

Thorbjørn Hansen

Byfornyelsen og beboerne

Sammenfatning av
beboerundersøkelser
i Oslo, Bergen
og Trondheim



BYGGFORSK

Norges byggforskningsinstitutt

ThorbjørnHansen

Byfornyelsen og beboerne

Sammenfatning av
beboerundersøkelser
i Oslo, Bergen
og Trondheim

Prosjektrapport 128 – 1993

Prosjektrapport 128
Thorbjørn Hansen
Byfornyelsen og beboerne
Sammenfatning av beboerundersøkelser i Oslo,
Bergen og Trondheim

ISBN 82-536-0424-6
100 eks. trykt av
Lobo Grafisk AS

Cyclus resirkulert papir,
omslag 200 g, innmat 100 g

© Norges byggforskningsinstitutt 1993

Adr.: Forskningsveien 3B
Postboks 123 Blindern
0314 OSLO
Tlf.: 22 96 55 00
Fax 22 69 94 38 og 22 96 55 42

Forord

Denne rapporten har tre deler. Del I og III bygger på data fra Folke- og bolig tellingen 1990. Vi har fra Folketellingskontoret fått laget spesielle tabeller. Del II bygger på tre undersøkelser om beboere i de mest aktuelle byfornyelsegårdene i Oslo, Bergen og Trondheim. Fra hver av disse undersøkelsene foreligger det egne rapporter.

Undersøkelsene begynte med et oppdrag fra Oslo kommune, Etat for eiendom og utbygging. Børre Seip, som høsten 1992 var engasjert av Kommunal- og arbeidsdepartementet til å utarbeide forslag til opplegg for fortsatt byfornyelse, tok initiativ til å få Bergen og Trondheim til å gjennomføre lignende undersøkelse som i Oslo. Bergen Bolig og Byfornyelse engasjerte oss til å forestå oppgaven der. Bolig- og byfornyelseskontoret i Trondheim ved Pål Strand ledet undersøkelsen der med veiledning fra oss, og med bruk av det samme opplegget som i de to andre byene.

Vi har skrevet rapportene fra Oslo og Bergen, mens Pål Strand har skrevet rapporten fra Trondheim. Oslorapporten forelå i august 1992; Bergens- og Trondheimsrapporten i desember 1992.

Denne sammenfattende rapporten er finansiert av Kommunal- og arbeidsdepartementet.

Oslo, 10. juni 1993

Thorbjørn Hansen

Innhold

Forord.....	3
Innhold	4
Sammendrag.....	5
Avsluttende kommentarer	9
Innledning.....	12
Framgangsmåte	13
Fra Folke- og boligtellingsen 1990.....	14
Del I. Omfanget av byfornyelsesoppgaven	16
Del II. De mest aktuelle byfornyelsesgårdene.....	19
1. Alder og husholdningstype.....	19
Husholdningstype.....	21
2. Arbeidsforhold og inntekt	24
Inntektene.....	26
Inntektsnivå og eldre beboere.....	29
3. Boligenes størrelse og standard	30
Sanitærstandard	32
4. Disposisjonsforhold og husleier	34
Husleier	35
5. Gjeld.....	37
6. Innflyttingstidspunkt.....	38
7. Holdning til å flytte.....	39
8. Holdning til utbedring.....	41
9. Tilknytning til boligen	44
10. Betalingsevne og subsidiebehov	47
Betalingsevne og tilknytning.....	49
Del III. Om alle boliger uten bad og wc i hus bygd før 1941	52
Boligene	52
Husholdningene	56
Bilag. SPØRRESKJEMA.....	62

Sammendrag

Denne rapporten er en sammenfatning av ulike undersøkelser for å få fram beboernes situasjon og interesser i eventuelle byfornyelse i Oslo, Bergen og Trondheim i framtiden.

Det er for det første gjennomført en intervjuundersøkelse av beboere i aktuelle byfornyelsesgårder i hver av de tre byene. Byggforsk foretok først en undersøkelse for Oslo våren 1992. Samme høst ble det gjennomført undersøkelser i Bergen og i Trondheim etter modell av undersøkelsene i Oslo. I Oslo er det intervjuet 151 husholdninger i 33 gårder. I Bergen er det intervjuet 118 husholdninger i 28 bygninger, og i Trondheim er det intervjuet 122 husholdninger i 38 gårder. I alle de tre byene er det valgt å intervju i gårder som ligger i prioriterte områder og som har klare tegn på utbedringsbehov og derfor er aktuelle for ny byfornyelse.

Det er for det andre gjennomført en analyse av tall fra Folke- og boligtellingsdataene 1990 (FoB90). Statistisk Sentralbyrå har på oppdrag av Byggforsk utarbeidet tabeller med data om boliger uten bad og wc i eldre hus (bygd før 1941) i de tre byene. I tabellene er det oppgaver både om boligene og om de som bor der. Utvalget i FoB90 består av boliger med indikasjoner på at de kan være aktuelle for omfattende utbedring.

Omfanget av byfornyelsesbehovet

På basis av Folke- og boligtellingsdataene i de tre intervjuundersøkelsene har vi beregnet tall for antall boliger som kan være aktuelle for ny byfornyelse i hver av byene. Det er betydelig usikkerhet om tallene, især med hensyn til hvor omfattende utbedringer det kan være behov for. Tallene er særlig ment å gi en veiledning om forholdet mellom de tre byene. Vi anslår følgende behov for utbedringer:

Oslo: 12 900 boliger
Bergen: 4 700 boliger
Trondheim: 2 100 boliger

Dette er tall som gjelder hele byen. I Oslo og Bergen er 2/3 av dette boliger i indre by, mens halvparten er i indre sone i Trondheim.

Alder og husholdningstype i de intervjuede gårdene

I alle de tre byene er det en forholdsvis ung befolkning nå i de gårdene som er mest aktuelle for byfornyelse og hvor intervjuene er foretatt. Yngst er beboerne i Bergen. Sammenligning med tidligere undersøkelser viser at befolkningen i disse gårdene blir stadig yngre. Det er en forholdsvis rask utskifting av folk, og mange bor midlertidig.

I byfornyelsesområdene er det svært få barn. Par med barn har flyttet ut av områdene, mens eneforsørgere bor der i omtrent like stor utstrekning som i andre deler av byen. Det er flere enslige husholdninger i byfornyelsesgårdene enn i byen for øvrig.

Sammensetningen av husholdningene er nokså lik i de tre byene. I Bergen er det enda flere unge og enda færre barn enn i Oslo.

I byfornyelsesgårdene i Oslo er hver fjerde husholdning en innvandrerfamilie og 2/3 av disse kommer fra land i "den tredje verden". I Bergen er 17 % av husholdningene i byfornyelsesgårdene innvandrerfamilier. I Trondheim er det derimot svært få familier med utenlandske statsborgere i denne delen av byen.

Arbeidsforhold og inntekt

I byfornyelsesgårdene i Bergen er det særlig få yrkesaktive og mange studenter. I Oslo er det også noe færre yrkesaktive enn i befolkningen generelt, men her er de ikke-yrkesaktive først og fremst trygdede og ikke studenter. Trondheim har en sammensetning midt mellom Oslo og Bergen.

I alle de tre byene er beboernes inntekter gjennomgående svært lave. Lavest inntekter finner en i Bergen. Der er gjennomsnittlig brutto inntekt 120 000 kroner mot et gjennomsnitt for hele byen på kr 260 000 i 1992. Det er imidlertid betydelige forskjeller i inntekt også i disse boligene. Om lag 10 % av beboerne har en inntekt på 320 000 eller mer.

Om lag 60 % av beboerne har gjeld, og gjennomsnittlig gjeld pr. husstand er ca. 130 000 kroner.

Boligenes størrelse og standard

Det dreier seg stort sett om små boliger. Gjennomsnittlig areal er på ca. 55 m². I Oslo var til sammenligning gjennomsnittlig boligareal i 1988, 93 m².

I Oslo og Bergen er det bare 1/4 av boligene som har bad og wc innlagt. I Trondheim gjelder det nærmere halvparten av boligene.

Disposisjonsforhold

Det er for det meste leieboere i byfornyelsesgårdene. Det gjelder særlig i Bergen der 95 % bor til leie. I Oslo og Trondheim er det noe større innslag av andelseiere og selveiere.

Husleier

Månedlige husleier varierer sterkt. Husleiene er gjennomsnittlig lavere i Oslo og Trondheim enn i Bergen. Vi antar at dette har sammenheng med husleiereguleringen.

For et- og to-romsleiligheter betaler 43 % av beboerne mindre enn 1 000 kroner i månedlig husleie i Oslo, mens 16 % betaler 3 000 kroner eller mer.

Innflyttingstidspunkt

De fleste som bor i de aktuelle byfornyelsesgårdene, har flyttet inn i senere tid. Det gjelder særlig sterkt i Bergen og minst i Oslo. I Bergen har 64 % flyttet inn de siste to årene og bare 10 % har flyttet inn før 1980.

Holdning til å flytte

Andelen som har planer om å flytte fra leiligheten, er ikke spesielt stor når en tar i betraktning at det er en ung befolkning. I Bergen er det flest som regner med å flytte, ihvertfall om noen år, mens det i Trondheim er flest stabile. Der har nesten halvparten av befolkningen ingen planer om å flytte. Som en kunne vente, er det eierne som er mest stabile.

Beboernes holdning til byfornyelsen

Beboernes holdning til nye byfornyelser varierer en del mellom byene. I Trondheim oppgir 40 % at de er positivt innstilt og vil vurdere forslag til utbedring konkret. I Bergen og Oslo er om lag 33 % positive til utbedring. Flest negativt innstilte beboere finner en i Bergen der 32 % sier at de ikke er interessert eller er direkte negative til en eventuell byfornyelse. I Oslo er 20 % og i Trondheim 13 % negativt innstilt til videre byfornyelse.

På tross av sin negative innstilling, mener beboerne i Bergen at det er mange forhold som i og for seg burde utbedres. Det gjelder først og fremst utbedring som gir bedre isolering mot kulde, trekk og lyd. Bedre vinduer er også nevnt av mange. I Trondheim er det reparasjon av tak og vegger som nevnes av flest. Det sammen gjelder i Oslo, men der er det like mange som nevner installering av bad og wc.

Tilknytning til boligen

Vi har laget en indeks for tilknytning til boligen, basert på antall år en har bodd der og om en har barn eller ikke. Det er først og fremst i Oslo en finner mange med sterk tilknytning til boligen. Der er 42 % ansett å ha stor tilknytning. Tilsvarende tall for Bergen og Trondheim er henholdsvis 14 % og 22 %.

Betalingsevne

I byfornyelsesgårdene i Oslo, Bergen og Trondheim er det henholdsvis 38 %, 15 % og 27 % som har en inntekt som tilsier at de kan klare å kjøpe bolig på egen hånd uten spesiell støtte av stat eller kommune. Resten har inntekter som tilsier at de trenger en eller annen form for støtte dersom de skal skaffe seg annen bolig. I de samme tre byene er det henholdsvis 32 %, 63 % og 53 % som har inntekter under det inntektstaket som settes for å få bostøtte. Det er imidlertid bare en liten del av disse husholdningene som kan få bostøtte i og med at de enten ikke har barn eller ikke er trygdet.

Vi antar at byene er spesielt oppmerksom på de beboerne som både har lav betalingsevne og en forholdsvis sterk tilknytning til boligen. Det er disse beboerne som vi antar vil ha krav på størst oppmerksomhet. Andelen av slike husholdninger er forbausende lik i de tre byene:

- 41 % i Oslo
- 41 % i Bergen
- 37 % i Trondheim.

Om alle boliger uten bad og wc i hus bygd før 1941

På basis av oppgaver fra Folke- og bolig tellingen 1990, har vi analysert alle bolig uten bad og wc i bygninger bygd før 1941. Tallene viser en viss forskjell mellom de tre byene. I Oslo er det flest slike boliger i indre del av byen, og det er først og fremst blokkbebyggelse. I Trondheim er det forholdsvis lik fordeling mellom ytre og indre by, og det er flere småhus enn blokker. Bergen kommer i en mellomstilling mellom Oslo og Trondheim.

I Bergen og Oslo er det først og fremst små boliger det dreier seg om, mens det i Trondheim oftere også er større boliger. Trondheim har også en større andel av forholdsvis nye boliger (bygd etter 1921) i forhold til i Oslo der en stor andel er bygd før århundreskiftet.

Alder og husholdningstype

I alle boliger uten bad og wc bygd før 1941, bor det folk med en aldersstruktur som ikke skiller seg vesentlig fra befolkningen for øvrig. Der skiller dette utvalget seg fra de mest aktuelle byfornyelsesgårdene som vi intervjuet i. Vi tolker det i hovedsak slik at det er mer flytting og mer omskiftlige forhold i de dårligste gårdene i bykjernen. Det er imidlertid også grunn til å regne med at i de dårligste gårdene bor fleres studenter og andre unge enn det som er registrert i Folkeregisteret, og at vi i intervjuundersøkelsen har noe større frafall av eldre enn av yngre beboere.

Derimot er det også i FoB-utvalget svært få familier med barn, og det er et meget stort innslag av enslige. Strukturen er forholdsvis lik i alle de tre byene.

I boligene uten bad og wc, bygd før 1941, er det færre yrkesaktive enn i befolkningen ellers. Nær halvparten av husholdningene har ingen yrkesaktive mens det samme bare gjelder 35 % av husholdningene i gjennomsnitt for hele Oslo. I Bergen og Trondheim er det i enda større grad ikke yrkesaktive som dominerer i denne delen av bebyggelsen.

Avsluttende kommentarer

Våre undersøkelser har hatt som oppgave å belyse beboernes interesser og holdninger i tilknytning til videre byfornyelse. Rapporten gir mange data om beboerne. Dels dreier det seg om beboerne i de gårdene som står nærmest for videre byfornyelse, og dels om beboere i boliger som etter hvert kan komme med i et byfornyelsesprogram.

Dataene bekrefter at de fleste bor i boliger som er små og dårlig utstyrt, i tillegg til at gårdene er forfalne. Sett i forhold til boligforholdene, er det mange som regner med å bli boende der, i det minste i noen år til. Særlig gjelder det Trondheim der nær halvparten ikke har noen planer om å flytte. Nå er da også boligene i Trondheim gjennomgående noe større og bedre utstyrte enn i de to andre byene. Det er ikke mer enn en femtedel som har klare planer om flytte.

Generelt kan en si at beboerne ser mange forhold som burde vært utbedret. Når en bor uten innlagt wc og bad, er det vel klart at en i og for seg ville ønsket å ha det, som en av intervjuerne sa det. Spørsmålet er imidlertid om en mener det er verd prisen, eller om en i det hele tatt kan klare prisen.

På bakgrunn av de store krisene i etterkant av tidligere byfornyelse, er holdningene etter vår oppfatning mindre negativ enn forventet. Noe over en tredjedel av beboerne er i utgangspunktet positivt innstilt til å bli med på en planmessig utbedring, forutsatt at utgiftene vil stå i rimelig forhold til forbedringene. De fleste, om lag to/tredjedel, er imidlertid enten klart negativt innstilt (om lag 25 % av alle), skeptiske og/eller usikre. Denne gruppen ser forslag om byfornyelse mer som en trussel enn som en hjelp.

Hva skjer med beboerne dersom en byfornyelse gjennomføres? Visse forbedringer av miljøet, f.eks. gjennom trafikksanering og parkanlegg, kan bety vesentlige fordeler for alle som bor i indre by og gi et større tilbud av gode byboliger. Vi forutsetter imidlertid at byfornyelse vil måtte innebære økte utgifter for beboerne. Vi har delt beboerne i tre grupper:

1. De som har økonomi til å klare økte utgifter, og som ikke har særlig stor tilknytning til nåværende bolig
2. De som ikke har økonomi til å klare særlig sterke utgiftsøkninger, men som heller ikke har noen stor tilknytning til nåværende bolig
3. De som ikke har økonomi til å klare store utgiftsøkninger, og som har tilknytning til nåværende bolig

En slik inndeling er naturligvis en forenkling, men vi tror den likevel er nyttig for å få fram noen markerte ulikheter i beboernes møte med byfornyelsen. En planmessig byfornyelse vil gi ulike konsekvenser for disse tre gruppene. Den første gruppen, gruppe 1, har råd til å skaffe seg andre steder å bo, og kan også klare økte utgifter som følge av en byfornyelse. En må imidlertid kunne regne med at de bevisst har valgt å prioritere boligforbruk lavt i forhold til annet forbruk. En planmessig byfornyelse vil redusere mulighetene for et slikt valg. Byfornyelse vil sannsynligvis ikke framstå som noen alvorlig trussel, men det er også vanskelig å se at den byr på noen fordeler som de ikke enkelt kan oppnå i alle fall, med det viktige unntaket som er nevnt: Bedre miljø i indre by og større utvalg av byboliger.

Mellomgruppen, gruppe 2, har ikke samme muligheter som dem i gruppe 1 til å velge noe bedre. Planmessig byfornyelse vil antakelig i første rekke bety at de må skaffe seg et annet sted å bo, med tilsvarende lave husleier. Med planmessig byfornyelse reduseres tilbudet av en type billige boliger. Andre rimelige løsninger vil ikke nødvendigvis oppfattes som likeverdige. Det kan f.eks. dreie seg om hybler i boliger i utkanten av byen. Utfordringen for kommunen vil da være å skape likeverdige, alternative tilbud. Denne gruppen er størst i Oslo, noe under 40 %, og minst i Bergen, ca. 15 % av beboerne.

For den siste gruppen, gruppe 3, er det mer problematisk å velge et annet sted å bo. Beboerne i denne gruppen er knyttet til stedet og boligen gjennom lang botid og i noen tilfelle også gjennom barna. Økonomien tillater ikke store utgiftsøkninger. Planmessig byfornyelse vil for dem kunne innebære en mulighet til å få bedre boforhold, dersom det innebærer subsidiering, og særlig dersom det innebærer subsidiering som de ikke kan oppnå ved å flytte til andre boliger. Uten en merkbar økonomisk støtte vil byfornyelsen påtvinge dem en bedre boligstandard enn de til nå har villet eller kunnet prioritere.

Den tallmessige fordeling av de tre gruppene i hver by er framstilt i fig. 01. Som en ser er den tredje gruppen forholdsmessig omtrent like stor i de tre byene: Om lag 40 % av alle som nå bor i aktuelle byfornylingssgårder tilhører denne kategorien.

Bergen har særlig mange som kommer i gruppe 2 og få i gruppe 1. I Oslo er det omvent. Der er det en finner størst innslag av beboere med forholdsvis god råd. Denne forskjellen antar vi er påvirket av utvalgsmetoden. Det er i Bergen en mest direkte har valgt ut de gårdene en i første omgang tenker seg å inkorporere i en ny byfornyelse. I Oslo er utvalget noe mer tilfeldig innenfor prioriterte byfornylsesområder.

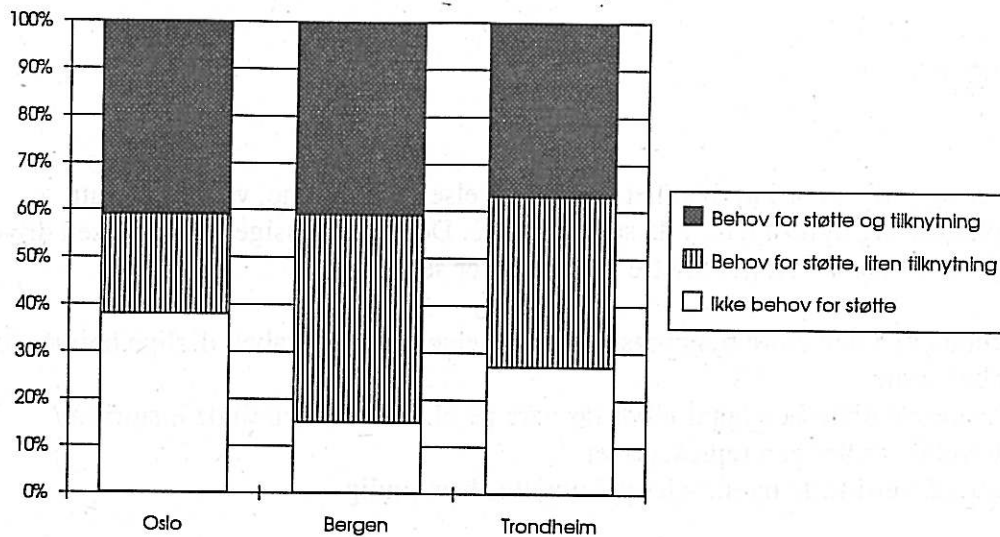


Fig. 01.
Posentvis fordeling av husholdningene etter behov for støtte. Intervjuundersøkelsene i byfornyelsesgårdene i Oslo, Bergen og Trondheim 1992

Som en konklusjon kan en si at for vel halvparten av beboere vil en ny byfornyelse i beste fall representere en brysom hendelse der hjelp til å finne alternative boliger blir det viktigste kravet. For de øvrige, noe under halvparten, er graden av økonomisk hjelp helt avgjørende for hvordan en ny byfornyelse vil virke.¹

¹Se forøvrig Børre Seip. Virkemidler i byfornyelsen. En utredning for Kommunal- og arbeidsdepartementet om hvorledes bruk av nye eller endrede virkemidler kan skape vekst i arbeidet med planmessig byfornyelse. Oslo 1993.

Innledning

På tross av kriser og problemer i kjølvannet av byfornyelsen i åtti-årene, vil det fortsatt gjennomføres planmessig byfornyelse i de største byene. Den planmessige byfornyelsen drives av flere ulike motiver og interesser, hvorav tre i hvert fall er sentrale:

- 1) Forholdene i den eldre bygningsmassen innebærer uakseptabelt dårlige boforhold for beboerne
- 2) Eksisterende eldre bebyggelse bør tas vare på bl.a. av hensyn til de historiske/kulturelle verdier den representerer
- 3) Sentrale, verdifulle byområder må utnyttes best mulig

De tre ulike motivene gir forskjellige utgangspunkt for arbeidet med byfornyelsen. Oppgaven blir svært annerledes om beboerne defineres som det tiltaket er til for, eller om de er et problem i forhold til å gjennomføre det en egentlig ønsker, dvs. å ta vare på bygningene og/eller gjennomføre en bymessig utvikling. Når en i praksis skal finne løsninger innen stramme rammer, vil en måtte avveie interessene og ta stilling til hva en vil legge mest vekt på. Denne rapporten bygger på undersøkelser som har til oppgave å belyse beboernes situasjon og interesser i byfornyelsen.

De undersøkelsene vi har gjennomført, startet med et oppdrag for Etat for eiendom og utbygging i Oslo. Formålet ble da beskrevet slik:

"Undersøkelsen er en oppfølging av prosjektet "Vanskeligstilte boligsøkere" der en bl.a. konkluderer med at kommunen i liten grad kjenner de boligsøkende, deres behov og forutsetninger. Vi skal med denne undersøkelsen gi et bedre grunnlag for å bedømme behovet for subsidier om beboere i byfornyelsesområder skal kunne bo i området etter byfornyelsen, under gitte, alternative byfornyelseskostnader."

Bakgrunnen for prosjektet ble beskrevet slik:

Oslo kommune skal fortsette med planmessig byfornyelse. Formålet er fortsatt å sikre at byfornyelsen kommer opprinnelige beboer til gode. En er imidlertid usikker på hva som nå vil kreves av støttetiltak om en slik målsetting skal kunne oppnås.

I første rekke trenger en å vite mer om hvem som nå bor i gårder som er aktuelle for byfornyelse, type husholdninger, alder, arbeidsforhold og økonomi.

I prosjektrapport 42, Byggforsk 1988*) viser vi hvem som bodde i de boligene som Oslo Byfornyelse kjøpte og utbedret i perioden 1982 - 86. Undersøkelsen er basert på intervjuer som ble gjennomført i gårdene etter at Oslo Byfornyelse hadde kjøpt dem, og før utbedringsarbeidene ble satt i gang. Tyngden av intervjuingen foregikk i 1983 og 1984.

Siden er det ikke gjennomført undersøkelser som kan fortelle hvem som nå bor i de gårdene som er aktuelle for ny byfornyelse. Boforholdsundersøkelsen i 1988 har for lite utvalg til å kunne gi noe pålitelig bilde av de husholdningene som bor i eldre gårder. Folke- og bolig tellingen i 1990 kan gi en del viktig informasjon som vi har fått tilgang til gjennom spesielt bestilte tabeller..

Etter at undersøkelsen var gjennomført i Oslo (rapport august 1992), ble Børre Seip i Etat for eiendom og utbygging engasjert av Kommunaldepartementet til å utrede og foreslå opplegg for fortsatt byfornyelse. Børre Seip foreslo da at det burde gjennomføres en lignende undersøkelse om beboerne i Bergen og Trondheim, og det ble gjort i løpet av høsten 1992. Trondheim forsto undersøkelsen selv, med bistand fra oss og med bruk av vårt opplegg. I Bergen har Bergen Bolig og Byfornyelse engasjert intervjuerne og foretatt utvalget av gårder, mens vi har instruert intervjuerne og bearbeidet og analysert dataene.

I tillegg har vi som nevnt bestilt tabeller fra Statistisk Sentralbyrå, Folketellingskontoret.

Framgangsmåte

I hovedsak bygger vi på en intervjuundersøkelse i eldre gårder i hver av de tre byene. Det dreier seg om personlige intervju med spørreseskjema. Skjemaet er vist i bilaget. Det samme skjemaet ble benyttet i alle tre byer, med bare små tilpasninger.

Utgangspunktet for intervjuingen var et utvalg gårder, definert som et utvalg adresser. I hver gård oppsøkte intervjuerne alle boligene og ba om intervju. Intervju ble foretatt med dem som en fant hjemme, dersom disse ikke nektet. Intervjuingen foregikk på kveldstid. Hver gård ble oppsøkt minst tre ganger. Resultatet ble i gjennomsnitt at personer i annenhver bolig ble intervjuet.

Intervjuingen foregikk i april 1992 i Oslo og i november 1992 i Bergen og i Trondheim.

I Oslo intervjuet vi 151 husholdninger i 33 gårder. Utvalget av gårder er tilfeldig trukket etter følgende prosedyre:

Fra Folke- og bolig tellingen-1990 fikk vi adresser på gårder bygd før 1941 som inneholdt boliger uten bad eller wc. Fra de adressene som hørte til i et av de prioriterte byfornyelsesområdene, ble det trukket et tilfeldig utvalg på ca. 30. Noen gårder falt fra på grunn av spesielle forhold som ble oppdaget ved første besøk. Det kunne f.eks. være at gården nylig var blitt utbedret. Utvalget ble da supplert ved nye tilfeldige trekninger. I en del gårder kom intervjuerne ikke inn, eller fikk

*) Hansen, Thorbjørn. Utbedring gjennom Oslo Byfornyelse. Hvem bodde og hvem bor i gårdene? Prosjektrapport 42. Byggforsk. Oslo 1988

ingen intervjuer. Oftest var dette i de aller dårligste gårdene. Der en ellers ikke oppnådde intervju, var årsaken oftest at beboerne ikke var hjemme. Noen nektet å slippe intervjueren inn, oftest var det eldre, og noen få nektet å la seg intervjuet.

I Bergen og i Trondheim ble utvalget av gårder foretatt på en noe annen måte. Trondheim laget først et register på 284 eiendommer. Eiendommenen ble valgt på grunnlag av en tidligere gjennomført befarings- og registrering i 10 byfornyelsesområder. I denne registreringen var hver gård gitt en karakteristikk etter utbedringsbehov. Av de 284 eiendommene foretok Trondheim et tilfeldig utvalg på 35 gårder av de som var karakterisert med størst utbedringsbehov. Utvalget ble også i Trondheim senere revidert og supplert som følge av nekt og endringer i eiendommene. I alt er det intervjuet 122 husstander i 38 gårder.

I Bergen ble utvalget foretatt av Bergen Bolig og Byfornyelse på følgende måte:

Det ble gjennomført en befarings- og registrering av eiendommer og områder i Bergen som var utpekt av Kommunalavdeling byutvikling, Bergen Bolig og Byfornyelse og Bergen Brannvesen. Eiendommene finnes i de prioriterte byfornyelsesområdene, de mest sentrale og eldste boligområdene i Bergen. Under befarings- og registrering ble det plukket ut en representativ² blanding av murgårder og trehus. Resultatet ble intervju i 118 boliger i 28 bygninger. Frafallet var størst i de små trehusene.

Når de tre undersøkelsene sammenlignes, er det grunn til å være oppmerksom på de noe ulike utvalgsprosedyrene. Utvalgsprosedyren vil trolig innebære at utvalget i Bergen i større grad enn i Oslo utgjør de bygningene som er høyest prioritert for ny byfornyelse. Utvalget i Trondheim er en mellomting mellom Oslo og Bergen.

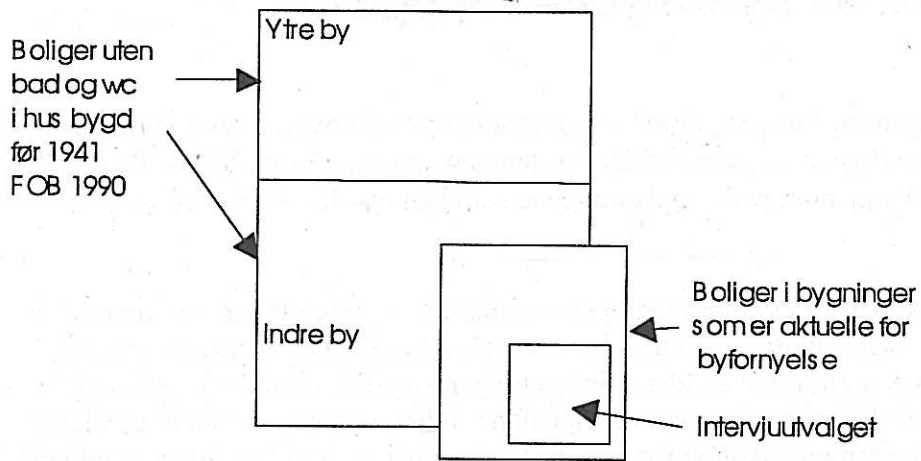
Fra Folke- og bolig tellingen 1990

Ved siden av intervjuundersøkelsene i de tre byene, har vi SSB på vår bestilling utarbeidet tabeller med data om boliger uten bad og wc i eldre hus (bygd før 1941) i de tre byene. Tabellene gir noen opplysninger om boligene og om dem som bor der.

I diagrammet som følger har vi forsøkt å framstille sammenhengen mellom de to type datasettene vi har. Boksen til venstre i diagrammet er alle boliger i byen som ikke har bad og wc i bygg som er bygd før 1941, med data basert på Folke- og bolig tellingen 1990. Dette datasettet, som er delt på indre og ytre by, har vi analysert separat til slutt i rapporten.

Den mindre boksen, som delvis overlapper den første, indre by, omfatter boliger i de bygningene som er mest aktuelle for byfornyelse nå. Av denne gruppen er det trukket et utvalg som vi har intervjuet i.

² Det betyr her at de som gjennomførte befarings- og registrering, valgte et antall gårder som de fant typiske.



Del I. Omfanget av byfornyelsesoppgaven

Hvor stor oppgave som gjenstår i byfornyelsen, er viktig å få oversikt over. Svaret vil naturligvis avhenge av de ambisjonene byene og staten stiller for denne oppgaven. Vi vil **bidra** til en slike oversikt i første rekke ved å gjennomgå de opplysningene som kan utledes av Folke- og bolig tellingen 1990.

Behov for byfornyelse kan beskrives som bygninger og områder som trenger en omfattende og systematisk opprustning, med initiativ og bidrag fra stat og kommune. Det er mange kriterier som kommer til anvendelse. Kriteriene gjelder dels bygningene og dels området, noen ganger begge deler og noen ganger bygningene eller området alene. I den tunge, kommunalt planlagte byfornyelsen er det nesten uten unntak et vesentlig innslag av dårlige, sterkt forfalne bygninger.

Oslo, Bergen og Trondheim har selv systematisk gjennomgått bygninger i de byområdene som de anser mest aktuelle for framtidig byfornyelse, og har et mer eller mindre godt ajourført arkiv. På det grunnlaget kan byene sette opp et program for sin byfornyelsesoppgave. Det er i disse bygningene vi har intervjuet beboerne.

Siden byene hver for seg har utarbeidet sine registreringsrutiner, er det imidlertid en viss usikkerhet om forholdet mellom oppgaven i de tre byene. Hvor stort er behovet for byfornyelse i Bergen sammenlignet med Oslo og Trondheim? For å få et visst begrep om disse forholdene, har vi analysert byene med utgangspunkt i dataene fra Folke- og bolig tellingen 1990. Vi har bestilt tabeller fra SSB som viser **antall boliger uten bad og wc, i bygninger bygd før 1941**.

Vi regner med at bad/wc i kombinasjon med byggeår er en brukbar **indikator** på bygningens allmenntilstand. Det er den eneste praktiske måten vi kan få fram et tallmessig behov på basis av en systematisk og likeartet registrering i de tre byene.³

Når det ikke er innlagt bad og wc, er bygningen som regel også i dårlig teknisk stand for øvrig, og mangel på bad/wc er i seg selv en viktig grunn til utbedring. Det finnes imidlertid enkelte boliger som mangler bad/wc selv i forholdsvis moderne bygg. Det kan forekomme fordi definisjonen av bolig ikke krever at en har eget bad/wc. Om en leier ett eller flere rom, og har egen inngang, blir det registrert som en bolig uansett om en ikke har eget bad/wc.

På den andre siden forekommer det bygninger som har installert bad/wc, men som har andre viktige mangler.

I fig. 01 viser vi hvor stor prosent av alle boligene i hver by som ikke har bad og wc, og hvor stor prosent av alle boliger som dessuten er bygd før 1941. Det er, som en ser, et betydelig antall boliger uten bad og wc i bygninger bygd senere enn 1941. Vi antar at dette i stor grad dreier seg om slike boliger vi nevnte, boliger som leies uten å ha eget bad/wc. Det er i seg selv en viktig mangel, men betyr ikke nødvendigvis at hele bygningen har behov for omfattende utbedringer.

³ I Bergen understreker de imidlertid at fornyelsesbehovet der går mest på andre forhold, som f.eks. brannsikkerhet, og ikke så mye på spørsmål om bad/wc.

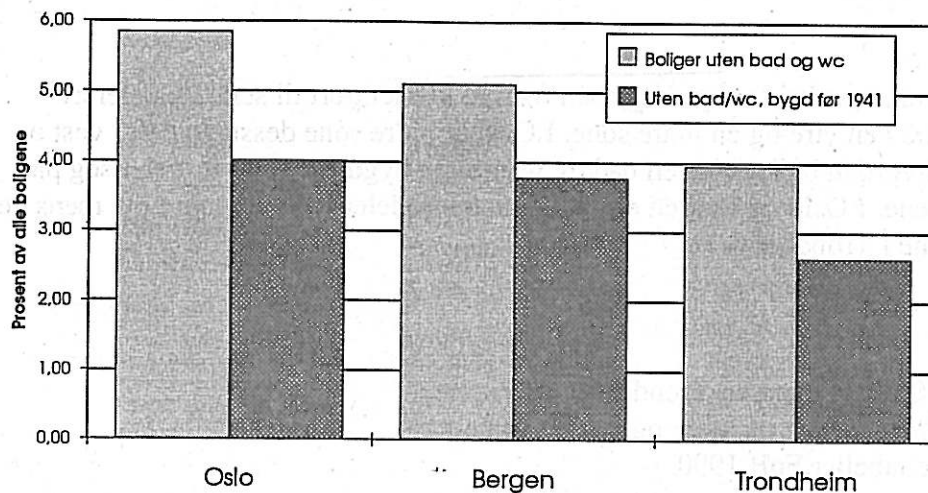


Fig. 0.1

Prosentandel boliger uten bad og wc i byene totalt, og prosentandel boliger uten bad og wc som er i bygg bygd før 1941. Spesialbestilte tabeller FOB 1990

Av de tre byene er det Oslo som har størst og Trondheim som har minst andel boliger uten bad og wc i bygg bygd før 1941. I absolutte tall dreier det seg om:

Oslo	9900 boliger
Bergen	3550 boliger
Trondheim	1600 boliger

I rapporten om byfornyelse i Oslo kom vi fram til at det der i alt er 11 - 12000 boliger i gårder som er aktuelle for byfornyelsestiltak. Dette beregnet vi også på basis av tall fra FOB 1990, men etter en annen metode. Vi fikk da registrert alle **adresser** på bygninger bygd før 1941 som hadde minst en bolig uten bad eller wc innlagt. Ut fra antall adresser og gjennomsnittlig antall boliger pr. adresse, kom vi fram til totaltallet.

I den påfølgende intervjuundersøkelsen i et utvalg av gårdene, viste det seg at 26 % av boligene hadde bad og wc innlagt og altså da 74 % ikke hadde det. Et viktig forhold å merke seg er at gårdene både kan ha leiligheter med bad og wc, og leiligheter uten bad/wc. De 9810 boligene uten bad og wc kan ses som ca. 76 % av samtlige boliger i gårder der det er noen leiligheter uten denne standarden. Det totale antall boliger i bygninger med behov for byfornyelse vil i så fall

være 12 900 i Oslo. Med tilsvarende beregninger for de to andre byene får vi følgende tall for byfornyelsesbehov:

Oslo	12 900
Bergen	4 650
Trondheim	2 100

Tallene gjelder hele byen. I praksis er byfornyelsen fortsatt konsentrert til sentrale deler av byene. Vi har delt byene i en ytre og en indre sone. I Oslo er indre sone dessuten delt i vest og øst. I tabell 0.1 ser en hvordan boligene uten bad og wc i bygg bygd før 1941 fordeler seg på indre og ytre sone i byene. I Oslo og Bergen er om lag to tredjedeler av alle i indre by, mens det er halvparten i hver sone i Trondheim.

Tabell 0.1

Antall boliger i byene Oslo, Bergen og Trondheim uten innlagt bad og wc, bygd før 1941, fordelt på indre og ytre by, og etter hustype. Spesialbestilte tabeller FoB.1990.

	Oslo	Bergen	Trondheim
Enebolig og småhus	453	1006	369
Blokk og annet	6264	1363	419
Alle indre by	6717	2369	788
Enebolig og småhus	1490	737	611
Blokk og annet	1494	364	184
Alle ytre by	2984	1101	795
Hele byen	9805	3538	1588

Del II. De mest aktuelle byfornyelsesgårdene

1. Alder og husholdningstype

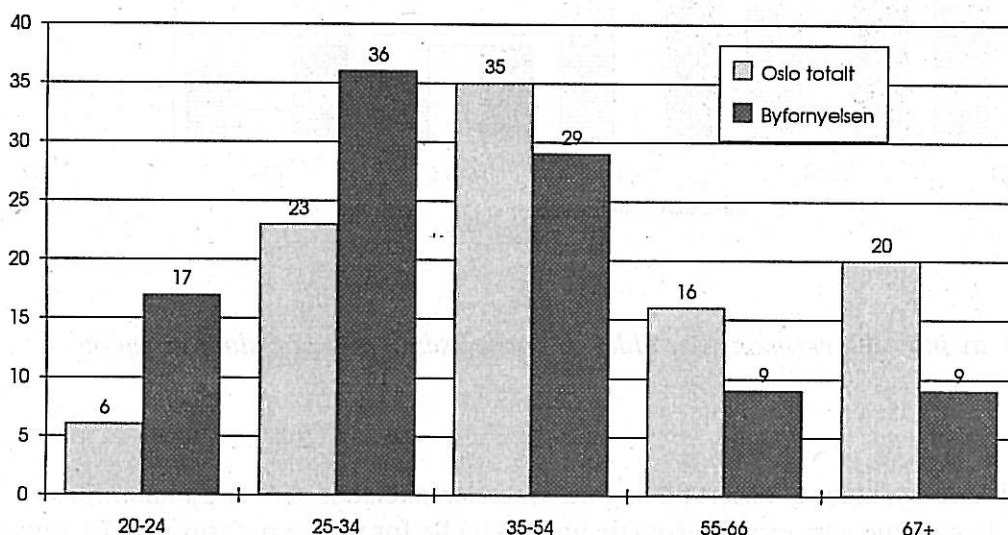


Fig. 1.1

Prosentandel av intervjupersonene i ulike aldersgrupper, Oslo. Beboere i byfornyelsesgårdene i 1992 og beboere i hele byen i 1988 i følge Boforholdsundersøkelsen

I figur 1.1 har vi sammenlignet aldersfordelingen mellom intervjupersonene i byfornyelsesgårdene med befolkningen i Oslo totalt. Som en ser er beboerne i byfornyelsesgårdene unge. Mange flere er under 35 år og færre er over 55 år enn i Oslo totalt.

Den skjeve aldersfordelingen er enda mer til stede i Bergen og Trondheim. Særlig har Bergen en ung befolkning i byfornyelsesgårdene, med 37 % av husholdningene under 25 år.

Aldersfordelingen i alle boliger uten bad og wc, i bygg fra før 1941, er imidlertid mer likt befolkningen ellers i byen, se fig.1.3. Vi tolker det slik at den skjeve aldersfordelingen er særlig sterkt til stede i de dårligste boligene, der det først er aktuelt å gå inn med tiltak. I Bergen og Trondheim er som nevnt utvalget klart gjort blant de aller dårligste gårdene.

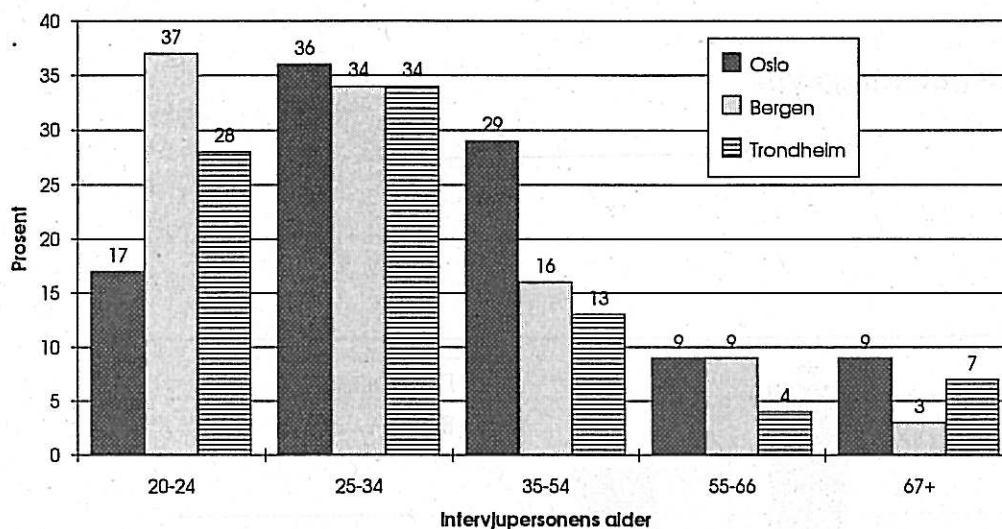


Fig. 1.2
Prosentfordeling av intervjupersonen etter alder. Byfornyelsesgårdene i Oslo, Bergen og Trondheim 1992

Våre data om befolknings alder er basert på de intervjuundersøkelsene som er gjennomført i 1992, og gjelder de gårdene som er valgt som de mest aktuelle for videre byfornyelse. På slutten av rapporten skal vi gjennomgå dataene om beboerne i alle boliger som ikke har bad/wc i hus bygd før 1941. Allerede her skal vi imidlertid peke på at det er betydelig forskjell mellom de to datasettene. I hovedsak mener vi dette avspeiler reelle forskjeller. Det er en særlig konsentrasjon av unge, bl.a. studenter, i de mest sentrale og aktuelle byfornyelsegårdene. Vi vil imidlertid også regne med to andre medvirkende årsaker til forskjellen:

1. Intervjuundersøkelsen fanger opp studenter og andre som bor i gårdene uten å være registrert på den adressen i Folkeregisteret. Det er i virkeligheten flere unge bosatte i gårdene enn FoB-tallene angir.
2. Intervjuundersøkelsen har størst bortfall av eldre personer. Det er flere eldre bosatt i de dårlige gårdene enn intervjuundersøkelsens tall angir.

Forskjellen er enda større i Bergen og Trondheim enn i Oslo. I disse to byene er det som nevnt mest bevisst valgt å intervju i gårder som er høyt prioritert for utbedring. Vi regner med at dette er gårder som har en særlig hyppig flytting og dermed særlig høyt innslag av unge.

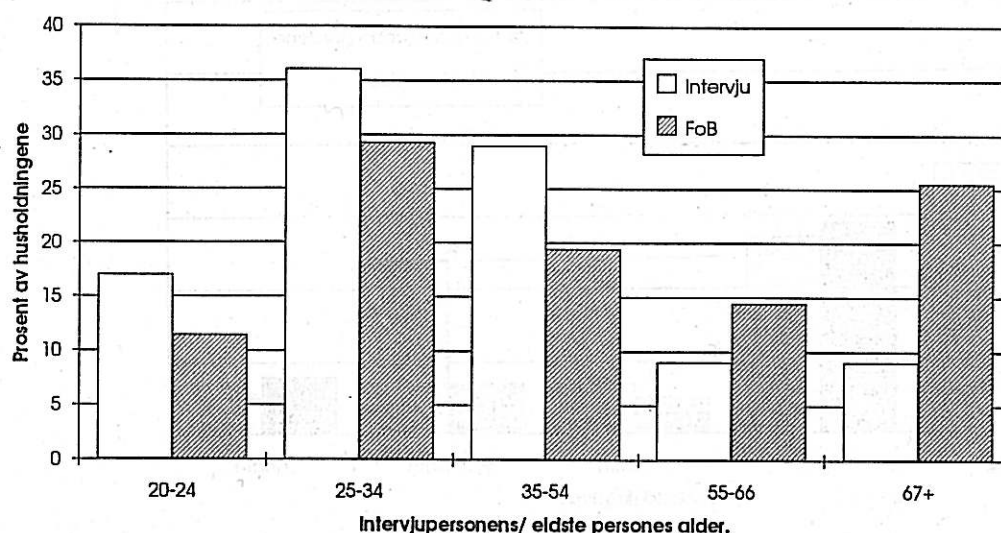


Fig. 1.3

Beboernes alder i byfornyelsegårder i Oslo. Hvit stolpe er intervjupersonene i beboerundersøkelsen 1992, skravert stolpe er utvalget fra FoB-1990

I Oslo har aldersfordelingen i byfornyelsesgårdene endret seg betydelig siden 1984/85. I forbindelse med byfornyelsen ble alle beboere i gårder som skulle fornyes, intervjuet⁴. Når vi sammenligner finner vi at det nå, i 1992, er betydelig flere unge og færre eldre enn i 1984/85.

I ett av Trondheims byfornyelsesområder, Møllenberg, er det tall for beboersammensetningen i 1973 og 1990⁵. Det viser en tilsvarende utvikling som i Oslo: Færre eldre og flere unge. Vi har ikke tilgang til samme type data fra Bergen, men vi regner det som sannsynlig at det har skjedd en lignende utvikling der, kanskje enda sterkere.

Husholdningstype

Det er få barnefamilier i byfornyelsesgårdene, nærmere presisert: Det er få par med barn. Aleneforeldre er representert omtrent i samme omfang som i byen for øvrig. Sammenlignet med 1984/85 er det i Oslo i 1992 noen flere par i forhold til enslige. Husholdningssammensetningen er også ensartet i de tre byene. I Bergen er barn aller minst til stede.

⁴ Hansen T. Utbedring gjennom Oslo byfornyelse. Hvem bodde og hvem bor i gårdene? Prosjektrapport 42. Byggforsk 1988.

⁵ Virkninger av byfornyelse. Møllenberg 1973-1990. Trondheim kommune, Bolig- og Byfornyelsesseksjonen. Trondheim 1992.

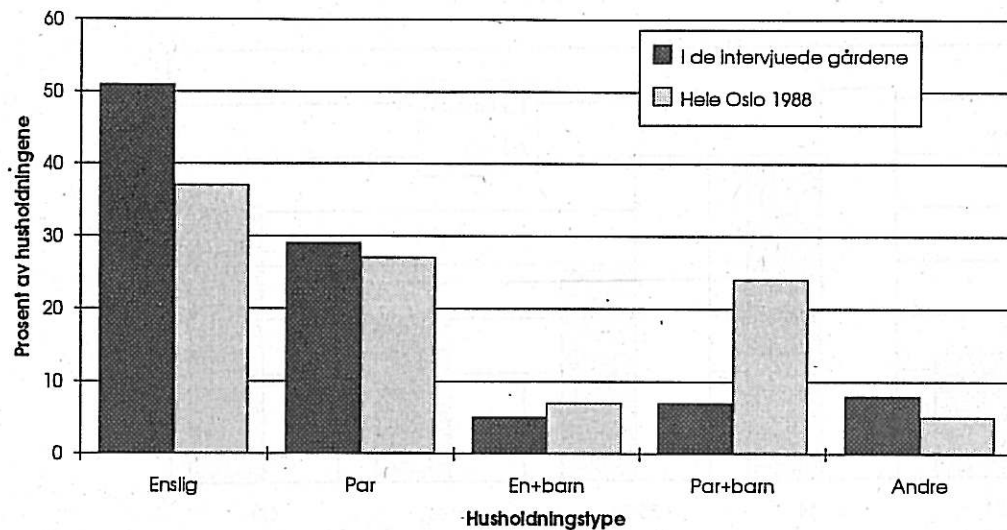


Fig. 1.4
Husholdningssammensetningen i Oslo totalt (Boforholdsundersøkelsen 1988) og i de intervjuede byfornyelsesgårdene 1992

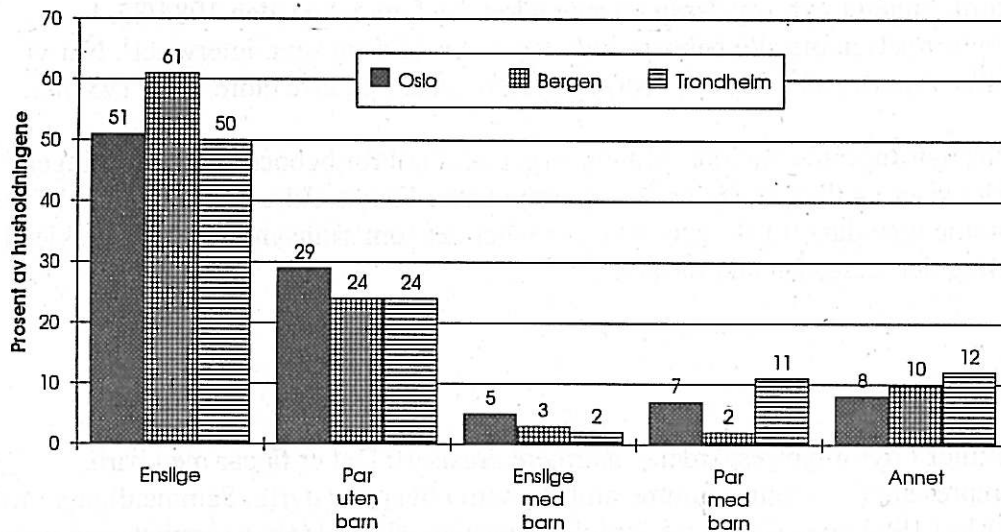


Fig. 1.4
Husholdningssammensetningen i byfornyelsesgårdene i Oslo, Bergen og Trondheim 1992

I Oslo er hver fjerde husholdning en innvandrerfamilie, dvs. at en av personene er født i et annet land enn Norge. Om lag to tredjedeler av innvandrerne kom fra land utenom Vest-Europa, USA, Canada, Australia og New Zealand.

Bergen har 17 % innvandrerfamilier i byfornyelsesgårdene. I Trondheim var det bare to familier med utlendinger, født i den tredje verden. Trondheim forklarer dette som en følge av en bevisst satsing på å spre flyktninger over hele byen.

2. Arbeidsforhold og inntekt

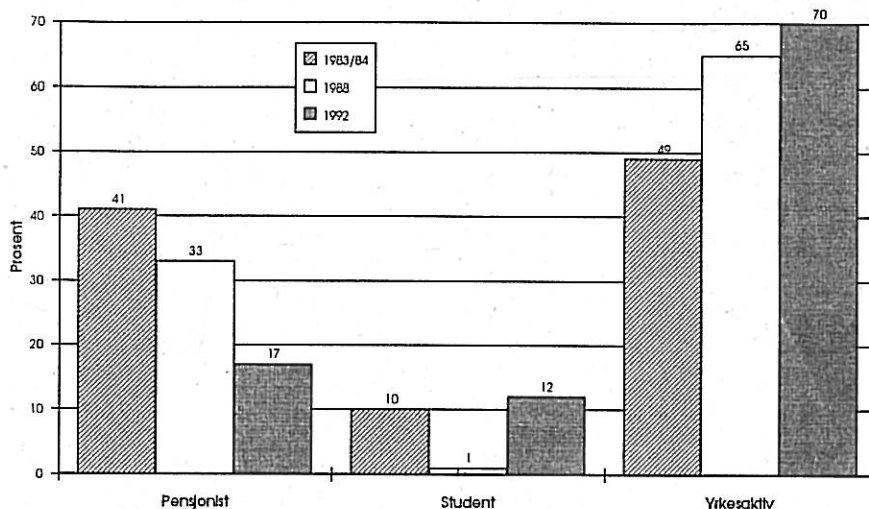


Fig. 2.1

Intervjupersonens yrkesforhold i byfornyelsesgårdene 1992 sammenlignet med 1983/84, og Oslo totalt 1988 etter Boforholdsundersøkelsen. (I denne oppstillingen er gruppen "annet" fordelt mellom yrkesaktive og pensjonister)

Oppgavene over yrkesforhold forsterker inntrykket av endret befolkningssammensetning. Det er en sterk nedgang i andel trygdede og en tilsvarende økning i antall yrkesaktive. Andelen studenter har økt noe, og det er langt flere studenter i byfornyelsesgårdene enn i byen for øvrig.

Vi kan her ikke direkte sammenligne med FoB-90 dataene om alle bosatte i boliger uten bad og wc i eldre gårder. Andelen i FoB-90 som ikke har noen yrkesaktive i husholdningen, er nær 50 % mot ca. 30 % i intervjuundersøkelsen. Det kan tyde på at de gårdene som er med i intervjuutvalget ikke bare har flere unge studenter, men også flere unge yrkesaktive.

Også når det gjelder yrkesarbeidsforhold skiller befolkningen i byfornyelsesgårdene i Trondheim og Bergen seg mer fra befolkningen ellers enn tilfellet er i Oslo. I Bergen er hele 42 % av husholdningene studenter. I Trondheim er andelen også svært høy, 23 %.

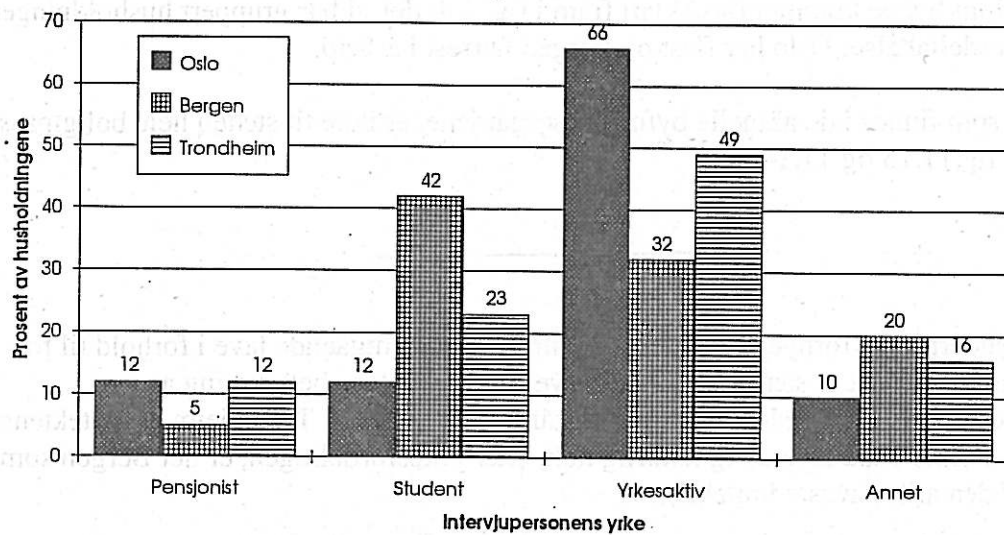


Fig. 2.2
Yrkesarbeidsforhold til intervjupersonene i byfornyelsesgårdene i Oslo, Bergen og Trondheim 1992

Mens to av tre er yrkesaktive i Oslo, er det bare en av tre som er yrkesaktive i byfornyelsesgårdene i Bergen. I Trondheims byfornyelsesgårder er annenhver yrkesaktiv. Trondheim har like lav pensjonistandel som Oslo, mens det nesten ikke finnes pensjonister i Bergens byfornyelsesgårder lenger.

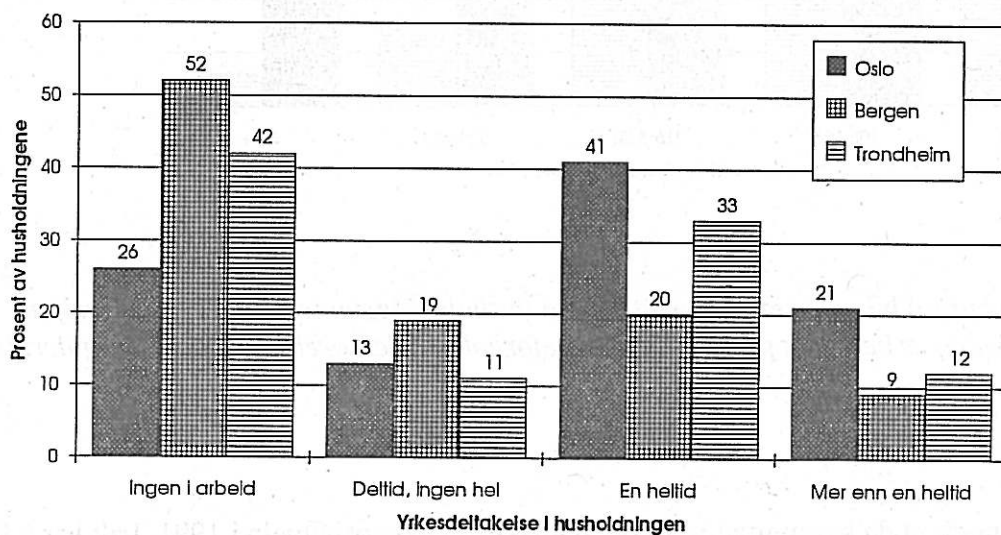


Fig. 2.3
Yrkesarbeidsforhold samlet for husholdningene i byfornyelsesgårdene i Oslo, Bergen og Trondheim 1992

Forskjellen mellom byene kommer også klart fram i fig. 2.4, der vi har gruppert husholdningene etter samlet yrkesdeltakelse: Oslo har flest og Bergen færrest i arbeid.

De forskjellene som finnes i de aktuelle byfornyelsesgårdene, er ikke til stede i hele boligmassen uten bad/wc, se fig.11.13 og 11.14.

Inntektene

Inntektene til beboerne i byfornyelsesgårdene i Oslo er gjennomgående lave i forhold til for Oslos befolkning totalt. Det er særlig bemerkelsesverdig når en tar i betraktning at yrkeaktiviteten er såvidt høy i Oslos byfornyelsesgårder. I Bergen og Trondheim er inntektene som en kunne forvente enda lavere, og naturlig nok, etter yrkesfordelingen, er det Bergen som kommer ut med den aller laveste inntekten.

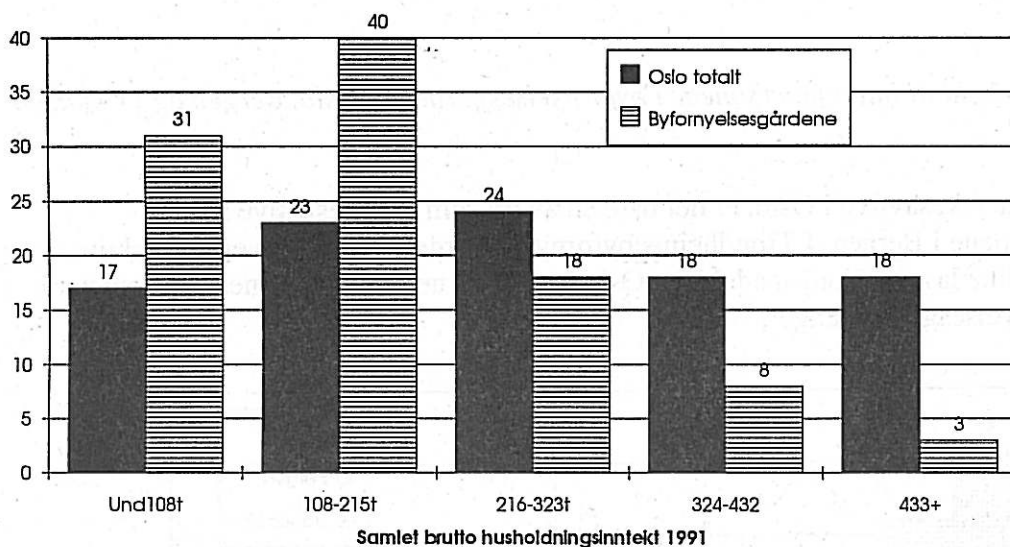


Fig. 2.4

Prosentandel av husholdningene etter samlet, brutto husholdningsinntekt 1991. Inntekten for Oslos totalbefolkning er beregnet på grunnlag av boforholdsundersøkelsen og indeksregulert fra 1987 til 1991

Forholdsvis få oppgir at de har mottatt bostøtte, botilskudd eller sosialhjelp i 1991. I alt har 6 % fått sosialhjelp og 3 % har fått bostøtte/botilskudd i Oslo. I Bergen er tallene henholdsvis 11 % og 6 %, og i Trondheim 6 % og 2 %.

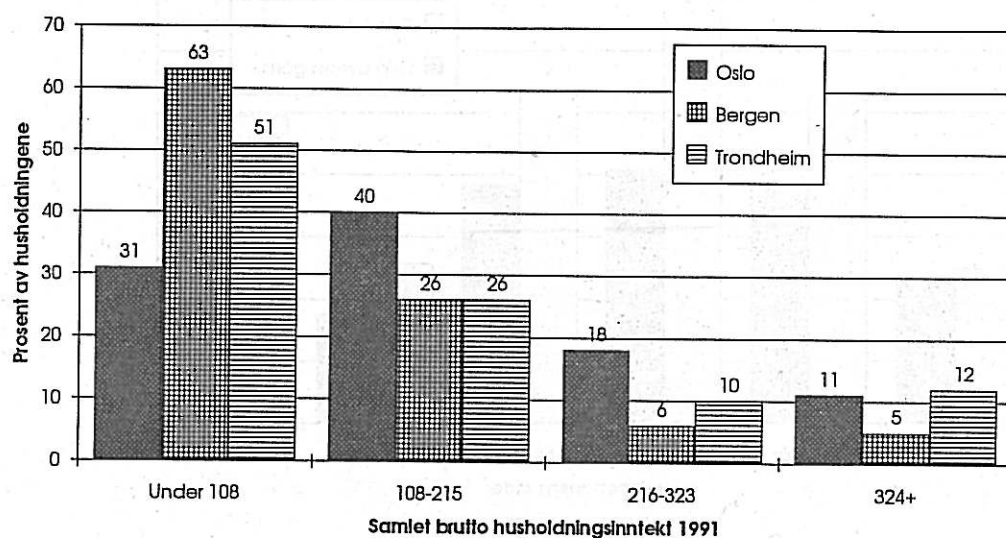


Fig. 2.5
 Prosentandel av husholdningene etter samlet brutto husholdningsinntekt 1991.
 Intervjuundersøkelsene i Oslo, Bergen og Trondheim 1992

Følgende tabell og figurer om inntekter bygger på våre undersøkelser i Oslo og Bergen, samt Gallups omnibusundersøkelser oktober - desember 1991.

Tabell 2.1

Gjennomsnittlig samlet brutto inntekt pr. husholdning 1991, fordelt etter intervjupersonens alder. Oslo og Bergen totalt basert på Gallup oktober desember 1991, Oslo og Bergen byfornyelsesgårder basert på Byggforsk-undersøkelsen 1992

	Oslo totalt	Oslo byforn.gårder	Bergen totalt	Bergen byforn.gårder
20-24 år	124 400	113 200	193 800	81 200
25-29 år	262 700	188 600	295 400	109 600
30-54 år	345 000	203 900	303 800	198 800
55-66 år	265 600	191 800	180 300	93 200
67 år+	128 500	88 400	148 700	45 000
Alle	247 400	174 200	259 700	120 100

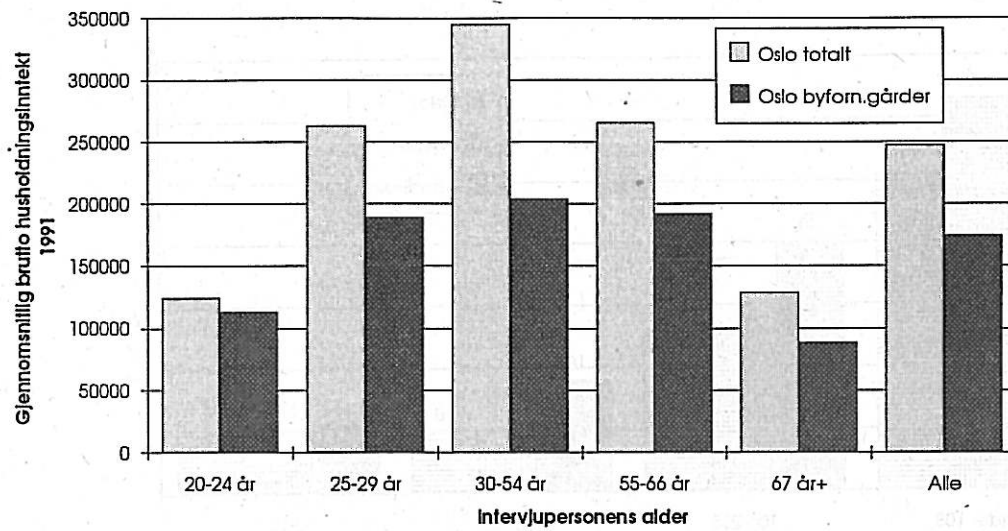


Fig. 2.6
Husholdningene fordelt etter samlet, brutto husholdningsinntekt. Intervjuundersøkelsene i Oslo og Gallup omnibus 1992

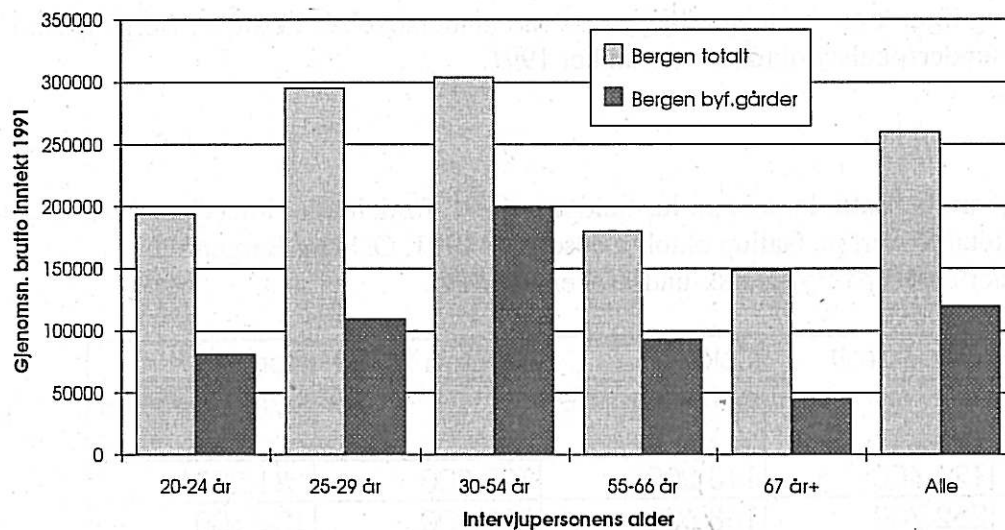


Fig. 2.7
Husholdningene fordelt etter samlet, brutto husholdningsinntekt. Intervjuundersøkelsene i Bergen og Gallup omnibus 1992

Inntektsnivå og eldre beboere

I byfornyelsesarbeidet er kommunene spesielt opptatt av eldre beboere, og særlig eldre beboere med lang botid.

I Oslo er det i alt 16 % av husstandene som er over 55 år og har bodd i gården fra før 1988. I Bergen er det bare 5 % av husstandene som er så gamle og har bodd i så lang tid.

Tabell 2.2

Gjennomsnittlig brutto husholdningsinntekt 1991.
Husholdninger i byfornyelsesgårder, 55 år og eldre,
innflyttet før 1988 (lang botid) og innflyttet 1988 -1992 (kort botid)

	Oslo	Bergen
Lang botid	148 100	114 200
Kort botid	93 300	49 400

Tabell 2.3

Prosentvis fordeling av brutto husholdningsinntekt 1991.
Husholdninger i byfornyelsesgårder, 55 år og eldre,
innflyttet før 1988 (lang botid)

	Und 62	62-99	100-149	150-199	200-249	250+	Antall
Oslo	33	13	8	28	13	8	24
Bergen	(50)		(17)		(17)	(17)	6

3. Boligenes størrelse og standard

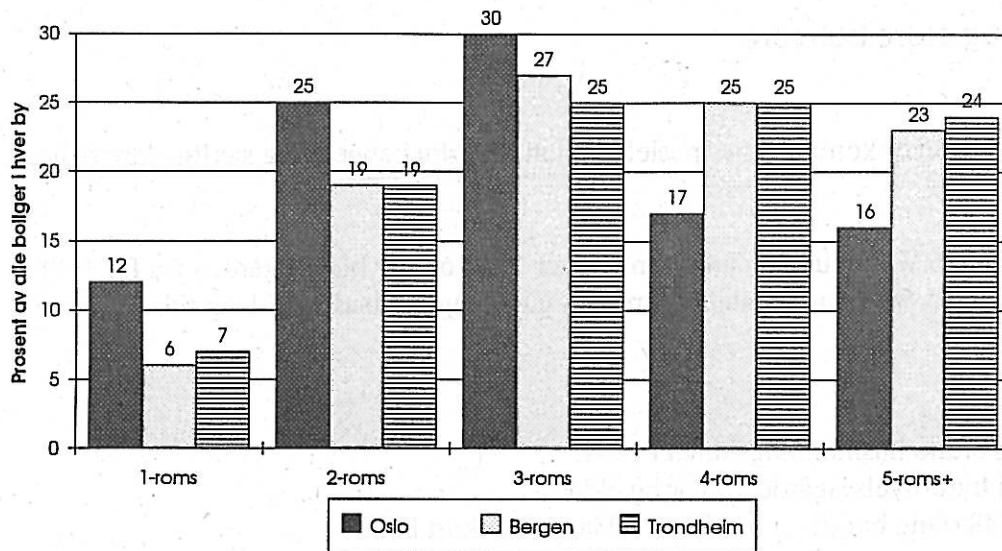


Fig. 3.1

Prosentvis fordeling av alle boliger i de tre byene etter antall rom i boligen. Oslo, Bergen og Trondheim etter FoB 1990

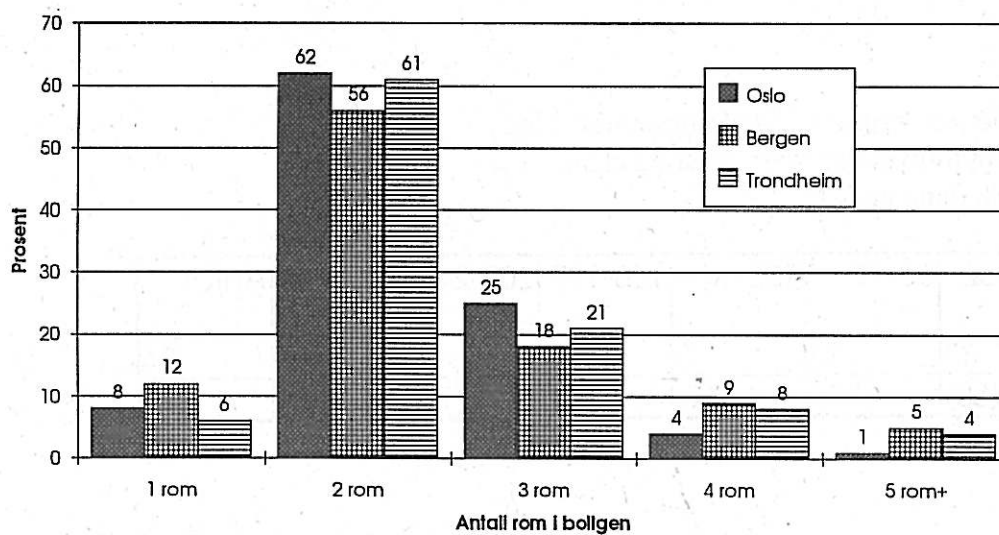


Fig. 3.2

Prosentvis fordeling av boligene i byfornyelsesboligene etter antall rom i boligen. Intervjuundersøkelsene i Oslo, Bergen og Trondheim 1992

I byfornyelsesgårdene er det små boliger. 67 - 70 % av boligene har mindre enn tre rom og kjøkken, og gjennomsnittlig areal er 52 - 60 kvm. Totalt i disse byene er det bare 25 - 37 % av boligene som er mindre enn tre rom og kjøkken. Gjennomsnittlig boligareal var i 1988 93 kvm i følge Boforholdsundersøkelsen. Flest små boliger finner en i Oslo.

Boligstørrelsen i byfornyelsesgårdene er nokså lik i de tre byene. Bergen har flest små boliger, og de minste boligene er der noe mindre enn i Oslo og Trondheim.

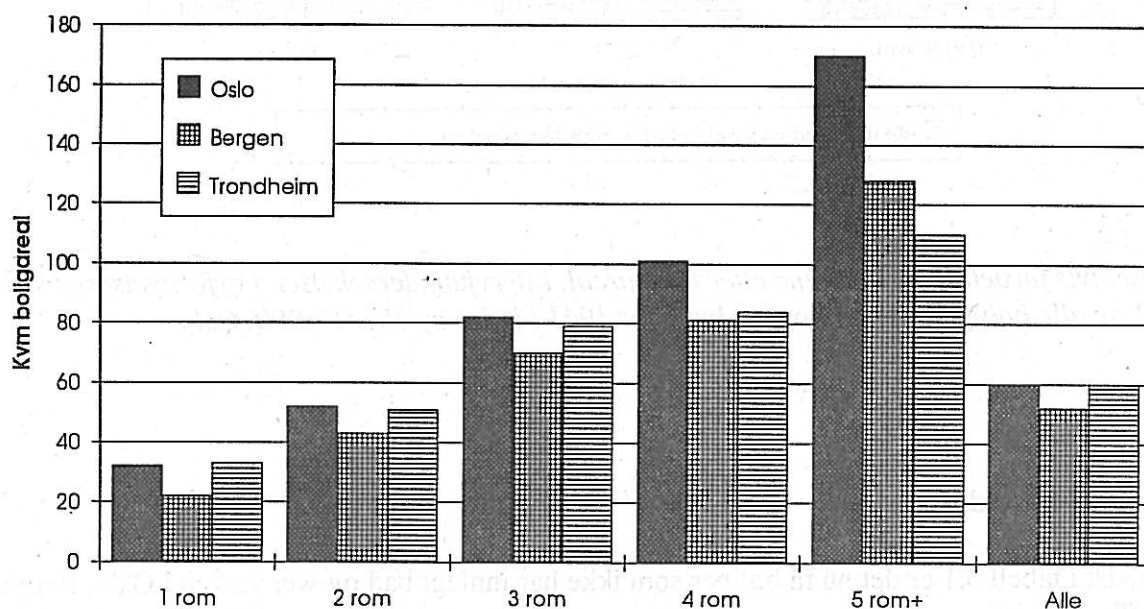


Fig. 3.3
Gjennomsnittlig boligareal i boliger med samme antall rom. Intervjuundersøkelsen i byfornyelsesboligene, Oslo, Bergen og Trondheim 1992

Når vi sammenligner datatene fra intervjuundersøkelsen med FoB-utvalget av boliger bygd før 1941 som ikke har bad og wc, indre by, viser det seg at FoB-utvalget har flere små og færre store boliger. Se fig. 3.4.

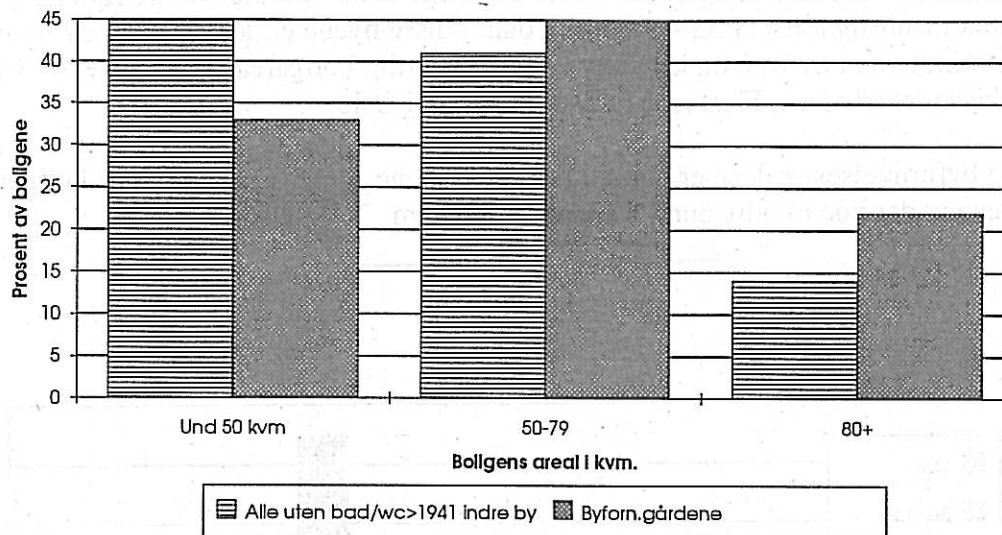


Fig. 3.4

Prosentvis fordeling av boligene etter boligareal. Intervjuundersøkelsen i byfornyelsesgårdene i 1992 og alle boliger uten bad og wc bygd før 1941 i indre by etter FoB90. Oslo

Sanitærstandard

Som vist i tabell 3.1 er det nå få boliger som ikke har innlagt bad og wc, verken i Oslo, Bergen eller Trondheim.

Tabell 3.1

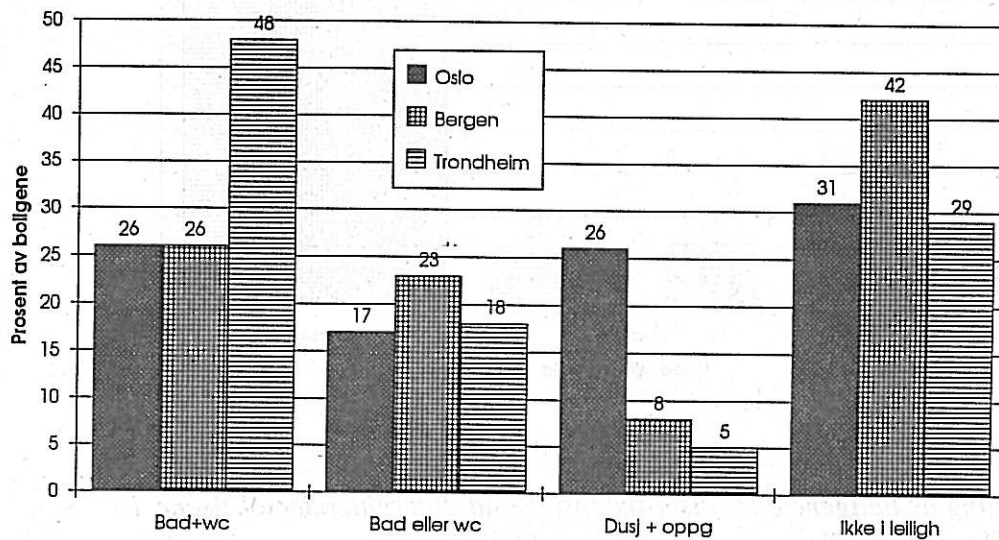
Prosentvis fordeling av alle boliger etter sanitærstandard i Oslo, Bergen og Trondheim. Folke- og boligtellingsen 1990

	Oslo	Bergen	Trondheim
Har bad og wc	94	95	96
Har bad eller wc	4	4	3
Ikke bad eller wc	2	1	1

Mangel på bad og/eller wc i leiligheten er ett av indisiene på at boligene kan trenge utbedring. I de gårdene som er valgt, er det likevel noen leiligheter som har innlagt bad og wc. Flest er det i Trondheim der annenhver bolig har dette innlagt, mens det i Oslo og Bergen bare er innlagt i hver fjerde bolig.

I Oslo har en fjerdedel dusjkabinett i leiligheten og wc i oppgangen. Denne varianten er lite utbredt i de to andre byene. Ett av problemene med dusjkabinettene er mangel på sluk i golv. Annenhver leilighet med bad eller dusj mangler sluk.

Det er særlig i de større boligene som har bad og wc. Det kan være at vi i utvalget har med enkelte gårder som ikke har behov for omfattende utbedringer. Men hovedsakelig vil vi regne med at det i mange gårder er **noen** boliger med bad/wc og noen uten. I gårder der vi har intervjuet i boliger med slikt utstyr, kan det godt være at andre ikke har det.



*Fig. 3.5
 Prosentvis fordeling av boligene i byfornyelsesgårdene etter sanitærstandard.
 Intervjuundersøkelsene i Oslo, Bergen og Trondheim 1992*

4. Disposisjonsforhold og husleier

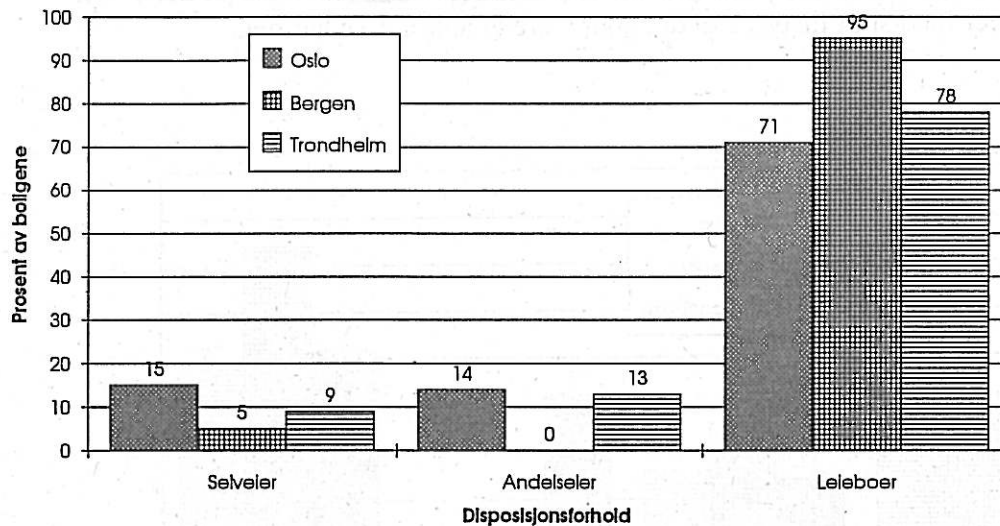


Fig. 4.1

Prosentvis fordeling av boligene etter disposisjonsforhold. Intervjuundersøkelsene i byfornyelsesgårdene i Oslo, Bergen og Trondheim 1992

I Oslo og Trondheim er det et visst innslag av selveide eller andelseide boliger i byfornyelsesgårdene. Det utgjør 29 % av boligene i Oslo og 22 % i Trondheim. I Bergen er det derimot nesten utelukkende leieforhold.

Vi har også spurt om de leier møblert, har tidsbegrenset kontrakt og/eller har en framleiet bolig. De som har slike type leieforhold, har vi karakterisert som å ha **begrenset disposisjonsrett**, i motsetning til de som leier på vanlige leievilkår som vi angir å ha **ubegrenset disposisjonsrett**. Som en ser av tabell 4.1, er det særlig i Bergen at det er vanlig med begrenset leierett. Minst utbredt er denne type kontrakter i Trondheim.

Tabell 4.1

Eie-leieforhold og type leieforhold i byfornyelsesgårdene i Oslo, Bergen og Trondheim 1992

	Oslo	Bergen	Trondheim
Eier/andelseier	29	5	23
Leier, ubegr.rett	35	31	43
Leier, begrenset rett	37	64	34
Sum %	100	100	100

Husleier

I alle byene er det en sterk variasjon i månedlig husleie. I noen grad har denne variasjonen sammenheng med boligens standard, f.eks. om det er innlagt bad og wc. Likevel synes variasjonene også å tyde på et marked med liten prisbevissthet både hos utleiere og leietakere.

I de minste leilighetene har Oslo og Trondheim en nokså lik fordeling og skiller seg fra Bergen som har klart høyere husleier. Også i de større leilighetene har Bergen høyere husleier. I disse leilighetene er det imidlertid særlig Trondheim som skiller seg ut med særlig lave husleier. Oslo ligner mer på Bergen.

En del av forskjellen vil vi anta har sammenheng med husleiereguleringen. Den er fortsatt virksom i Oslo og Trondheim, mens den ble opphevet i Bergen for ca. fem år siden.

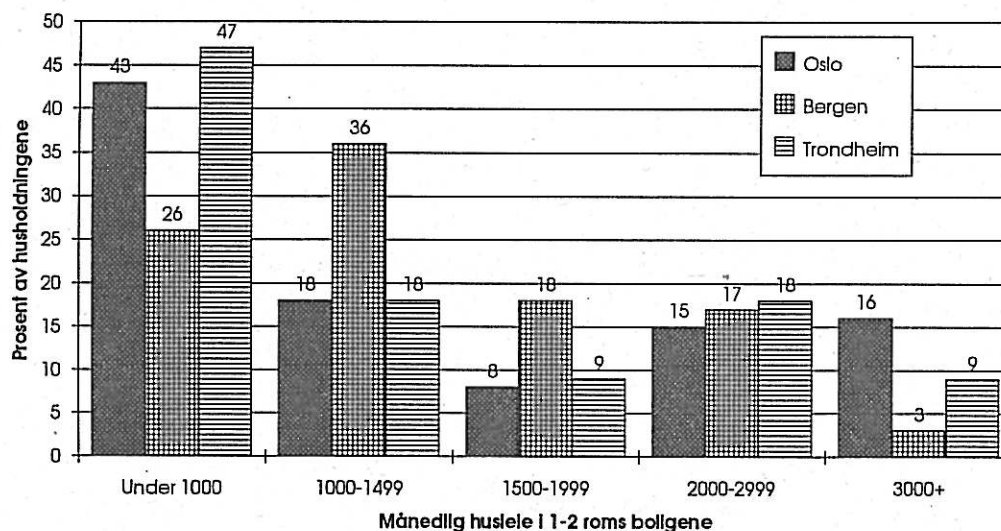


Fig. 4.2

Prosentvis fordeling av husholdningene etter månedlig gjennomsnittlig husleie i 1-2 roms leide leiligheter. Intervjuundersøkelsene i byfornyelsesgårdene i Oslo, Bergen og Trondheim 1992

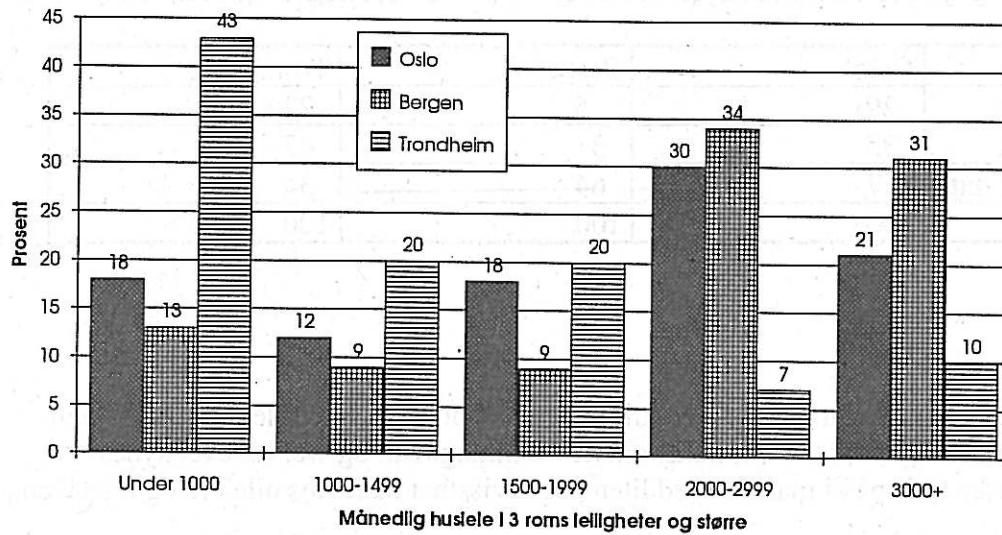


Fig. 4.3
 Prosentvis fordeling av husholdningene etter månedlig gjennomsnittlig husleie i 3 roms leide leiligheter og større. Intervjuundersøkelsene i byfornyelsesgårdene i Oslo, Bergen og Trondheim 1992

5. Gjeld

Tabell 5.1
Husholdningenes gjennomsnittlige gjeld og netto formue

	Oslo	Bergen	Trondheim
Boliggjeld	72 500	32 400	
Annen gjeld	50 400	95 900	
Samlet gjeld	122 900	128 300	167 000
Netto formue	16 900	29 700	

I tabell 5.1 er all gjeld og all netto formue delt på samtlige husstander. Mange har ingen gjeld og mange har ingen netto formue. Det er etter vår vurdering en påfallende stor gjennomsnittlig gjeld i en befolkning hvorav få eier boligen og boligen er liten og dårlig. Som en ser, er annen gjeld betydelig, og er i Bergen den største delen.

Tabell 5.2 nedenfor viser at de fleste eiere har gjeld, naturlig nok. Av leieboerne er det flest med gjeld i Bergen, og de har også større gjeld enn i de to andre byene. I Oslo er det noe under halvparten av leieboerne som har gjeld og gjennomsnittlig beløp er minst.

Tabell 5.2
Andel husstander som har gjeld og gjennomsnittlig gjeld for de som har det

	Oslo	Bergen	Trondheim
Eiere. Andel med gjeld	80 % (35)	83 % (5)	93 % (25)
Gj.sn. pr. hus.med gjeld	338 000	217 200	460 000
Leieboere Andel med gjeld	45 % (48)	70 % (78)	63 % (60)
Gj.sn.pr. hus. med gjeld	140 000	179 400	148 000

6. Innflyttingstidspunkt

Det er forholdsvis få beboere i byfornyelsesboligene med lang botid. I Oslo har 22 % av beboerne bodd i den gården de nå bor i siden før 1980, mens 39 % har flyttet inn de siste to årene. I Bergen og i Trondheim er andelen nyinnflyttede enda høyere: Henholdsvis 64 % og 58 % har flyttet inn de to siste årene.

Det er sammenheng mellom innflyttingstidspunkt og kontraktsforhold. De nyinnflyttede er naturlig nok de som har tidsbegrenset, møblert og/eller framleid leilighet. Vi regner med at det er en økende tendens til å benytte tidsbegrenset leiekontrakt, noe som innebærer at visse boliger ofte skifter leieboere. Samtidig antar vi at det er særlig ofte utskiftninger i de dårligste boligene.

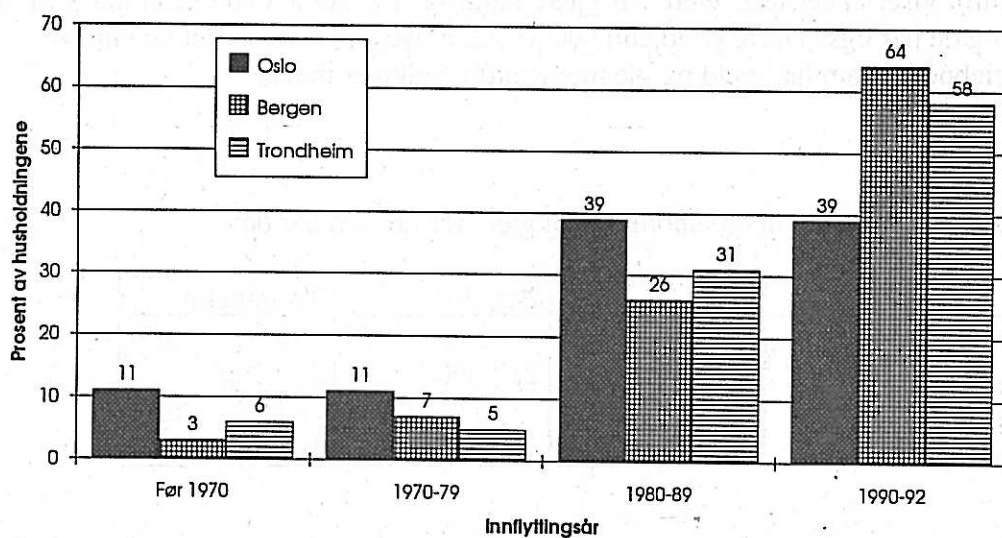


Fig. 6.1
Prosentvis fordeling av husholdningene etter innflyttingsår. Intervjuundersøkelsene i byfornyelsesgårdene i Oslo, Bergen og Trondheim 1992

7. Holdning til å flytte

En av fem husstander i byfornyelsesgårdene i Oslo har planer om å flytte. En tredjedel har ingen slike planer og resten regner med å bli boende noen år. Dette innebærer mindre stabilitet enn totalt for Oslobefolkningen. Vi vet imidlertid at unge beboere og leieboere generelt er mer flyttvillige enn andre. Når vi sammenligner med andre tilsvarende grupper, leieboere i alderen 25 - 34 år, er forskjellen liten.

I Trondheim er flytteplaner og bofasthet omtrent likt fordelt med Oslo. Noe mer stabilitet er det i Trondheim der 47 % oppgir at de ikke har noen planer om å flytte, mot 37 % i Oslo. Bergen skiller seg ut med få klare flytteplaner og også få som ikke regner med å flytte.

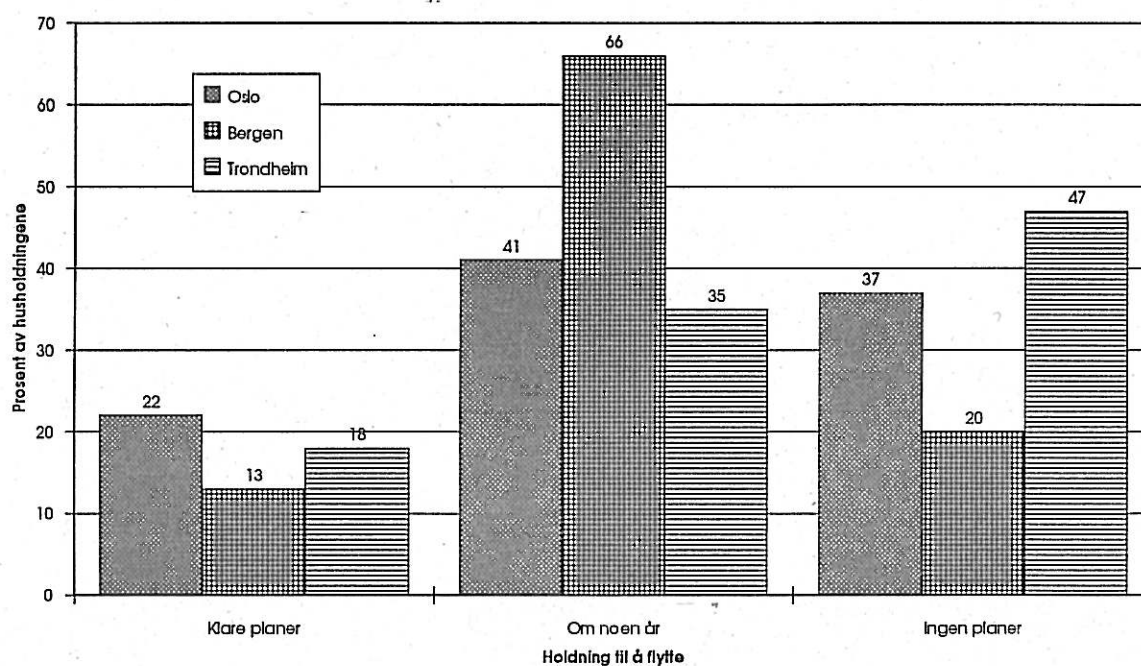


Fig. 7.1

Prosentvis fordeling av husholdningene etter holdning til å flytte. Intervjuundersøkelsene i byfornyelsesgårdene i Oslo, Bergen og Trondheim 1992

I byfornyelsesgårdene er beboerne i de beste gårdene minst flyttvillige, med unntak. Eierne er også mindre innstilt på å flytte enn leieboerne, og det er de med begrenset kontrakt som oftest har planer om å flytte. Det er derfor de som har bodd i gårdene i kortest tid som oftest har planer om

å flytte, noe som bekrefter teorien om at det er i en viss del av bebyggelsen en vil finne ofte utskiftninger. Dette gjelder i hvert fall Oslo og Bergen. I Trondheim er det mindre klare skiller.

Tabell 7.1

Husholdningens holdning til å flytte eller bli boende, gruppert etter disposisjonsrett til boligen. Bergen og Trondheim. Prosent

	Klare planer	Om noen år	Ingen planer	Sum %
Bergen, Selveier			100	100
Leier ubegr. rett	11	63	26	100
Leier begrenset rett	13	75	12	100
Trondheim, Selveier	19	37	44	100
Leier ubegr.rett	17	27	56	100
Leier begrenset rett	17	44	39	100

8. Holdning til utbedring

I fig. 8 viser vi svarfordelingen på spørsmålet. "Hvordan tror du at du/dere vil stille deg/dere til en eventuell plan om utbedring av gården?", med disse faste svarkategoriene:

Positiv, vil konkret vurdere forbedring i forhold til økte utgifter

Skeptisk, men vil dog konkret vurdere forbedringer i forhold til økte utgifter

Negativ, regner med at det vil koste mer enn vi vil eller kan betale

Negativ, er uansett ikke interessert

Vet ikke

Positivt innstilt, men det må ikke koste meg/løss noe

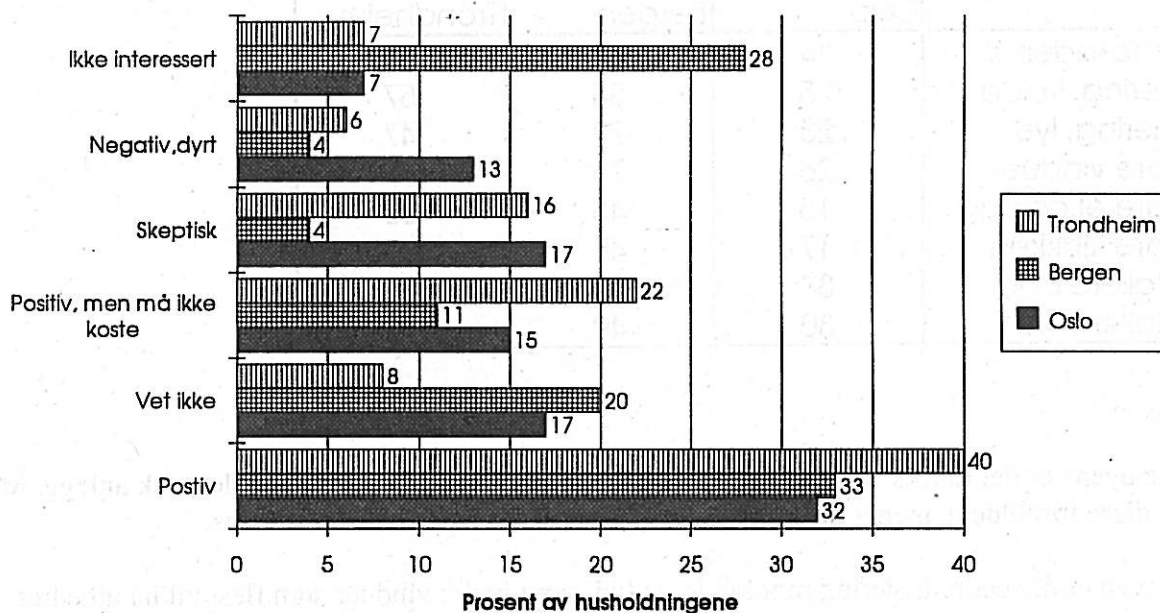


Fig. 8.1

Prosentvis fordeling av husholdningene etter deres holdning til å få gården utbedret. Intervjuundersøkelsene i byfornyelseskommunene i Oslo, Bergen og Trondheim 1992

Det er i Trondheim vi finner størst positiv interesse for utbedring. Der oppgir 40 % av husholdningene at de er positivt innstilt og vil vurdere forslag til utbedring konkret. I Trondheim er 13 % negativt innstilt, hvorav om lag halvparten sier at de ikke er interessert.

I Bergen og Oslo er det omtrent like mange som stiller seg positive, 32 - 33 % av husholdningene. I Bergen er det imidlertid flest som er negativt innstilt. I alt sier 32 % av husholdningene i Bergen at de er negative til en byfornyelse, og brorparten av disse sier at de rett og slett ikke er interessert.

I Oslo er det 20 % som stiller seg negative til utbedring. I Oslo er det flest som oppgir at de er negativt innstilt med den uttalte begrunnelse at det vil bli for dyrt.

Hvilke forhold er det så de oppgir det er behov for å få utbedret? Vi spurte om de mente det var viktig å få utført hver av de forholdene som er nevnt i tabell 8.1.

Tabell 8.1

Andelen av husholdningene i hver by som oppgir behov for å få utbedret de nevnte forholdene. Prosent av husholdningene

	Oslo	Bergen	Trondheim
Tak/fasader	34	65	62
Isolering, kulde	25	84	57
Isolering, lyd	28	72	47
Bedre vinduer	26	75	37
Bedre el.anlegg	15	45	33
Bedre kjøkken	17	47	30
Installere bad	34	58	38
Installere wc	30	49	40

I alle byene er det færrest som anser det viktig å få bedre kjøkken og bedre elektrisk anlegg. Men selv disse forholdene mener nesten hver annen husstand i Bergen bør utbedres.

I Bergen er det bedre isolering mot kulde og lyd, samt bedre vinduer som flest vil ha utbedret, 72 - 84 % sier dette. Også i Trondheim er isolasjonen ansatt som viktig, men der er det utbedring av tak og fasader flest nevner.

I Oslo er det generelt færre som oppgir behov for utbedring. Der er det flest som nevner installasjon av bad og reparasjon av tak og fasader.

I noen grad kan det virke som om svarene reflekterer en generell innstilling til utbedring. Med en generell negativ innstilling vil noen heller ikke oppgi at det f.eks. er behov for å tette taket, selv om det lekker. En slik sammenheng ser en mest tendenser til i Oslo. Det forklarer en del av den store forskjellen mellom Oslo og Bergen i antall forhold som oppgis viktig å få utbedret, se tabell 8.2. Likevel mener vi at forskjellen i hovedsak avspeiler reelle forskjeller i utbedringsbehovet.

Antall reparasjonsbehov samsvarer med med gårdens standard, slik den er observert av intervjuerne.

Det er langt flere forhold å utbedre i de gårdene som byfornyelsen i Bergen står overfor enn i Oslo.

Tabell 8.2

Oppgitt antall forhold som beboerne anser viktig å få utbedret

	Oslo	Bergen
Ingen forhold	8	1
Ett forhold	15	3
To-fem forhold	58	60
Seks forhold eller mer	19	36
Sum	100	100

9. Tilknytning til boligen

I arbeidet med byfornyelsen vil et sentralt spørsmål være om opprinnelige beboere skal hjelpes til å bli boende i samme gård eller samme område, eller om de like gjerne kan skaffes bolig et annet sted. I sine tilbud legger kommunen bl.a. vekt på beboernes botid.

Beboernes tilknytning til stedet er foruten botid også bestemt av familiesituasjon og alder. Familier med barn er mer avhengig av stabile boforhold og er mer sårbare for flyttinger enn andre. Unge personer er gjerne fleksible og har ofte et flyktig forhold både til sin bolig og bostedet: For eldre koster det mer å skifte bosted og bolig. Selv om en eldre person har kort botid et sted, kan det være smertefullt å flytte. Kort botid kan for eldre heller forsterke enn forminske problemene med å skulle flytte.

I tabell 9.1 har vi konstruert en indeks over "Tilknytning" på basis av oppgaver over botid, alder og om husholdningen har barn eller ikke. Botiden er først gruppert i:

"Lang" = 3 år eller mer (innflyttet før 1989)

"Noe" = ca. 2 år (innflyttet i 1989 - 1990)

"Kort" = ca. 1 år (innflyttet 1991 - 1992)

Intervuingen skjedde i mars 1992, slik at noen få med "Kort" botid har i overkant av ett års botid.

Videre har vi gruppert husholdningene etter intervjuobjektets alder og om husholdningen har barn eller ikke.

En indeks over grad av tilknytning er basert på de ovenfor nevnte forholdene:

"Lite" tilknytning er alle som er under 25 år og har flyttet inn etter 1988, og som ikke har barn, samt alle mellom 25 og 35 år som ikke har barn og som har flyttet inn etter 1990

"Stor" tilknytning er alle over 35 år med lang botid

"Noe" tilknytning er alle som faller mellom de to ovenfornevnte kategoriene

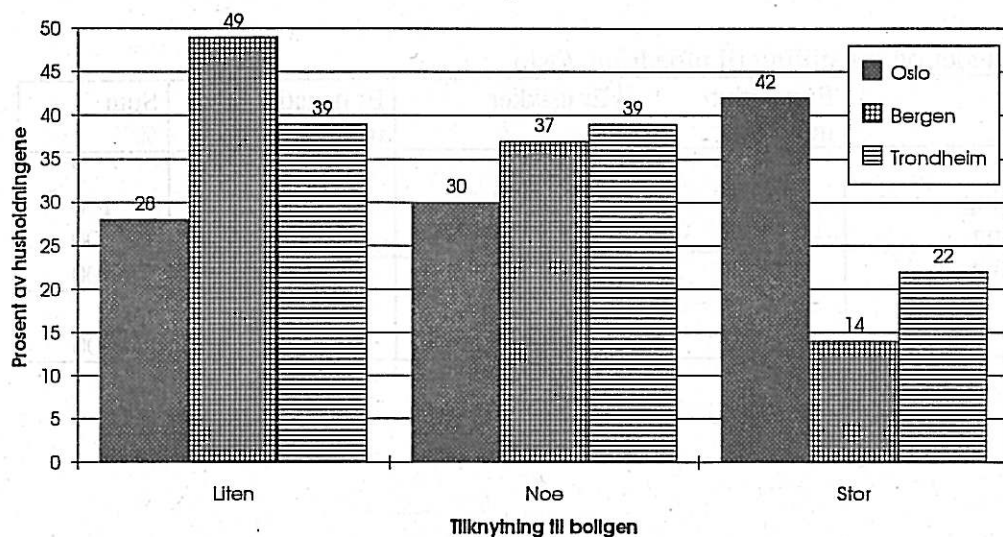


Fig. 9
Husholdningene prosentvis fordelt etter grad av tilknytning til boligen. Intervjuundersøkelsene i byfornyelsesgårdene i Oslo, Bergen og Trondheim 1992

I Bergen finner vi flest husholdninger med liten tilknytning til boligen. Der har 49 % liten og bare 14 % stor tilknytning. Oslo er den byen som har flest beboere med stor tilknytning, 42 % av husstandene, og færrest med liten tilknytning, 28 % av alle.

Både i Oslo og i Bergen samvarierer den objektivt konstruerte indeksen over tilknytning med beboernes flytteplaner.

Tabell 9.1
Tilknytning til stedet og flytteplaner i Oslo

	Har klare flytteplaner	Vil flytte om noen år	Har ingen planer om å flytte	Sum %
Har liten tilknytning	37	47	16	100
Har noe tilknytning	29	51	20	100
Har stor tilknytning	6	28	65	100
Alle	22	40	38	100

Tabell 9.2

Tilknytning til stedet og innstilling til utbedring. Oslo

	Er positivt innstilt	Er usikker	Er negativt innstilt	Sum %
Har liten tilknytning	30	40	30	100
Har noe tilknytning	29	49	22	100
Har stor tilknytning	33	57	10	100
Alle	31	50	19	100

10. Betalingsevne og subsidiebehov

I hvilken grad kan beboerne bære utgifter ved en eventuell utbedring? Hvilken bistand vil de eventuelt kunne få fra statlige midler, og hva blir behovet for kommunal økonomisk bistand?

Noen kan påregne statlig bostøtte. Det forutsetter at boligen har husbanklån eller er i et borettslag og at husstanden har barn under 18 år eller personer som er trygdet.

Bostøtte forutsetter også at brutto samlet inntekt i 1990 ikke overstiger:

Kr 98 800 for husstander med 1 person
Kr 127 700 for husstander med 2 personer
Kr 140 000 for husstander med 3 personer
Kr 150 400 for husstander med 4 personer
Kr 163 600 for husstander med 5 personer

Et annet sentralt statlig tilbud er etableringslån. Det er også behovsprøvet. Reglene er under endring. Generelt skal de kunne gis primært til husstander som kjøper bolig for første gang, som har et særlig behov for å skaffe seg bolig, samtidig som de har svak økonomi. Oslo har besluttet å oppheve de inntektsgrensene som tidligere ble anvendt og legge mer vekt på søkerens evne til å betjene lånet. Det innebærer i praksis at det nå også vil være visse nedre grenser for inntekten. Som eksempel på hva en slik grense kan bli, har fra Etat for eiendom og utbygging fått beregnet hva en person må tjene for å kunne betjene etableringslån under følgende vilkår: Kjøp av borettslagsbolig med innskudd kr 400 000 og husleie kr 1200 pr. måned. Forutsetter etableringslån på kr 320 000 (80 %), privat lån kr 40 000 til 14 % rente, og egenkapital på kr 40 000. For at vedkommende skal sitte igjen med sosialhjelpens minstepbeløp etter boutgiftene det fjerde året, må han eller hun tjene minst kr 125 000 i året.

Med samme forutsetninger må et par tjene kr 145 000.

I disse beregningene er det lagt inn en viss avrunding, men det er ikke forutsatt at husholdningene har andre lån, eller andre spesielle utgifter. Som et grovt grunnlag for å bedømme hvem som kan få etableringslån, er det satt nedre inntektsgrense på kr 130 000 for en person, kr 150 000 for to personer og kr 170 000 for tre personer og flere.

Etableringslånet blir fortsatt behovsprøvet. Vi har antatt at en person med mer enn kr 170 000 i årsinntekt ikke kan komme i betraktning, men kan klare seg på egen hånd på markedet. Tilsvarende har vi satt kr 250 000 for et par og kr 280 000 for tre personer eller mer. Dette øvre taket er beregnet med utgangspunkt i SIFOs standard forbruksutgift, de maksimale boutgifter som saneringsstøtten i Oslo aksepterer (kr 40 000 pr. år for enslige, kr 50 000 for par og kr 60 000 for tre personer) og skattetabellene. De tallene som derav framkommer er så avrundet skjønnsmessig oppover.

Tabell 10.1 viser fordelingen av husstanden i forhold til de angitte grensene for å få bostøtte og etableringslån. Det er i tillegg angitt hvor stor del av de som har inntekter under bostøttegrensen, som har barn eller er trydet og på den måten oppfyller et annet krav for å få bostøtte.

Som en vil se, er det betydelig forskjell mellom byene. Bergen har flest med inntekter under bostøttegrensen, men færrest som likevel kan få slik støtte. Oslo er den byen som har flest med inntekter over de øvre grenser vi har antatt som grunnlag for å få etableringslån.

Tabell 10.1

Alle husstander gruppert etter inntekt i forhold til angitte grenser for å få bostøtte og etableringslån, samt om en fyller husstandskravene til å få bostøtte

	Oslo	Bergen	Trondheim
Under bostøttegrensen	32	63	53
Herav oppfyller husstandskravene	(17)	(5)	(13)
Under nedre etabl.lånegrense	7	10	3
I etableringslånesonen	23	12	17
Over øvre etab.lånegrense	38	15	27
Sum	100	100	100

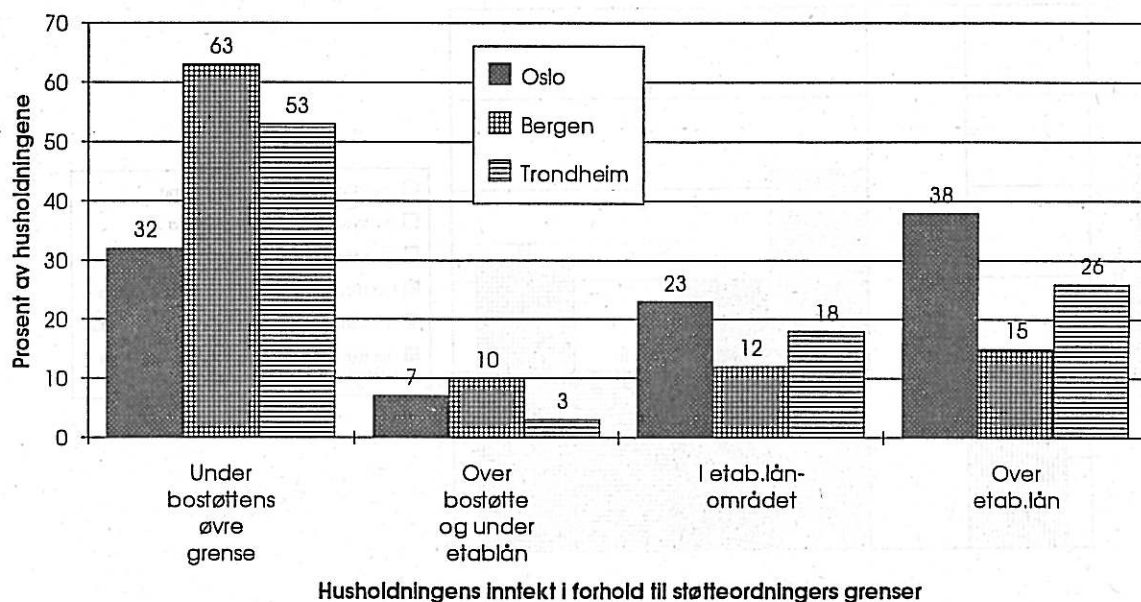


Fig. 10.1
 Prosentvis fordeling av husholdningene etter inntektene i forhold til låne- og støttegrenser.
 Intervjuundersøkelsene i byfornyelseskommunene i Oslo, Bergen og Trondheim 1992

Betalingsevne og tilknytning

Når vi kombinerer husholdningens økonomi og støttemuligheter med den tilknytningsindeksen vi viste i forrige avsnitt, får vi det bildet som vises i fig. 10.1.

På tross av store ulikheter, blir den samlede andel husholdninger som trenger og "har krav på" bistand nokså lik:

- 41 % av alle husholdninger i Oslo
- 41 % av alle husstandene i Bergen
- 37 % av alle husstandene i Trondheim

I Bergen er det flest av denne gruppen som faller utenfor de to støtteordningene vi har sett på, bostøtte og etableringslån.

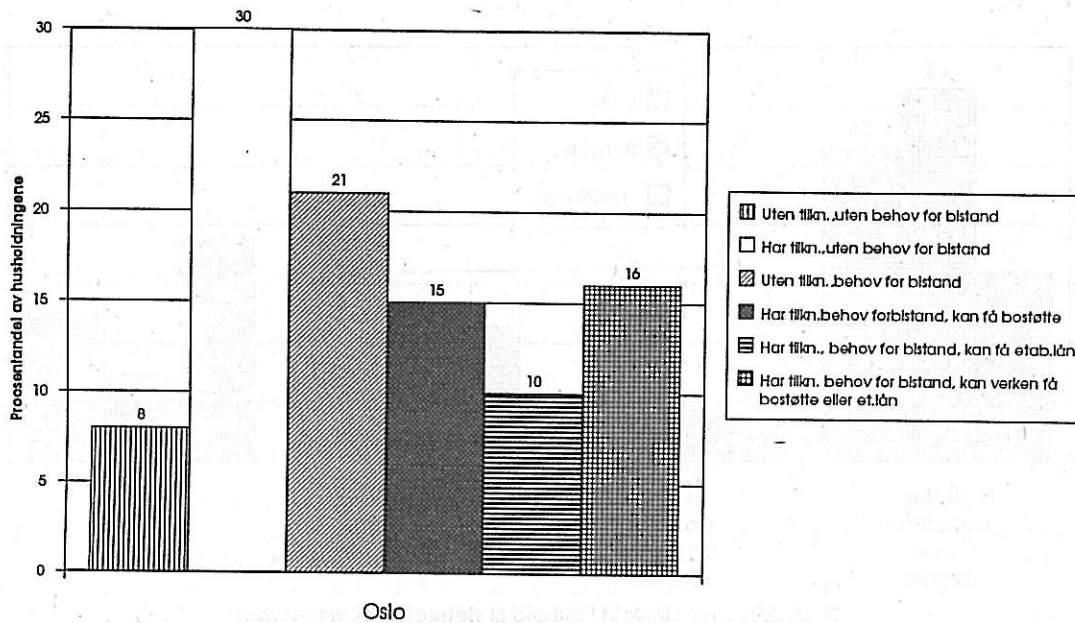


Fig. 10.2
Husholdningene prosentvis fordelt etter tilknytning og behov og muligheter for økonomisk støtte. Oslo

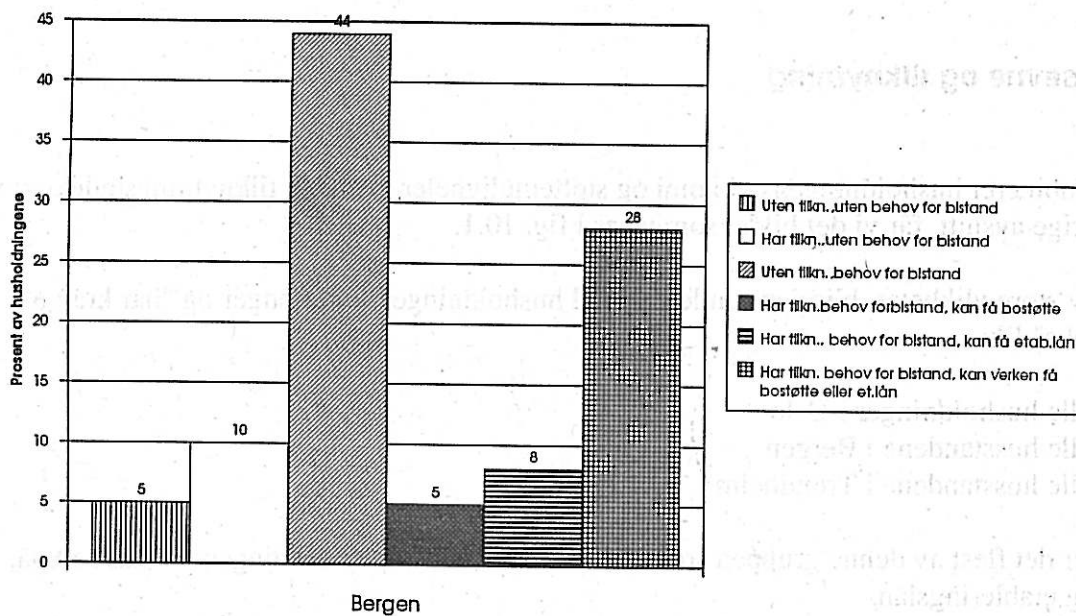


Fig. 10.3
Husholdningene prosentvis fordelt etter tilknytning og behov og muligheter for økonomisk støtte. Bergen

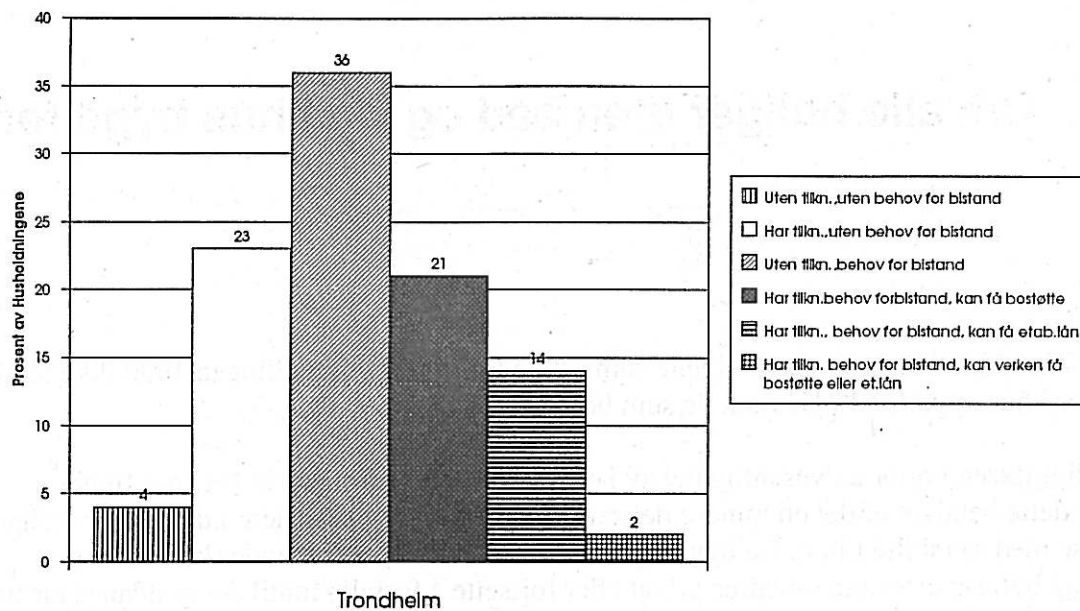


Fig. 10.4
Husholdningene prosentvis fordelt etter tilknytning og behov og muligheter for økonomisk støtte.
Trondheim

Del III. Om alle boliger uten bad og wc i hus bygd før 1941

I dette kapitlet skal vi beskrive de boligene som ifølge Folke- og boligtellingsen 1990 ikke har bad og wc og er i hus bygd før 1941, samt de som bor i disse boligene.

Denne boligmassen utgjør en vesentlig del av hele det store utbedringsbehovet som finnes i byene. Av dette behovet er det en mindre del som kommunene vil prioritere i den planmessige byfornyelse med særskilte tiltak. De bygningene som ikke kommer inn under kommunens planmessige byfornyelse, kan utbedres privat eller fortsette å forfalle inntil det er dennes tur til å bli prioritert.

I rapporten for øvrig har vår analyse omfattet den delen av bygningsmassen som står nærmest for tur i byenes byfornyelsesprogram. Her er det en beskrivelse av hele (eg. det meste av) de bygningene og de beboerne som en planmessig byfornyelse **på sikt** kan stå overfor. Det innebærer naturligvis at beboersammensetningen kan ha endret seg før byfornyelse blir aktuelt. Av den grunn er beskrivelsen av befolkningen i intervjuutvalgene mer relevant.

I noen grad kan dataene fra FoB-90 ses på som et korrektiv til utvalgsundersøkelsenes data, selv om vi vil understreke at det ikke dreier seg om direkte sammenlignbare utvalg.

Boligene

Den første figuren, fig. 11.1, viser fordelingen av boliger uten bad/wc, i hus fra før 1941, etter bydel og hustype. Oslo har klart overvekt av slike boliger i indre by, og av boliger i blokk. I Trondheim er det jevn fordelingen mellom ytre og indre del av byen og mellom boliger i småhus og boliger i blokk. Bergen har den samme fordeling mellom indre og ytre del av byen som Oslo, men har et mye større innslag av småhus.

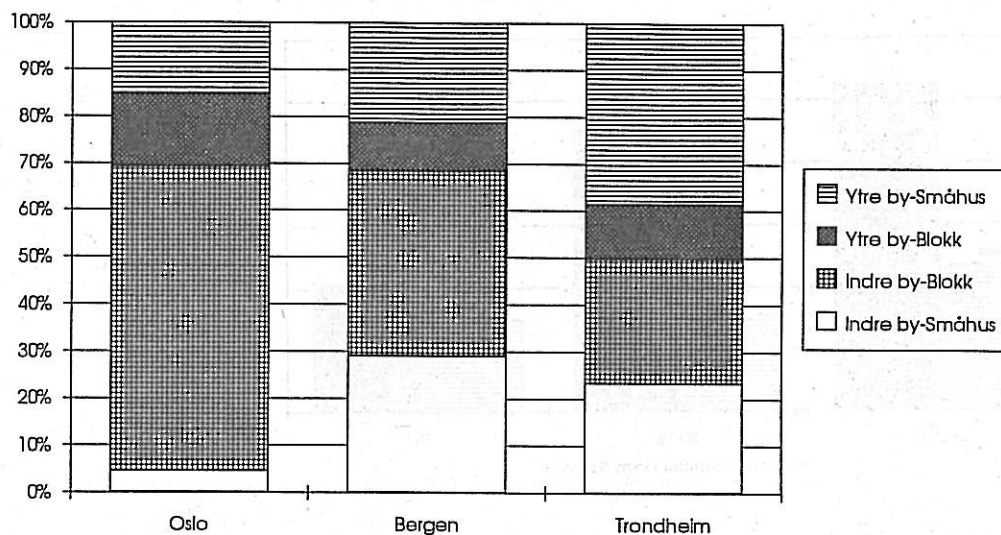


Fig. 11.1

Prosentvis fordeling av boliger uten bad og wc bygd før 1941, gruppert etter hustype, indre og ytre bydel, og by. Spesialbestilte tabeller FoB 1990

I de tre neste figurene, fig. 11.2 - 11.4, viser vi fordelingen av boligens størrelse på ytre og indre by. Oslo og Bergen har en svært lik fordeling. I indre by er det overvekt av små boliger, mens boligene er jevnere fordelt mellom store og små i ytre by.

Trondheim skillers seg ut. Der er det flest mellomstore boliger, både i indre og ytre by. Men også i Trondheim er det få store boliger i indre by. (Alle boligene er uten bad/wc, bygd før 1941.)

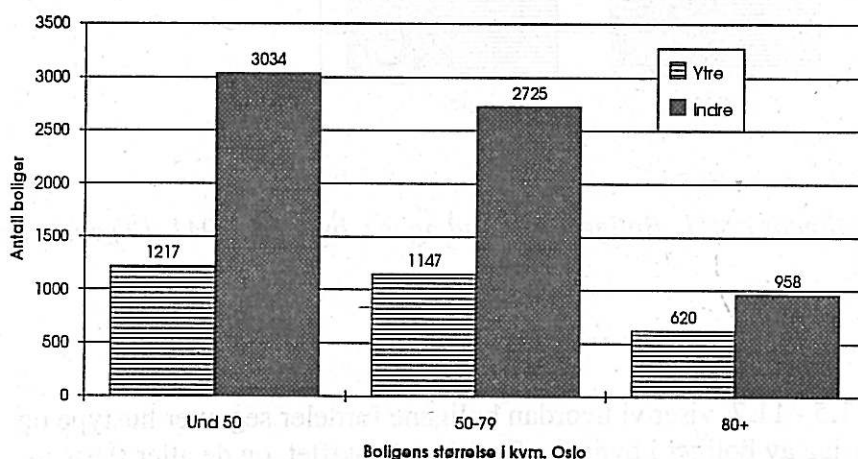


Fig. 11.2

Antall fordelt etter boligareal. Boliger uten bad og wc, bygd før 1941 i Oslo, gruppert på indre og ytre by

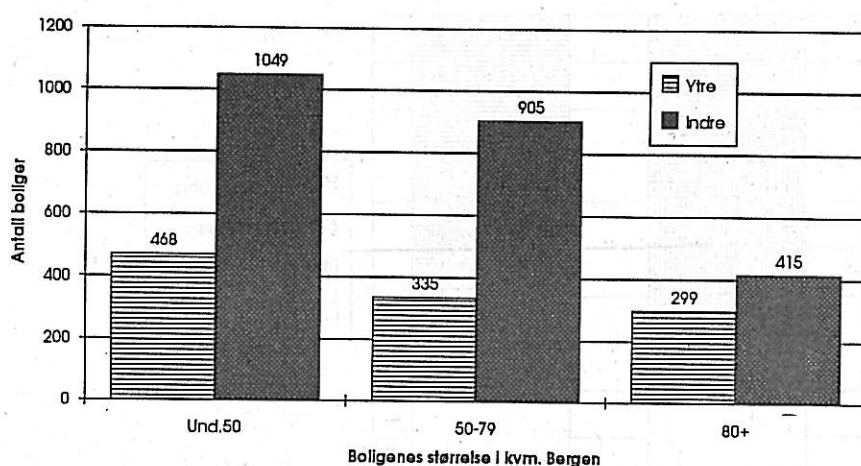


Fig. 11.3

Antall boliger fordelt etter boligens areal. Boliger uten bad og wc, bygd før 1941, i Bergen, gruppert på indre og ytre by

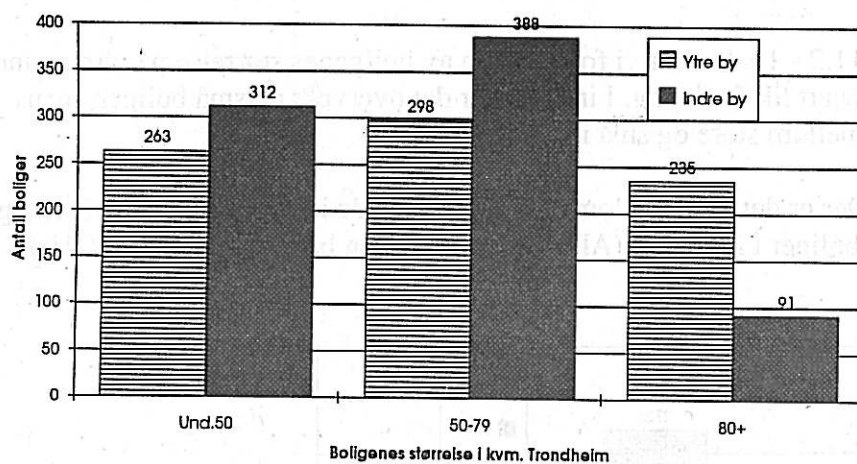


Fig. 11.4

Antall boliger fordelt etter boligens areal. Boliger uten bad og wc, bygd før 1941, i Trondheim, gruppert på indre og ytre by

I de neste tre figurene, fig. 11.5 - 11.7, viser vi hvordan boligene fordeler seg etter hustype og byggeår. Oslo har størst innslag av boliger i bygg fra før århundreskiftet, og de aller fleste av disse er i blokkbebyggelse. Småhusene er mer jevnt fordelt på de tre periodene.

I Trondheim er det boliger i bygg fra perioden 1921 - 1940 som dominerer. Både boliger i blokk og boliger i småhus er det flest av fra denne perioden.

I Bergen er begge hustypene mer jevnt fordelt over de tre periodene, med en viss overvekt av småhus fra perioden 1901 - 1920.

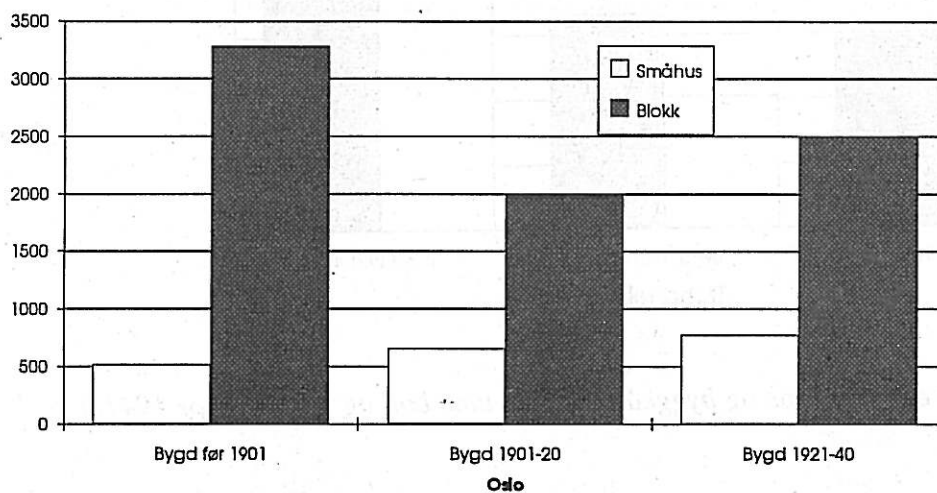


Fig. 11.5

Antall boliger fordelt etter hustype og byggeår. Boliger uten bad og wc, bygd før 1941, i Oslo

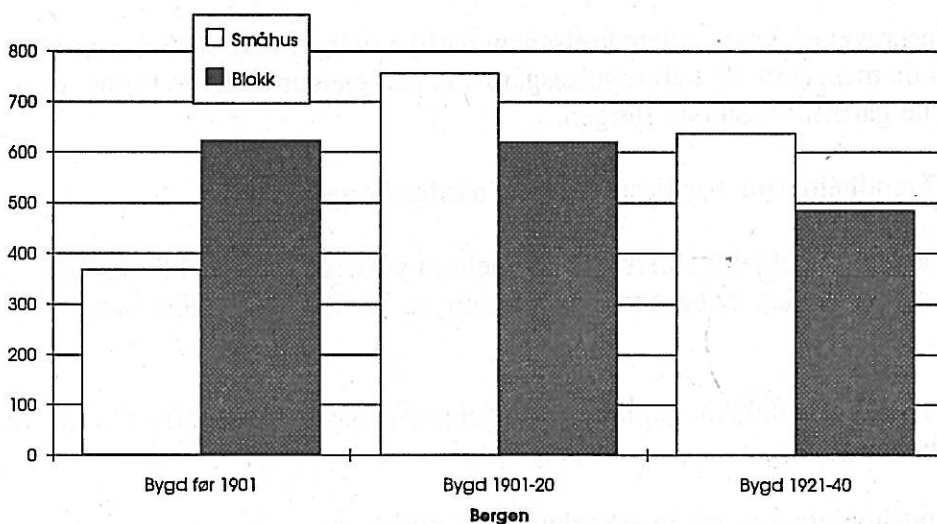


Fig. 11.6

Antall boliger fordelt etter hustype og byggeår. Boliger uten bad og wc, bygd før 1941, i Bergen

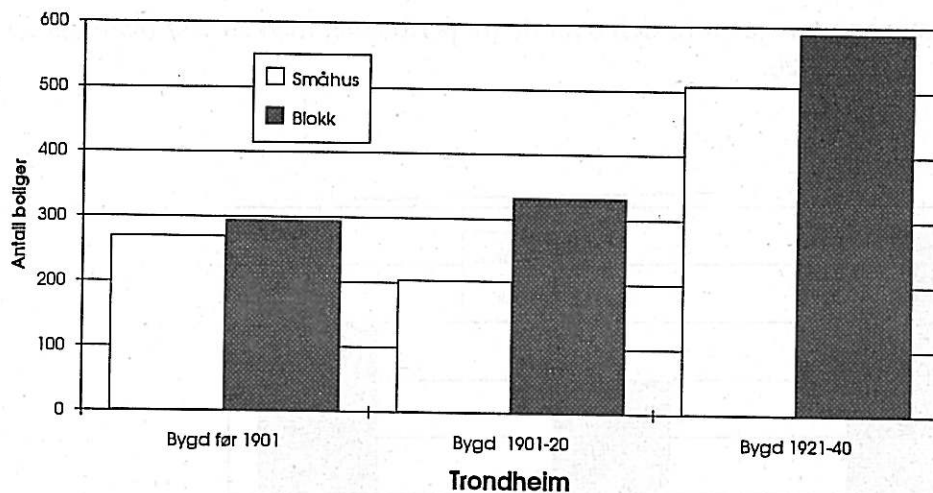


Fig. 11.7
Antall boliger fordelt etter hustype og byggeår. Boliger uten bad og wc, bygd før 1941, i Trondheim

Husholdningene

Som vi tidligere har beskrevet er denne videre kretsen av dårlige boliger ikke så dominert av unge mennesker som i de mest aktuelle byfornyelsesgårdene. Det gjelder i alle tre byene, men kontrasten til de aktuelle gårdene er størst i Bergen.

I følge FoB-90 er det Trondheim som har flest unge i de dårlige boligene.

I alle de tre byene er det klart forskjell i aldersstruktur mellom ytre og indre by. I boligene i ytre bydeler er det et langt større innslag av beboere i aldersgruppen 50 - 64 år, og langt færre i alderen 25 - 34 år.

Også i dette utvalget er det svært få barnefamilier, og andelen enslige er enda større enn i de mest aktuelle byfornyelsesbygningene.

Om lag halvparten av husholdningene har ingen yrkesaktive personer.

Både når det gjelder husholdningstype og yrkesaktivitet er forholdene nokså like i de tre byene.

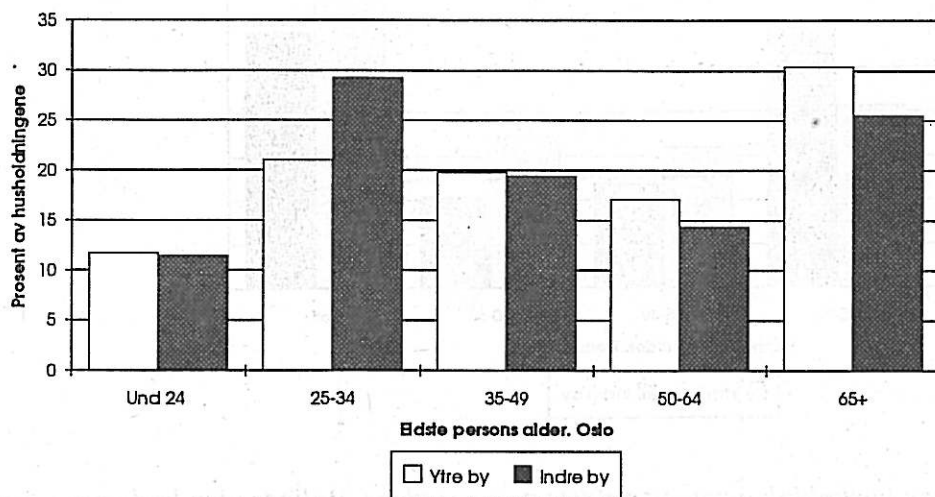


Fig. 11.8

Prosentvis fordeling av husholdningene etter eldste persons alder. Boliger uten bad og wc, bygd før 1941, indre og ytre by. Oslo

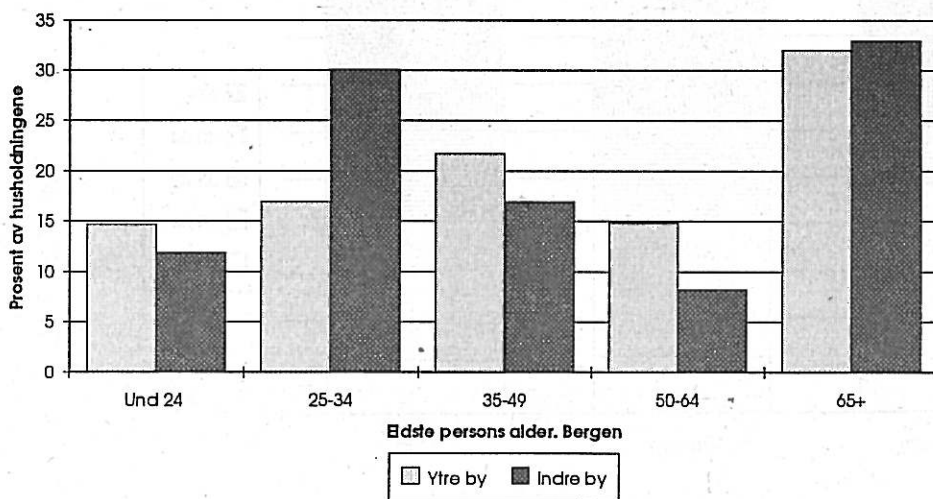


Fig. 11.9

Prosentvis fordeling husholdningene etter eldste personens alder. Boliger uten bad og wc, bygd før 1941, indre og ytre by. Bergen

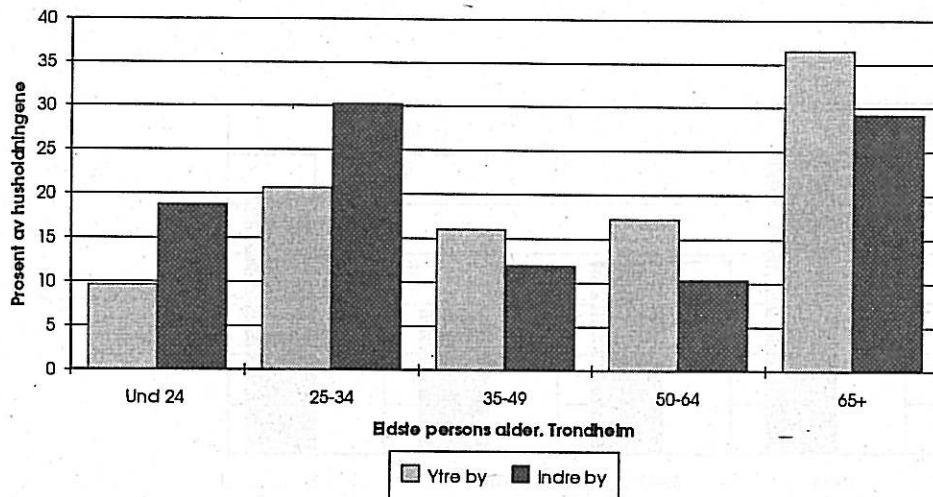


Fig. 11.10
 Prosentvis fordeling av husholdningene etter eldste persons alder. Boliger uten bad og wc, bygd før 1941, indre og ytre by grupperte. Trondheim

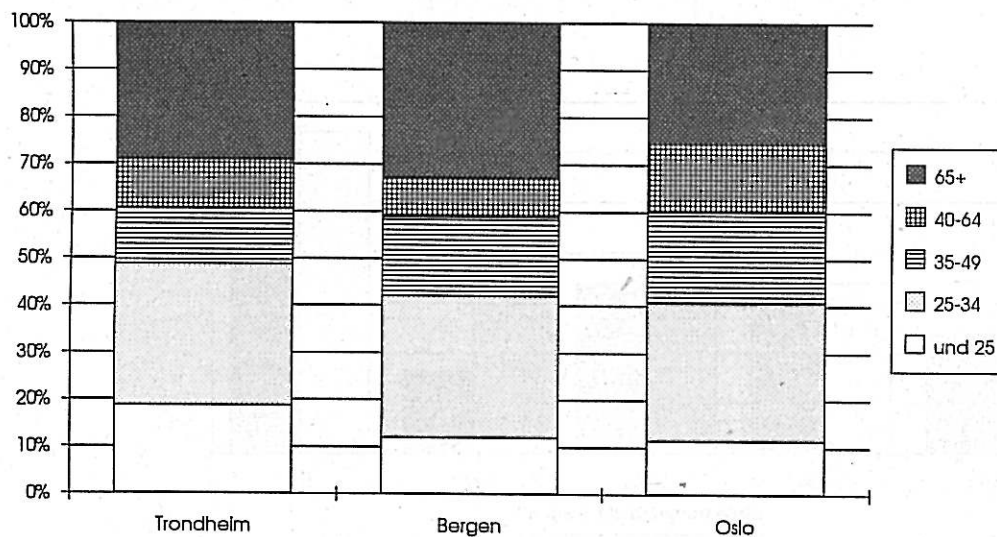


Fig. 11.11.
 Prosentvis fordeling av husholdninger etter eldste persons alder. Boliger uten bad og wc i indre by. Spesialtabeller FoB-1990

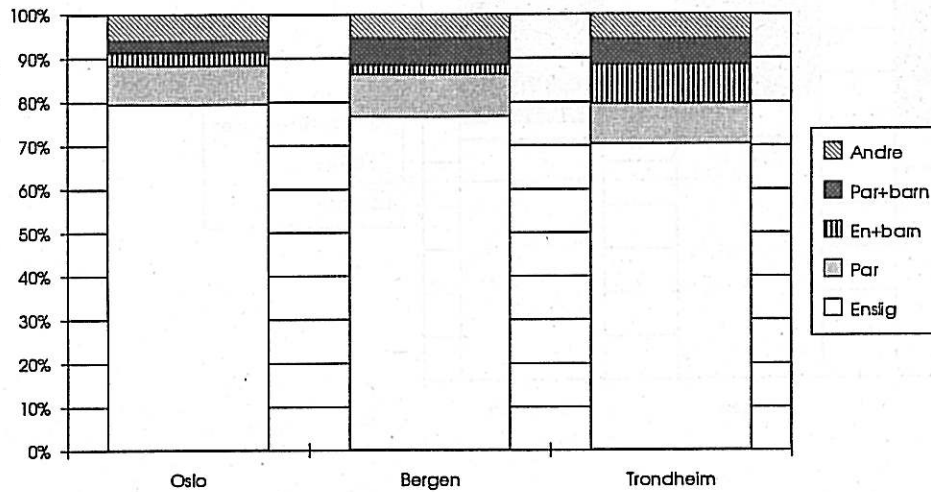


Fig. 11.12
 Prosentvis fordeling av beboerne etter husholdningstype for hver by. Boliger uten bad og wc, i bygg fra før 1941 i indre by.

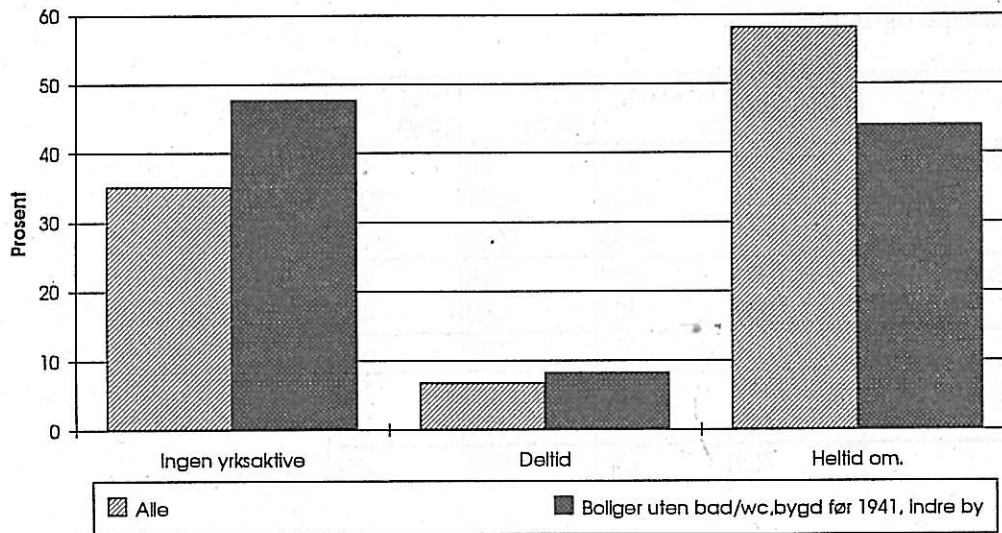


Fig. 11.13
 Prosentvis fordeling av beboerne etter yrkesdeltagelse. Husholdninger i boliger uten bad og wc, i bygg fra før 1941 i indre by Oslo, og alle husholdninger i Oslo. FoB-1990

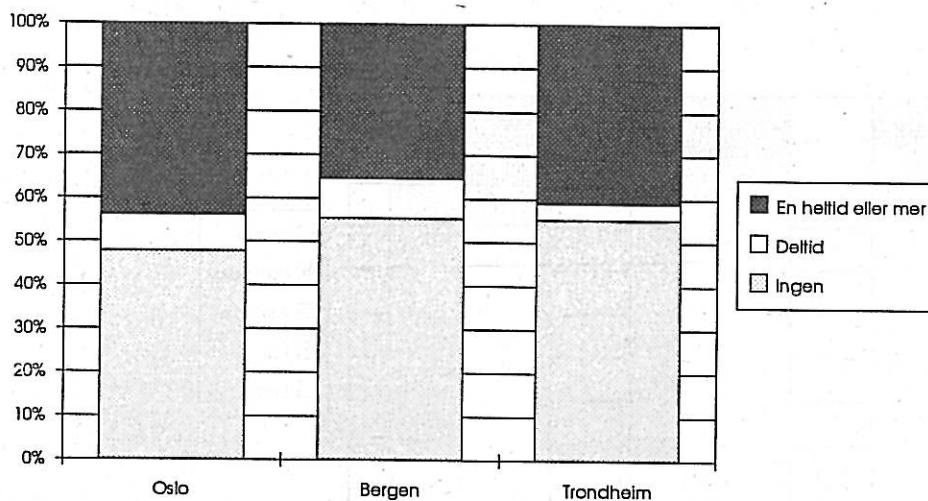


Fig. 11.14

Prosentvis fordeling av husholdningene etter yrkesdeltakelse i hver by. Beboerne i boliger uten bad og wc, i bygg fra før 1941, indre by. FoB-1990

Tabell 11.1

Antall boliger bygd før 1941, uten bad og wc, i indre by, gruppert etter hustype og byggeår

	Alle	1900 og før	1901 - 1920	1921 - 1940
Enebolig og småhus	453	214	128	111
Blokk og annet	6264	2632	1561	2071
Alle Oslo	6717	2846	1689	2182
Enebolig og småhus	1006	497	215	295
Blokk og annet	1363	481	482	401
Alle Bergen	2369	978	697	696
Enebolig og småhus	369	131	109	130
Blokk og annet	419	99	170	152
Alle Trondheim	788	230	279	282

Tabell 11.2

Antall boliger bygd før 1941, uten bad og wc, i indre by Oslo, gruppert etter øst/vest, hustype og boligareal

		Und.50kvm	50 - 79kvm	80kvm +
Oslo indre vest	Enebolig og andre småhus	74	81	70
	Blokk og annet.	893	983	529
Oslo indre øst	Enebolig og småhus	51	84	92
	Blokk og annet	2016	1577	267
Indre Oslo i alt		3034	2725	958

Tabell 11.3

Boliger bygd før 1941, uten bad og wc, i Bergen sentrum, gruppert etter hustype og boligareal

Bergen	Under 50kvm	50 - 79kvm	80 kvm+	Alle
Enebolig og småhus	362	412	233	1006
Blokk og annet	687	493	182	1363
Alle	1049	905	415	2369

Tabell 11.4

Boliger bygd før 1941, uten bad og wc, i Trondheim sentrum, gruppert etter hustype og boligareal

Trondheim	Under 50kvm	50 - 79 kvm	80kvm +	Alle
Enebolig og småhus	160	162	48	369
Blokk og annet	152	226	43	419
Alle	312	388	91	788

Bilag. SPØRRESKJEMA

INTERVJUSKJEMA O 4546: BYFORNYELSE I BERGEN

NR:

Adresse: _____ Sone-rodenr: _____

Intervjuer _____ Intervjudato: _____

Spørsmål 1. Opplysninger om hver voksen person i husholdningen, dvs. alle 18 år og over. Pes. 1 er den person som intervjues.

	Pers. 1	Pers. 2	Pers.3
Fødselsår,noter:	år: _____	år: _____	år: _____
Kjønn,Mann(M) Kvinne (K)			
Siv.stand, kryss av: ugift, gift, sep/skilt, enke/enkemann	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Slektskap til pers.1, noter:			
Yrke, noter;			
Arbeidsforhold nå, kryss av: Jobb full tid Deltid Varierende Arbeidssøker Trygdet Skole Annet	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Fødeland, noter			
Inntekt 1991, brutto, (arbeid eller trygd, + ev.renter, leieinnt.etc.)	kr: _____	kr: _____	kr: _____

Spørsmål 1.. forts

	Pers. 4	Pers. 5	Pers.6
Fødselsår, noter:	år:	år:	år:
Kjønn, Mann(M) Kvinne (K)			
Siv. stand, kryss av: ugift, gift, sep/skilt, enke/enkemann	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Slektskap til pers.1, noter:			
Yrke, noter;			
Arbeidsforhold nå, kryss av:			
Jobb full tid	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Deltid	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Varierende	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Arbeidssøker	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Trygdet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Skole	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Annet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fødeland, noter			
Inntekt 1991, brutto, (arbeid eller trygd+ ev. renter, leieinnt.eic.)	kr: _____	kr: _____	kr: _____

2. Hvor mange barn er det i denne husholdningen? Antall barn _____ (Barn=personer under 18 år)

3. Hvor gammel er yngste barnet? År _____

4. Hvor er du registrert bosatt i folkeregistret? Bergen Bergen omegnskomm. Annen kommune skriv _____

5. Har du ektefelle/barn bosatt i annen kommune? Nei Ja, i _____

6. Hvor stor er denne boligen, i antall rom og kvm? Antall beboelsesrom utenom kjøkken _____ Antall kvm. _____ (boligareal, ikke kjeller og loft)

7. Har leiligheten fullstendig kjøkken? Ja, eget rom Nei, tekjøkken Ja, men ikke eget rom Nei, ikke kjøkken

8.a Er det bad eller dusj i leiligheten? Ja, baderom Annet _____ Ja, dusjkabinett Nei

8b. Er det sluk i rommet der det er bad/dusj? Ja Nei

9. Har leiligheten WC? Ja, i leiligheten Nei, men annet sted Nei, men i oppgangen Nei, har bare privat

10. Hva er boligens hovedoppvarmingskilde: Elektrisk, flyttb. ovner Kombin.paraf.elektrisk Elektrisk. panelovn Ovn, fast brensel Olje/parafinbrenner Annet _____

11. Boligen disponeres som: Selveier Leieboer, med obligasjonsinnskudd Andelseier i borettslag Leieboer uten obligasjonsinnskudd

TIL LEIEBOERE: JA NEI DELVIS
12. Hva slags husleiekontrakt har en? Fremleie Tidsbegrenset
Møblert Tidsubegrenset

(TIL ALLE):
13. Har dere betalt noe ved inngåelse av kontrakt? Nei, ikke noe Ja, innskudd/depositum/kjøpesum kr _____

14. Husleie, pr. mnd, inkludert alle faste beløp. kr _____ 15. Lys og varme inkludert i husleia? Ja Nei 16. Lys og varme. kr pr. Mnd/2Mnd/Kvaral/År (understrek)

17. Har husstanden mottatt bostøtte, botilskudd eller sosialhjelp i 1992? Nei, ikke mottatt Bostøtte/botilskudd, kr _____ Sosialhjelp: kr _____ Ubesvart

18. Husstandens gjeld? Boliggjeld kr _____ Har ikke gjeld Annen gjeld kr _____

19. Månedlige renter+ avdrag på lån: Kr _____

20. Hva er husholdningens samlede netto formue? Kr _____ Ubesvart

21. Når flyttet dere inn i denne boligen? Måned: _____ År: _____

22. Vil du/dere bli boende i den boligen, eller har dere planer om å flytte nå eller senere? Har klare flytteplaner Regner med å flytte innen 3 år, men ingen planer Regner med å bo i minst 3 år dersom ikke noe uventet skjer Har ingen planer om å flytte Regner med å bo her alltid/resten av livet

DE SOM REGNER MED Å FLYTTE: Ønsker å flytte for å få: Ønsker å flytte for å: JA NEI JA NEI
23. Hvorfor ønsker du/dere større bolig Eie bolig
annen bolig? Bedre standard Bo i annet strøk
(Les opp): Annet hustype Andre grunner, noter: _____

24. Hvordan tror du at du du/dere vil stille deg/dere til en eventuell plan om utbedring av gårde? (les opp):

Positiv, vil konkret vurdere forbedring i forhold til økte utgifter
 Skeptisk, men vil dog konkret vurdere forbedringer i forhold til økte utgifter
 Negativ, regner med at det vil koste mer enn vi vil eller kan betale
 Negativ, er uansett ikke interessert
 Vet ikke
 Positivt innstilt, men det må ikke koste meg/oss noe

25. Dersom gården skal utbedres, hva av følgende mener du/dere da er viktig å få utført?
Reparasjoner av tak, fasader, oppgang, ol. Ja Nei Vet ikke
Bedre isolering mot kulde
Bedre isolering mot lyd
Bedre vinduer
Bedre elektrisk anlegg
Bedre utrustet kjøkken
Innstaller bad
Innstallert wc
Annet
Noter: _____

