeløp har endt opp med å bli smalere enn ønsket, og det var lenge usikkert om man i det hele tatt ville få rammetillatelse til prosjektet.

Heisprosjektet og fortytning i samme eksempel

I begynnelsen av rapporten ble det beskrevet hvordan samarbeidsprosjektet mellom Bergen kommune og Husbanken har vært delt i to deler. Her gis en beskrivelse av hvordan de to delene i prosjektet kan bringes sammen og benyttes i samme eksempel. Fortytning handler om hvordan kommunale utleieboliger kan enten benyttes bedre der de er, eller avhendes og reetableres i bydeler med færre kommunale utleieboliger. En av måtene dette kan gjøres på er ved å selge hele bygg til andre aktører eller enkeltvis til beboerne i et fra leie- til eie-prosjekt. Kommunen ser ikke for seg å gjennomføre denne prosessen selv, men ønsker heller å samarbeide med en annen profesjonell aktør som kan overta hele bygget. Denne aktøren kan deretter danne borettslag og leilighetene kan selges enkeltvis til de beboerne som har økonomisk mulighet til dette i en fra leie- til eie-modell.



Kommunen og Husbanken ser for seg et samarbeidsprosjekt der aktøren som overtar bygget forplikter seg til å etterinstallere heis ved hjelp av grunnlån. Ved etablering av utleieboliger kan Husbanken innvilge inntil 50 års nedbetalingstid på grunnlån, mot normalt 30 års nedbetalingstid. Da dette må sees på som et utleieprosjekt vil aktøren som kjøper bygget av

Kommunale boliger på Slettebakken, der et samarbeidsprosjekt kan være aktuelt. Foto: Ingerd Lene Nyheim

kommunen kanskje få grunnlån til etterinstallering av heis med 50 års nedbetalingstid. Ved danning av borettslag og salg til beboerne etter fra leie- til eie-modell, vil det måtte opprettes dialog med Husbanken om muligheten for at det nyetablerte borettslaget kan overta nedbetalingen av grunnlånet med de samme betingelsene. Kommunen har i dag en rekke boliger på Slettebakken der det bor barnerike familier som vil få en stabil bosituasjon og mulighet for en boligkarriere i sitt nåværende nabolag med en slik løsning. Kommunen vil være behjelpelig med å gi startlån og boligtilskudd til de beboerne som kvalifiserer for dette.

10. Innspill – med forslag til endringer i ordningen

Prosjektleder har som nevnt tidligere vært i kontakt med boligbyggelagene, EBF og styre(ledere) ved diverse anledninger de to årene som heisprosjektet har foregått. Til slutt i denne rapporten oppsummeres noen forslag til endring av ordningen, og beskrivelse av suksesskriterier for å få til en god prosess.

Forslag til endring av ordningen:

- Det etterlyses en mer forutsigbar ordning. Det burde være en garanti for at de som gis midler til prosjektering også gis midler til installering. Kanskje burde man gjennomgå en mulighetsstudie aller først, slik at man tydeligere har en formening om prosjektering vil føre til etterinstallering. På denne måten vil man kunne få flere til å prosjektere og til å etterinstallere i neste omgang, da finansieringsbiten er i orden. En vil også få flere referanseprosjekter. Boligsselskapet bærer uansett risikoen med at prosjekteringen kan konkludere med at etterinstallering blir en for omfattende prosess å gjennomføre.
- Flexibilitet både fra Husbanken, kommune, NAV og eventuelt andre samarbeidsparter slik at for eksempel ikke finansiering fra Husbanken blir trukket tilbake fordi det tar tid å få ferdigbehandlet saken hos kommunen eller NAV. I dag er vilkåret at oppstart av etterinstallering skal være tre måneder etter svar fra Husbanken, men for noen selskap oppleves det urimelig å ha gjennomgått byggesaksbehandling og generalforsamling uten å vite at finansiering er i orden.
- Tilskuddet bør være på 50 prosent, både ved prosjektering og etterinstallering. Dette av to grunner 1) forutsigbarhet i tilskuddsbeløp er viktig for å få gjennomslag på generalforsamling og å ha riktige budsjett 2) det gir det nødvendige økonomiske insentiv for å faktisk kunne gjennomføre selve etterinstalleringen.
- Statistikk viser at de fleste flytter i sitt eget nærområde, om man ønsker å velge ut gitte områder som skal prioriteres, kan den omliggende bygningsmassens sammensetning også være en faktor. Homogen bygningsmasse, lavblokker uten heis osv. preger enkelte områder av Bergen og kan være områder å starte i.
- Kommunens leveårsrapport kan benyttes til å velge ut områder der man har personer med gjennomsnittsinntekt under snittet og høyere alder. Levekårsrapporten kan også benyttes til å finne eventuelle andre faktorer, f.eks. lav inntekt og utdanning, som man finner viktig, for å kunne velge ut gitte områder der forsterket innsats kan være aktuelt.

Suksessfaktorer – hvem får det til og hvorfor?

Å få til etterinstalleringer av heis, forutsetter et godt samarbeid mellom Husbanken, boligbyggelagene, kommunen og NAV. Tilgang på informasjon og lokale eksempler er en viktig drivkraft. I andre omfattende heisprosjekt som har vært her i landet slik som i f.eks. Årdal og på Sunndalsøra beskrives dette som viktige suksessfaktorer.

Kunnskap om lokale forhold i kommunen er en viktig faktor for å nå ut og spre informasjon om mulighetene. Heisprosjektet har vært en drivkraft bak å spre kunnskap til boligselskaper i Bergen kommune og til å holde temaet aktuelt ovenfor boligbyggelagene. På grunn av heisprosjektet har vi i dag en oversikt over hvor mange boligselskap det er snakk om, hva som er utfordringene de møter på og hva som må til for å få til flere etterinstalleringer.

Det er per i dag flere boligselskap som vurderer muligheten for etterinstallering i Bergen kommune enn det noen gang har vært tidligere, og å holde fokus på temaet både hos kommunen, Husbanken og boligbyggelagene har vært avgjørende for dette. Dersom flere kommuner gjennomfører den samme kompetansehevingen internt, sørger for å holde seg oppdatert og gjennomfører kartlegging, vil man ha et mye bedre grunnlag for å si noe om hva bevilgningen til etterinstallering av heis fra sentralt hold bør være i årene som kommer.

Proessen starter som oftest med at styret selv eller beboere fremmer ønsker å undersøke muligheten for etterinstallering av heis. Styret anbefales å ikke avfeie initiativene, men bør heller søke råd hos boligbyggelagene, eventuelt Husbanken eller kommunen for frittstående selskap, for å danne seg et bilde av hvilke muligheter som finnes. Det kan være verdt å gjennomføre prosjektering dersom dette må til for å kunne gi et klart og entydig svar angående faktiske muligheter.

Et styre og aller helst en styreleder med kjennskap til lignende typer prosjekter anses for å være kanskje den mest avgjørende suksessfaktoren. Presentasjon av heisprosjekt skiller seg ikke fra andre oppgraderingsprosjekt som fremmes på generalforsamlinger. For å få flertall på generalforsamling, må ethvert prosjekt inneholde gjennomarbeidede forslag med klar og tydelig informasjon. Alle eventualiteter må være gjennomtenkt, tvil hos de som presenterer eller lite gjennomarbeidede forslag, vil raskt kunne skape usikkerhet. Informasjonsmøte på forhånd, skriftlig informasjon og lav terskel for kontakt og mange møtepunkter vil gjøre beslutningsprosessen på selve generalforsamlingen enklere å gjennomføre. NBBL har i denne sammenheng laget en guide med nyttige tips om hvordan få flertall ved oppgradering av boligselskap. ^{xv}

11. Sluttnoter:

ⁱ Heisprosjektets egne nettsider på www.bergen.kommune.no finner du her:

<https://www.bergen.kommune.no/tjenestetilbud/individ-og-samfunn/innbyggerrettigheter/universell-utforming/etterinstallering-av-heis-i-flerbolighus>

ⁱⁱ Boligmelding 2014-2020 vedtatt i saksnr. 9/15 i Bergen bystyre 26.01.15:

https://www.bergen.kommune.no/bk/multimedia/archive/00303/Boligmeldingen_2014_303052a.pdf

ⁱⁱⁱ NBBLs sider om heis, med eksempler:

<https://www.nbbl.no/heis>

^{iv} NIBR-rapport 2010:23 «Samfunnsøkonomiske kostnader ved fallulykker i boligtrapper:

http://www.universell-utforming.miljo.no/file_upload/2010-23.pdf

^v Husbankens nettsider om temaet, med informasjon om finansiering:

<https://husbanken.no/universell-utforming/heis/>

^{vi} NAV, kort om tilskudd til installering av heis:

<https://www.nav.no/no/Person/Hjelpemidler/Hvor+trenger+du+hjelp/Bolig/tilskudd-til-installering-av-ordin%C3%A6r-heis-i-flerbolighus>

^{vii} Oxford Research: Evaluering av tilskudd til etterinstallering av heis:

https://issuu.com/oxfordresearch/docs/endelig_-_evaluering_av_tilskudd_ti

^{viii} Oxford Reserach: Videre analyser av samfunnsøkonomisk nytte:

https://issuu.com/oxfordresearch/docs/rapport_videre_analyser_av_samfunns

^{ix} Levekårsrapporten i Bergen kommune «Levekår og helse i Bergen 2016»:

<https://issuu.com/hg-9/docs/bg-kommune-levekarsrapport-2016?e=19530043/41371289>

^x Områdesatsing i Bergen kommune vedtatt i saksnr. 178/17 i Bergen bystyre 21.06.17:

http://www3.bergen.kommune.no/BKSAK_filer/bksak/2017/BEBY/2016311894-6707733.pdf

^{xi} Bergen kommune om informasjonsmøte med presentasjoner:

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/byradsavd-for-sosial-bolig-og-inkludering/9130/9183?artSectionId=9183&articleId=139069>

^{xii} NBBL rapport om bl.a. mulige tekniske løsninger:

<http://docplayer.me/3637093-Etterinstallering-av-heis-i-borettslag-muligheter-og-losninger.html>

^{xiii} Rapport Barkaleitet borettslag – rehabilitering og påbygg

<http://www.arkitektur.no/barkaleitet-borettslag-rehabilitering-og-pabygg?tid=158202>

^{xiv} Vestbos rapport fra to pilotprosjekt «Etablering av heis i eksisterende borettslag - optimalisering av prosess»:

<http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/Komp/Etablering%20av%20heis%20i%20eksisterende%20borettslag.pdf>

^{xv} NBBLs sider med nyttige tips til og brosjyre om hvordan få flertall ved oppgradering av boligselskap:
<https://www.nbbl.no/Borettslag-og-sameier/Oppgradering-av-borettslag-og-sameier/BESLUTT-om-beslutningsprosesser>

12. Vedlegg:

Vedlegg 1 – Tabell boligselskap i Bergen med eksempel.

Vedlegg 2 – Sjekkliste i samarbeid med byggesaksavdelingen.

Vedlegg 3 – Skjema kartlegging Bergen kommune.