

Marit Unstad

# Bomiljø og inkludering

En casestudie av tre borettslag og et boligområde



BYGGFORSK

Norges byggforskningsinstitutt

Marit Unstad

# Bomiljø og inkludering

En casestudie av tre borettslag og et boligområde

Prosjektrapport 307 – 2001

Prosjektrapport 307  
Marit Unstad  
Bomiljø og inkludering  
En casestudie av tre borettslag og et boligområde

Emneord:  
bomiljø  
borettslag  
inkludering  
modernitet  
konflikt  
naboskap  
fellesskap

ISSN 0801-6461  
ISBN 82-536-0736-9

100 eks. trykt av  
S.E. Thoresen as  
Innmat:100 g Kymultra  
Omslag: 200 g Cyclus

© Norges byggforskningsinstitutt 2001

Adr.: Forskningsveien 3 B  
Postboks 123 Blindern  
0314 OSLO  
Tlf.: 22 96 55 55  
Faks: 22 69 94 38 og 22 96 55 08

## **Forord**

Hensikten med studien er å få kunnskap om det indre livet i borettslag med henblikk på hvilke forhold som bidrar til inkludering i bomiljø.

Tre borettslag og et sameie med fire borettslag er valgt ut for studien. De har fått navnene Parken borettslag, Sletta borettslag, Grønalia borettslag og Toppen.

Prosjektet er gjennomført med midler fra Husbanken. Det ble gjennomført et forprosjekt med studie i et borettslag, Parken. Denne delen ble i tillegg til Husbanken, finansiert av Kommunal- og regionaldepartementet og Miljøverndepartementet.

Rapporten er skrevet av sosiolog Marit Unstad. Ressursgeograf Dag Yttri har bistått med intervjuer og casebeskrivelse av Toppenområdet. Sosialpsykolog Siri Nørve har vært kvalitetssikrer.

Thorbjørn Hansen  
Forskningsjef

Marit Unstad  
Prosjektleder



## **Sammendrag**

### **Hensikt og bakgrunn for studien**

Hensikten med denne studien er å få økt kunnskap om det indre liv i bomiljø og hva inkludering i bomiljø vil si.

Integrering og inkludering betyr ”hel” eller ”uskadd”. Det er imidlertid flere måter å forstå dette begrepet på. I dag pekes det på at en forutsetning for inkludering er gjensidig aksept og respekt (Mortensen 1995). Inkludering i bomiljø må forstås ut fra at nabokontakt er kjennetegnet ved ”løse bånd”. Det vil si en uforpliktende kontakt som har begrenset betydning for den enkelte, men som utgjør et ”sosialt lim” i bomiljøet. Kontakt mellom naboer er nødvendig for å legge til rette for felles handling.

### *Metode og utvalg*

Det er valgt fire case i studien. Tre er borettslag som har fått navnene Parken, Sletta og Grønnlia. I det fjerde caset, Toppen, er det tatt utgangspunkt i et helt område med fire borettslag. Her er borettslagene organisert i et sameie. Det er blitt gjennomført samtaleintervjuer med rundt ti til tjue beboere i hvert case, og det er vektlagt å få et utvalg av beboere med ulike roller og funksjoner i bomiljøet.

### **Presentasjon av bomiljøene**

#### *Parken borettslag*

Parken borettslag hadde et sammensatt sosialt bomiljø. Flere tilhørte etniske minoritetsgrupper, det var stor aldersmessig spredning og beboerne tilhørte ulike sosiale grupper. Her ga beboerne uttrykk for trivsel og tilhørighet. De var stolte av borettslaget, dets historie og sosiale miljø. Når været tillot det var hagen en viktig arena for samvær. Her møttes alle grupper i borettslaget, både nordmenn, beboere med innvandrerbakgrunn, unge og gamle.

Kommunikasjonsformen i borettslaget var direkte og åpen. Det var en omgangstone som ble beskrevet som vennlig, real og grei. Samtidig var det et miljø som aksepterte uenighet. Det var en åpen diskusjonsform der de kunne krangle så ”busta føyk”, som de sa. Flere opplevde det som slitsomt, men det var like fullt akseptert. Selv om dette var et miljø med stor grad av aksept, var det et bomiljø hvor grensene for aksept var klare. De tillot for eksempel ikke at grupper av beboere utøvte sterk kontroll av regler.

#### *Sletta borettslag*

Beboerne i Sletta borettslag skilte seg i to hovedgrupper, de ”unge” og de ”gamle”. Gruppen som omtales som ”de gamle” hadde bodd i borettslaget fra det var nytt. For de ”gamle” var ro og orden sentralt, og de var fokusert på at alle fulgte husordensreglene. De var nøye med at alle skulle vaske trappen til riktig tid og på riktig måte, at ingen gikk på plenene, at vasketidene ble overholdt osv. De ”gamle” ble svært sinte når reglene ble brutt og mente at de som ikke fulgte reglene skulle straffes med utkastelse. Nye tiltak og ideer ble i stor grad møtt med skepsis og avvisning. De stadige bruddene på reglene ga de gamle en følelse av oppgitthet og av å være på defensiven. De opplevde at de unge bare fraskrev seg ansvar. Sett fra deres ståsted fryktet de at det snart ikke ville være regler igjen.

De ”yngre” var også opptatt av at et borettslaget må ha regler, og de innrømmet at det var en tendens blant dem til å ta seg til rette. De ”yngre” opplevde likevel at de gamle fokuserte vel

mye på regler, at de ønsket å detaljregulere samværet mellom naboene og at dette resulterte i en rekke inkonsekvente regler.

### *Grønnlia borettslag*

Borettslaget ble beskrevet som trivelig og velholdt med en hyggelig omgangstone. Naboer gikk på besøk til hverandre, vannet blomster for hverandre osv. Noen familier dro også på ferier og helgeturer sammen.

Et trekk ved borettslaget var likevel at de ulike grupper primært var opptatt av egne interesser. De gamle, som var i mindretall, var opptatt av orden. Deres strategi var likevel å være tilbakeholdne med kommentarer og forsøke å ha et "smilende" forhold til naboene. Yngre med barn ble kritisert for å sette barnas interesser i høysetet og være mindre interessert i andre gruppers interesser. Familier med barn satt ofte sammen på haugen bak blokkene. De som ikke hadde barn, følte seg lite velkommen her.

### *Toppenområdet*

Toppen hadde et kulturelt og sosialt sammensatt bomiljø. Det ble likevel skilt mellom to hovedgrupper, "nordmenn" og "utlendinger". Mellom gruppene var det lite kontakt. Kommunikasjonen skjedde i stor grad i form av klager fra etnisk norske beboere på beboere med innvandrerbakgrunn. Krangelen gjaldt særlig brudd på regler, rot og søppel i området, dårlig vedlikehold og dårlig ettersyn av barn. Både etnisk norske og etniske minoritetsgrupper reagerte med tilbaketrekking og resignasjon. De norske ønsket å flytte, og i begge grupper var det flere som trakk barn og ungdom ut av skolen og sendte dem til utlandet eller til skoler i andre områder.

## **Inkludering i bomiljø**

### *Felles trekk ved de fire bomiljøene*

Et trekk ved de fire bomiljøene var at de hadde gått fra stor grad av sosial og økonomisk likhet til større grad av ulikhet. I Sletta og i Grønnlia borettslag var det i hovedsak alder og til en viss grad sosial bakgrunn som skilte beboerne. Parken og Toppen hadde et kulturelt, sosialt og økonomisk sammensatt bomiljø.

Kontakt mellom naboene var kjennetegnet av uforpliktende samvær. Samtidig var denne kontakten av ulik karakter og med ulik grad av tetthet i de forskjellige miljøene. I Parken var for eksempel omgangstonen kjennetegnet ved en åpen, vennlig og imøtekommende omgangsform. Småbarnsfamilier var en gruppe i alle bomiljøene som lett fant hverandre og etablerte tettere nettverk. De "gamle" i Sletta var opptatt av å avgrense kontakten med naboene.

Et stridens tema i alle bomiljøene var kravet til ro og orden. Det var de etablerte eller de gamle som i størst grad var opptatt av ro og orden. De nye ble i alle bomiljøene beskrevet av de etablerte som mindre opptatt og med et mer lemfeldig forhold til fellesskapets regler.

## **Møte mellom det tradisjonelle og det moderne**

Borettslagene i denne studien representerer et møte mellom det tradisjonelle, med stor grad av likhet og det moderne, med stor grad av ulikhet. Dette møtet mellom det tradisjonelle og det moderne er forstått og fortolket på ulikt vis i de ulike bomiljøene.

I Parken var samværet i bomiljøet preget av samhold mellom gruppene og aksept av forskjellighet, i Sletta var det åpen konflikt mellom gruppene, i Grønnlia var det en stille



irritasjon hos mange av beboerne over en gruppes dominans i utemiljøet og på Toppen var det en polarisering mellom gruppene.

### **Forhold som fremmer og hemmer inkludering**

#### *Fysisk miljø*

Alle bomiljøene hadde arenaer for kontakt og samvær i uteområdene, men bruken av dem varierte. Variasjon i bruk kan forstås på bakgrunn av i hvilken grad det var alternative bruksområder i nærheten. Et annet forhold er graden av nøytralitet ved arenaene. Dette påvirkes imidlertid like gjerne av verdier og normer i bomiljøet som fysisk utforming.

#### *Historien*

Parken hadde en levende historie om respekt og samhold. I Sletta borettslag hadde de ”gamle” en historie om pliktoppfyllelse, hardt arbeid og regeloverholdelse. For Grønnlia borettslag var det markante historiske særpreget at det var et borettslag preget av stor grad av sosial likhet. På Toppen var det fallet i boligprisene og påfølgende økonomisk og sosial usikkerhet.

#### *Tradisjonelle og moderne bomiljøer*

Tradisjonelle bomiljøer var kjennetegnet ved regelorientering og selvsentrering. De gamle i Sletta og det tidligere styret i Parken borettslag er representanter for et regelorientert bomiljø. De var opptatt av skrevne regler og kontroll av disse. Dette er en ledelsesform som har flere kjente dysfunksjoner. Det fører til formelle roller og legitimering av kontroll. Reglene får en egenverdi uavhengig av organisasjonens mål. Videre fører det til liten vilje til å se etter nye løsninger. Feil i slike miljøer blir belastet andre, sjelden regelforvalterne selv.

Toppen representerte et selvsentrert bomiljø som er en annen form for tradisjonelt bomiljø. Her var styrenes arbeid kjennetegnet av at de ikke ønsket tilpasning til minoritetsgrupper. Kommunikasjonen fra styrene til beboerne var kjennetegnet av liten grad av åpenhet og det var få eksempler på at noen tok en meklerrolle.

”Sosiale transaksjonsomkostninger” er et velferdstap. Interaksjon koster oppmerksomhet og energi. Motsetningene mellom de ”gamle” og de ”unge” i Sletta og mangel på kontakt mellom de etnisk norske og etniske minoritetsgrupper på Toppen kan forstås ut fra de omkostninger det medførte å ta kontakt med andre grupper for å drøfte utvikling av området. Med de ”unges” inntog i Sletta ble det satt spørsmålsteget ved de ”gamles” problemløsningsevne. De ”gamle” deltok i liten grad i styrer, råd og utvalg og deres sosiale kapital var ikke lenger noe verd, og de mistet tilgang på den informasjonsflyt som organisasjonsmedlemskap gir. Tilsvarende prosesser kjennetegnet Toppen. De store sosiale endringene ga de etnisk norske tap av egen problemløsningsevne.

Moderne bomiljøer var kjennetegnet ved gjensidig tilpasning. For å skape et fellesskap kreves kommunikasjon med en grunnholdning preget av åpenhet, gjensidig interesse, undring, respekt, samt generelt positive innstillinger til beboere og omgivelser. Dette er en beskrivelse som i stor grad gjenspeiler styrets holdning i Parken. Her viste styret en avslappet holdning til regler i borettslaget. Uformell sosial kontroll og gjensidig tilpasning var dominerende trekk ved miljøet. Likeledes var styret i Grønnlia og i Sletta opptatt av å tilpasse bomiljøet til de ulike gruppens interesser og verdier.

#### *Utfordringer for borettslag i et moderne samfunn*

Bomiljøene i denne studien har vært kjennetegnet av det moderne, det vil si av forskjellighet. Det skjer hele tiden møter mellom kulturer, både mellom norske og etniske minoriteter, men

også mellom ulike norske kulturer og generasjoner med ulike verdier og normer. En generell utfordring for dagens borettslagsstyrer blir derfor å legge til rette for grupper med ulike verdier og normer. Dette gjelder ikke bare mellom etniske minoritetsgrupper og etniske norske, men i stor grad også mellom ulike grupper av nordmenn.

Ut fra erfaringene fra denne studien ser vi at et styre som skal fungere i forhold til moderne tider må fokusere på verdistyring, det vil si at det defineres bestemte verdier som skal ligge til grunn for beboernes handlinger. Boligsamvirkets vektlegging på verdier kan være et utgangspunkt. Det er imidlertid et spørsmål om hvor egnet boligsamvirkets verdier om likhet og solidaritet er i forhold til å møte dagens utfordringer. Likhet må bety likhet i betingelser for å velge egen levemåte. Gjensidighet og gjensidig aksept er viktige verdier i et moderne bomiljø med stor grad av ulikhet.

# Innhold

<b>Forord</b>	3
<b>Sammendrag</b>	5
<b>1 Innledning</b>	13
1.1 Hensikt med studien	13
1.2 Inkludering	15
Definisjoner av begrepet	15
Bomiljø og integrering	16
1.3 Bomiljø	16
Bomiljø som arena for meningsdanning og kulturdanning	17
1.4 Problemstillinger	19
1.5 Metode og utvalg	20
Flercase-studie	20
Valg av enhet for studien	20
Analyse	20
Innsamling av data	21
Øynene som ser	21
<b>2 Presentasjon av bomiljøene</b>	23
<b>2.1 Parken borettslag</b>	23
2.1.1 Fysisk miljø	23
2.1.2 Sosialt miljø	24
Beboersammensetning	24
Styrer, råd og utvalg	24
2.1.3 Vurdering av bomiljø	26
Nabokontakt	26
Samvær på tvers av kulturer	27
Nabohjelp	28
Kommunikasjonsmønstre	29
Trivsel og tilhørighet	29
<b>2.2 Sletta borettslag</b>	30
2.2.1 Fysisk miljø	30
2.2.2 Sosialt miljø	31
Beboersammensetning	31
Styrer, råd og utvalg	31

<b>2.2.3</b>	<b>Vurdering av bomiljø</b>	33
	Nabokontakt	33
	De "eldre" om nabokontakt	33
	De "yngre" om nabokontakt	34
	Kontakt mellom unge og eldre	35
<b>2.2.4</b>	<b>Syn på forvaltning av borettslaget</b>	35
	De "eldres" oppfatninger av styre og stell i borettslaget	35
	De eldre om sine reaksjoner	37
	De eldre ønsker for framtidige løsninger	38
	Forvaltning av borettslaget sett fra de yngres ståsted	39
	De "unges" vurdering av de eldre reaksjoner	41
	De unge om egne reaksjoner	42
<b>2.3</b>	<b>Grønolia borettslag</b>	43
<b>2.3.1</b>	<b>Fysisk miljø</b>	43
<b>2.3.2</b>	<b>Sosialt miljø</b>	43
	Beboersammensetning	43
	Styrer, råd og utvalg	44
<b>2.3.3</b>	<b>Omgangsformer</b>	44
	Sosiale grupperinger i bomiljøet	44
<b>2.3.4</b>	<b>Forvaltning</b>	47
	Oppsummering	50
<b>2.4</b>	<b>Toppenområdet</b>	51
<b>2.4.1</b>	<b>Fysisk miljø</b>	51
<b>2.4.2</b>	<b>Sosialt miljø</b>	52
	Historikk	52
	Beboersammensetning	52
	Styrer, råd og utvalg	53
	Oppsummering	54
<b>2.4.3</b>	<b>Nabokontakt og møteplasser</b>	55
	Oppsummering	57
<b>2.4.4</b>	<b>Gruppenes vurdering av bomiljøet</b>	57
	Ungdom	57
	Etniske minoritetsgrupper	59
	De etnisk norske	60
	Oppsummering	62
<b>2.4.5</b>	<b>Strategier og tilnærminger til utfordringer i området</b>	63
	Fra åpen konflikt til stille resignasjon	63
	Klager som dominerende kommunikasjonsform mellom beboergrupper	64
	Engasjement mot nye utbygginger og frykt for økt andel sosialklienter	64
	Tilbaketrekking og resignasjon	64
	Mistenkeliggjøring og distansering	66
	Styrenes tilnærming til utfordringer i området	66
	Oppsummering	67

<b>3</b>	<b>Inkludering i bomiljø</b>	69
<b>3.1</b>	<b>Felles trekk ved de fire bomiljøene</b>	69
	Fra stor grad av likhet til stor grad av ulikhet	69
	De ”løse bånd relasjoner” kjennetegnet nabokontakten	69
	Inkludert i borettslaget og marginalisert i forhold til samfunnet	70
	Ro og orden som et stridens tema	71
<b>3.2</b>	<b>Møte mellom det tradisjonelle og det moderne</b>	71
	Parken - aksept av forskjellighet og aksept av uenighet	71
	Sletta - åpen konflikt, fordommer og stereotyper	73
	Grønnlia - dominerende grupper og stille irritasjon	73
	Toppen - polarisering, mistenkeligjøring og tilbaketrekking	74
<b>3.3</b>	<b>Oppsummering</b>	75
<b>4</b>	<b>Forhold som fremmer og hemmer inkludering</b>	77
<b>4.1</b>	<b>Fysisk miljø</b>	77
<b>4.2</b>	<b>Historien</b>	79
	Parken – en levende historie om respekt og samhold	79
	Sletta - historie om pliktoppfyllelse, hardt arbeid og regeloverholdelse	81
	Grønnlia - likhet	81
	Toppen - krise, omfattende endringer og avmakt	82
<b>4.3</b>	<b>Tradisjonelle og moderne bomiljøer</b>	83
<b>4.3.1</b>	<b>Tradisjonelle bomiljøer</b>	83
	Regelorientert bomiljø	83
	Selvsentrert bomiljø	84
	Tap av velferd	85
	Mangel på og tap av sosial kapital	86
<b>4.3.2</b>	<b>Moderne bomiljøer</b>	86
	Bomiljøer basert på gjensidig tilpasning	86
	Utfordringer for borettslag i et moderne samfunn	88
	<b>Litteratur</b>	91



# 1 Innledning

## 1.1

Hensikten med denne studien er å få økt kunnskap om bomiljø og hva inkludering i bomiljø vil si. Det innebærer at studien fokuserer på to forhold. For det første rettes oppmerksomheten mot sosialt liv i bomiljø og handlingsmønstre som utspilles der. Det vil si hva som skjer av hverdagslige praktiske oppgaver og virksomheter, som hilsing i oppgangen, dugnader, fellesarrangementer, beboermøter, sosiale sammenkomster osv., og hvordan disse blir iverksatt og forstått. For det andre er det en hensikt med studien å få økt kunnskap om hvordan vi skal forstå inkludering i forhold til bomiljø.

### *Hvorfor se på bomiljøets "indre liv"?*

Mange borettslag er store organisasjoner som krever kunnskap om ledelse og styring. En betydelig del av forskningen omkring nærmiljøer som lokale, sosiale fellesskap har imidlertid vært rettet mot: - om de finnes, - hvem de omfatter, - hvordan de oppstår og - hva de betyr (Schiefløe 1985). Det foreligger få studier på feltet som dokumenterer hvordan denne typen sosiale organisasjoner ledes, utvikles og om deres organisasjonskultur. Denne studien vil danne grunnlag for økt forståelse for hvordan det sosiale livet i bomiljøer organiseres, hva som karakteriserer ulike handlinger og handlingsmønstre i disse miljøene og hvordan dette kan knyttes til ledelse og styring.

### *Hvorfor se på bomiljø og inkludering?*

Problemstillinger knyttet til inkludering og ekskludering er anerkjent både i FN og EU som viktige for å forstå forutsetninger for sosial stabilitet. Dette er problemstillinger på makronivå og de kan synes fjernt fra studier av bomiljøer. Mortensen (1995) understreker imidlertid at et viktig aspekt ved dagens inkluderings-/ekskluderingsdiskurs er den systematiske mange-lagsrekken av aktører: lokal, nasjonal, supernasjonalpolitisk/administrative aktører, så vel som bedrifter, organisasjoner og frivillige organisasjoner og frivillige bevegelser.

Dette er et perspektiv som innebærer en forståelse av et gjensidig forhold mellom ulike nivåer. Spørsmål om etnisitet, globalisering og nasjonalisme har også et lokalt nedslagsfelt, hvor det bidrar med strukturelle rammer for bomiljøet. Beboerne må forholde seg til nasjonale og globale endringer og gi det tolkning gjennom praktiske handlinger og virksomheter i hverdagen. For eksempel får flyktningeproblematikk og arbeidsledighet betydning for bomiljøer. Lokale tolkninger og løsninger kan igjen bidra til å gi føringer på et overordnet nivå.

Betydninger av studier på det lokale nivået er også understreket av Lorentzen (1997). Han peker på at det foregår forskning internasjonalt om frivillige organisasjoners evne til å integrere sine medlemmer. I Norge fins det imidlertid lite forskning på dette temaet på lokalt nivå.

Gode bomiljøer og sterke sosiale nettverk er dessuten betraktet som viktig for den enkeltes livskvalitet og for forebyggende og helsefremmende arbeid i en rekke stortingsmeldinger og NOUer (Jfr. St.meld. nr. 50, 1993-94 "Samarbeid og styring", Sosial- og helsedepartementet, St.meld. nr. 4, 1994-97 - Langtidsprogrammet side 23, side 259 og side 306.

I NOU 1991:10 "Flere gode levekår for alle. Forebyggingsstrategier" (side 89) blir det for eksempel sagt at:

"et sosialpolitisk helhetssyn legger vekt på at den enkeltes problemer må forstås i sammenheng med det miljø han eller hun lever i og løses ut fra de ressurser som her er tilstede. Gjennom å stimulere de mulighetene som ligger i miljøet og legge forholdene til rette for en meningsfull tilværelse, kan sykdom og sosiale problemer forebygges. Målsettingen må være miljøer som aktivt hindrer at det skapes problemer."

HVPU-reformen er et annet eksempel på hvordan offentlig politikk ønsker å basere seg på nabolagets evne til integrasjon.

Det offentliges satsing på bo- og nærmiljø har også kommet til uttrykk gjennom departementenes støtte til lokalt utviklingsarbeid gjennom statlige programmer<sup>1</sup>. Programmene har målsettinger som i stor grad generelle og rettet inn mot å stimulere til nytenking og samarbeid på tvers av grupper for å løse oppgaver lokalt. I byer og drabantbyer var dette gjerne oppgaver knyttet til såkalte "nedtursspiraler" eller "onde sirkler" i bomiljøene. Det viste til en kombinasjon av synlig fysisk forfall, hærverk, dårlig vedlikehold og sosiale problemer av ulik karakter. Dette medvirket til at områdene fikk dårlig rykte og stor utflytting. Målene for disse prosjektene var gjerne å skape trygghet og trivsel for alle i bomiljøet.

Programmene var ofte tverrdepartementale satsinger og varte over lengre tidsperioder. Dette viser hvordan bo- og nærmiljøer er oppfattet som viktige integrerende arenaer på tvers av både faglige og politiske skillelinjer.

I "Utviklingsprogrammet for flerkulturelle bomiljø" (1997 - 2000)<sup>2</sup> er det gjort flere studier om deltakelse og samhandling i bomiljø, blant annet har Krogh (1999) sett på dialog og konflikthåndtering i flerkulturelle bomiljø, Ganapahty og Søholt (2000) har sett på møtesteders betydning i flerkulturelle bomiljø, og Ruud (2001) har sett på hindringer for deltakelse i multietniske boligområder.

Likeledes har NBBL gjennomført en undersøkelse for å kartlegge omfang av problemområder og utfordringer knyttet til flerkulturelle boligområder (Amundsen 1999).

Dette er alle studier rettet inn mot å forstå forutsetninger for kontakt og samarbeid mellom etniske norske beboere og beboere med etnisk minoritetsbakgrunn. Amundsens studie er dessuten en kvantitativ kartlegging som ikke fanger opp strukturelle og kulturelle trekk ved det enkelte bomiljøet. Få studier har sett på bomiljøer i sin alminnelighet og hva som kjennetegner et integrerende bomiljø.

---

<sup>1</sup> Det har vært flere programmer. Relevant i denne sammenhengen er blant andre:

- Statens nærmiljøutvalg (1981 - 1990), ledet av Miljøverndepartementet
- Bolig- og miljøfornyelsesprogrammet (1986 - 1990), ledet av Kommunal- og arbeidsdepartementet
- Nærmiljø i by-programmet (1990 - 1993), ledet av Kommunal- og arbeidsdepartementet og Miljøverndepartementet
- Samvirke mellom kommune og frivillige lag og organisasjoner "SAM-programmet" (1993 - 1996), Miljøverndepartementet
- Prosjekt Nabohjelpsområder (1992 - 1995), ledet av Justisdepartementet ved det Kriminalitetsforebyggende råd (KRÅD).

<sup>2</sup> Programmet er et samarbeid mellom Husbanken, Kommunal- og regionaldepartementet og Utlendingsdirektoratet, som ledes av Susanne Søholt ved Byggforsk.



## 1.2 Inkludering

### Definisjoner av begrepet

Integrering og inkludering kommer av det latinske ordet integer, som blant annet betyr ”hel” eller ”uskadd”. Verbet integrare betyr å gjøre fullstendig og fullføre. Ifølge Østerberg brukes integrasjon i sosiologisk forstand om samkvem som gjør deltakerne til deler av et hele (Østerberg 1977:21). Inkludering er et begrep som gir assosiasjoner til et positivt fellesskap.

Definisjoner som dette har hatt betydning for oppfatning av bomiljø. Både bomiljø og nærmiljø er begreper som assosieres med faktorer som fellesskap, tilhørighet og nærhet som positive verdier. Den normative oppfatningen av bomiljø og nærsamfunn som en positiv verdi kan spores tilbake til klassiske studier innenfor sosiologien. Schiefloe (1985:171) peker på hvordan den tyske sosiologen Tönnies’ begrepspar Gemeinschaft og Gesellschaft viser til overgang fra et samfunn preget av tette og nære relasjoner mellom ”hele personer” til et samfunn med overflatiske, formaliserte og oppsplittede relasjoner. Sett i forhold til nærmiljøperspektivet er Gemeinschaft ofte knyttet til tradisjonelle lokalsamfunn, hvor mennesker lever i oversiktlige, stabile og ”gode samfunn”. Gesellschaft karakteriserer byråkrati og moderne industrisamfunn og ble av Tönnies sett på som en uheldig utvikling.

Et tett og nært bomiljø kan imidlertid like gjerne representere en negativ kraft som bidrar til å strukturere konflikter, vedlikeholde fordommer og fiendskap, legitimere voldsbruk osv. Et nabolag med tette og nære forhold er med andre ord ingen garanti for trivsel. Et eksempel er en artikkelserie i Aftenpostens aftennummer sommeren 1997. Artikkelen fokuserte på hvordan naboer kan oppleve bomiljøet som vanskelig og konfliktfylt. Intoleranse og konflikter ble beskrevet. Utgangspunktet for konfliktene var alt fra trær på naboens tomt til motstridende interesser mellom barns behov for plass og rom for lek og eldre beboeres behov for ro og orden.

En av sosiologiens klassikere, Emile Durkheim (1858 - 1817), var også opptatt av integrering. Han skilte mellom to former for integrasjon eller sosial solidaritet, som han kalte det. Det var for det første mekanisk solidaritet, som var grunnlagt på sosial og økonomisk likhet. Det moralske grunnlaget for kontroll eller integrerende forhold var her religion og tradisjon. Den andre formen var organisk solidaritet, som bygde på ulikhet oppstått gjennom arbeidsdeling. Arbeidsdeling ga opphav til gjensidig avhengighet, som igjen utgjør samfunnsmoralens funksjonelle base.

I dagens debatt blir for eksempel flyktninger og grupper med innvandrerbakgrunn ofte betraktet som et problem og årsak til konflikter. Ut fra Durkheims perspektiv vil sosial og kulturell forskjellighet i et bomiljø imidlertid ikke i seg selv være et grunnlag for desintegrering. En må snarere se på hvilke forhold som skal regulere, kontrollere og legge premissene for integrering. For Durkheim var det arbeidsdeling. I et moderne bomiljø må en se etter andre forhold.

Kvaliteter og rammer for inkludering er temaer Mortensen (1995) er opptatt av. I boka ”Social Integration and Marginalisation” definerer han sosial inkludering som gjensidighet og gjensidig aksept. Det motsatte av inkludering definerer han som desintegrering som viser til ekskludering, konflikt, dominans og marginalisering (Mortensen m.fl. 1995). På denne måten

skiller Mortensen seg fra Durkheim på et vesentlig punkt. Hos Durkheim var inkludering et resultat av ytre forhold som avhengighet gjennom arbeid. Mortensen, som arbeider med problemstillingen ut fra moderne forhold, viser ikke til noen ytre forhold som bidrar til gjensidighet og gjensidig aksept. Dermed blir inkludering et spørsmål om verdivalg hos grupper og enkeltindivider.

### **Bomiljø og integrering**

I studier av bomiljø (Granovetter 1982, Hjärne 1991, Schiefloe 1985, Wikström 1993 og Nordahl 1996) er det pekt på at nabokontakt er kjennetegnet ved "løse bånd". Det viser til en uforpliktende kontakt som har begrenset betydning for den enkelte. Det er med andre ord ikke det nære tette fellesskapet som kjennetegner bomiljøer, men hilsekontakt og sosialt samvær i begrenset omfang.

Både Granovetter (op.cit) og Schiefloe (1981) peker dessuten på at det er grenser for hvor mange forpliktende, personlige forhold man klarer å holde ved like over tid. Schiefloe er også opptatt av at bymenneskets nettverk ikke primært er knyttet til stedet der en bor. Byen representerer et stort tilbud av aktiviteter og muligheter for ulike sosiale nettverk. Dermed blir nabolaget bare ett av flere tilbud for beboerne. Inger Haugen (1984) viser dessuten at utilgjengelighet er en verdi det er viktig for mange å forvalte. Det betyr at mange er opptatt av hvordan de kan holde naboer på avstand og ikke etablere et for nært og tett fellesskap.

Selv om det er de "løse bånd" som kjennetegner nabokontakt, er Granovetter (1973) opptatt av at det utgjør det sosiale limet i et bomiljø. Det er nødvendig med kontakt mellom miljøer for å kunne legge til rette for felles handling i et område. Lett, ukomplisert kontakt blir vurdert som viktigere enn tette bånd og nære vennskap. Tette vennskap stenger andre ute, mens løse bånd fungerer mer som informasjonskanaler. Det er et tegn på at "jungeltelegrafene" i et område virker.

I denne studien vektlegges derfor å se på hva som skjer av virksomheter, aktiviteter og hendelser og hvordan dette iverksettes og gjennomføres i bomiljøer. Her er det spørsmål både om regler, ulike lederstiler hos styrer eller andre nøkkelpersoner og hva som vektlegges som viktig og mindre viktig blant beboerne og nøkkelpersoner. For å få et helhetlig bilde av bomiljøet vil også beboernes oppfatninger og vurderinger av miljøet være sentralt. Slike oppfatninger er normativt og kulturelt betinget og vil variere fra bomiljø til bomiljø.

### **1.3 Bomiljø**

Kaarhus peker på at nærmiljø utgjør et mellomnivå mellom familien som sosial enhet og kommunen som offentlig myndighet. De dekker et mellomnivå både fysisk, områdemessig og sosialt, men er ikke institusjonalisert som et organisatorisk nivå i samfunnet (Kaarhus, 1994).

For å operasjonalisere begrepet nærmiljø, peker Schiefloe (1985:154) på at det er en arena som konstitueres av tre strukturer: en materiell, en organisatorisk og en sosial struktur. Dagfinn Ås har en tilsvarende inndeling av begrepet miljø, som han hevder består av tre innsatsfaktorer, nemlig omgivelsene, menneskene og den sosiale organiseringen (Ås 1977). I begge definisjonene utgjøres den materielle strukturen av menneskeskapte og naturlige omgivelser som bygninger, veier, parker og lekeplasser. Den sosiale strukturen eller

menneskene viser til de mellommenneskelige relasjonene, slik de kan påvises som lokale nettverk og gruppedannelser. Her inngår også kulturelle forhold som normer, språk, forventinger og omgangsformer. Det organisatoriske nivået utgjøres av lokale institusjoner, servicetiltak, lag og organisasjoner.

Schiefloe (op.cit) peker videre på at det kan være analytisk hensiktsmessig å splitte opp den organisatoriske strukturen og innordne den under de to andre. Formelle deler som skoler, butikker og borettslag hører da inn under den materielle strukturen, mens frivillige organisasjoner som idrettslag, velforeninger, sangkor osv. er en del av den sosiale strukturen. Her drøftes ikke Schiefloes inndeling nærmere. For denne studien er det imidlertid nødvendig å avklare strukturer for et bomiljø. Analytisk vil det være relevant å betrakte bomiljø ut fra to strukturer, en materiell struktur og en sosial struktur.

Et bomiljø er en mindre enhet enn et nærmiljø og vil sjelden ha organisasjoner som butikker osv. De kan imidlertid ha organisasjoner iverksatt av beboerne. Det kan være eldreklubber og tilbud for barn og ungdom, faste arrangementer i forbindelse med jul, 17. mai, St. Hans osv. Fordi de er iverksatt av beboerne er det i denne sammenhengen naturlig å betrakte dette som en del av den sosiale strukturen. Videre kan de ha formelle organisasjoner som borettslagsstyrer osv. Det er likevel de uformelle sidene, som lederstiler, normer og verdier i styret som er av interesse i denne sammenhengen. De blir derfor betraktet som en del av den sosiale strukturen.

Dette betyr at den materielle strukturen i denne studien viser til fysiske og bygde omgivelser som bygninger, utearealer osv., mens den sosiale strukturen både viser til menneskene som bor der, deres forventninger, tanker og ideer og de handlinger og tiltak de bidrar til å iverksette eller avvike. I den sosiale strukturen inngår også borettslagets organisasjoner som styrer, råd og utvalg.

#### *Nærmiljø som et åpent eller lukket system*

Videre peker Schiefloe (op.cit) på at nærmiljø kan ses på som et lukket eller åpent system. Å se på nærmiljøet som et lukket system innebærer at nærmiljøet betraktes som en avgrenset enhet som kan studeres og forstås ut fra seg selv. Som et åpent system tas det utgangspunkt i at nærmiljøet er en del av et bysamfunn eller storsamfunn som setter rammer for og virker inn på de enkelte bomiljøer.

I denne studien rettes oppmerksomheten mot det ”indre livet i bomiljøet”. Det betyr imidlertid ikke at bomiljøet oppfattes som et lukket system. Omgivelsene kan utgjøre viktige rammebetingelser for de handlinger og handlingsmønstre som utspilles i et bomiljø. Det kan for eksempel være forskjell på bomiljøets integrerende kraft i en drabantby og i indre by. Dette er omgivelser med ulike typer tilbud i bomiljøets nære omgivelser.

#### **Bomiljø som arena for meningsdanning og kulturdanning**

Schiefloes definisjon av nærmiljø er strukturalistisk og blir dermed deskriptiv og statisk. Beboerne som handlende aktører er lite synlige. Bomiljøets sosiale sammensetning og fysiske utforming er strukturer som beboerne som enkeltmenneske og som gruppe må forholde seg til. Gjennom sine handlinger bidrar de til å utvikle eller endre eksisterende strukturer. De kan velge å ekskludere eller inkludere grupper, de kan velge å pusse opp og fornye uteområder og bygninger osv.

Det er derfor nødvendig med en avklaring av forholdet mellom handling og struktur. Dette er et sentralt tema i Giddens forskning. Giddens peker på at handling og struktur er aspekter av en helhet. De utgjør en dualitet der handling og struktur gjensidig forutsetter hverandre (Rønning 1994).

Et hovedpoeng hos Giddens, ifølge Rønning (1994), er at samfunnet utgjør en menings-sammenheng, konstituert av intensjonale og selvfortolkende aktørers virksomhet. Utgangspunktet er at han betrakter sosiale aktører som kompetente og kontinuerlig reflekterende om egne og andres handlinger. Ifølge Giddens handler vi alltid på grunnlag av strukturer som implisitte forutsetninger, samtidig som strukturer reproduseres som ikke-intenderte konsekvenser av handling. Strukturer er regler og ressurser som aktørene kan trekke på når de handler. Der er med andre ord et gjensidig forhold mellom handling og strukturelle forhold slik at strukturer kan være både medium for og resultat av handling.

Et eksempel på forholdet mellom handling og struktur er ”nedtursområdene”, som er beskrevet foran. Fysiske strukturer som bygninger og uteområder forfaller fordi beboeren ikke har sørget for vedlikehold. Nedslitte områder er ofte utsatt for hærverk. Dette forverrer forfallet og gir opplevelse av utrygghet. Mange velger å flytte fra slike områder. De som blir boende er lite interessert i å investere tid og penger på å ruste det opp. Fordi handling og struktur henger så nøye sammen er det ikke tilstrekkelig bare å gripe fatt i den materielle strukturen for å snu denne typen nedtursspiraler. Det må også rettes oppmerksomhet mot beboerne som handlende aktører. I endringsarbeidet som er gjennomført i disse områdene er det derfor lagt stor vekt på å mobilisere beboerne og stimulere dem til selv å definere behov og løse utfordringer i området. Dette er ofte tidkrevende prosesser, men helt avgjørende for resultatet på lang sikt.

I boka ”Kulturelle perspektiver på organisering” definerer Hennestad kultur som modeller av og for handling. Utgangspunktet er at mennesker utsettes for en strøm av inntrykk, hendelser og handlinger som i seg selv ikke har betydning, hvis det ikke blir tolket og gitt mening etter noen modeller eller regler. Modeller er et system av mening som er lært. Modellene er nødvendig for å kunne orientere seg og kommunisere med andre (Hennestad 1987). Det er også denne betydningen av kultur som ligger i Scheins (1984) begrep om organisasjonskultur. Et poeng hos ham er dessuten at kultur vokser fram over tid og er knyttet til felles erfaringer.

Kultur forstått som modeller av og for handling utgjør hos Giddens meningssammenheng. Sett ut fra Giddens perspektiv blir derfor kulturen konstruert av et gjensidig forhold mellom handlende aktører og strukturer. For å forstå kultur må en med andre ord både forstå de rammer og ressurser materielle og sosiale strukturer gir, og den meningssammenheng beboerne fortolker sine strukturer innenfor. I et nedtursområde vil for eksempel beboerne ofte fortolke situasjon som håpløs og hvor det ikke nytter å gjøre noe. Håpløsheten er en meningssammenheng som er gitt av strukturene og som igjen påvirker strukturene. Det vil si at den sosiale og materielle strukturen både gir føringer på beboernes handlingsrom og meningsdannelser, samtidig som meningsdannelser vil gi føringer på utvikling av den sosiale og materielle strukturen.

For eksempel vil også et sosialt sammensatt bomiljø være en struktur som danner grunnlag for erfaringer med å bo sammen med mennesker med ulik sosial og kulturell bakgrunn. I enkelte bomiljøer kan ulikhet danne grunnlag for rasisme og fiendskap, hos andre kan det danne grunnlag for kulturell utveksling og læring på tvers av kulturelle og aldersmessig forskjeller. Rasisme og fiendskap kan for eksempel igjen føre til ekskludering rent fysisk eller i form av

utstøting fra sosial omgang og kontakt med naboer, som ignorering ved møtet i oppgangen eller i vaskeriet osv.

På samme måte kan meninger og verdier gi føringer på strukturer. Idealer om samkvem mellom grupper i bomiljøet kan for eksempel resultere i utarbeiding av felles uteområder med bord, benker og lekeplass for barna. Dette handlingsrommet kan imidlertid like gjerne være et rom for stadige konflikter og uenigheter som hyggelig samvær, avhengig av forventinger, egenskaper, interesser, normer og verdier hos beboerne.

Likeledes kan boligkooperasjonen som sådan bidra med regler og ressurser som påvirker handlingsmønstre i de enkelte borettslag. Ifølge Per Eggum Mauseth (1996), tidligere administrerende direktør i NBBL, er for eksempel boligsamvirket og borettslag en boform bygd på idealer om det gode fellesskap. Det er et fellesskap bygd på prinsipper om selvhjelp, eget ansvar, demokrati, likhet, rettferdighet og solidaritet. Innforstått er det også tro på etiske verdier om ærlighet, åpenhet, sosialt ansvar og omsorg for andre. Et spørsmål i studien kan derfor være i hvilken grad disse idealene gjenspeiles i det hverdagslige livet i bomiljøet og hvordan borettslagets regler og ressurser legger føringer mot de nevnte fellesskapsverdiene.

Analytisk er det Giddens forståelse av forhold mellom handling og struktur som legges til grunn i denne studien. Schiefloes og Ås' deling mellom fysisk og sosialt miljø er kategorier som anvendes i casebeskrivelsene. I analyse og drøfting av erfaringer fra studien blir et markant skille mellom disse nivåene lite fruktbart. De ses her som forhold som gjensidig påvirker og forutsetter hverandre.

## 1.4 Problemstillinger

Denne undersøkelsen vil belyse følgende to hovedspørsmål:

### 1. Hva kjennetegner bomiljøet med hensyn til sosiale og materielle strukturer?

Her tas det sikte på å beskrive karakteristiske trekk ved bomiljøets sosiale og materielle struktur. Det er alt fra muligheter og begrensninger i bygninger og uteområder til sosial og kulturell sammensetning av beboermassen, samværsformer, kommunikasjonsformer, osv. Videre vil det bli lagt vekt på å kartlegge styrings- og beslutningsformer i borettslaget. Styrets rolle og arbeidsformer vil her bli viet særlig oppmerksomhet. Analyse av dette spørsmålet vil klargjøre hvilke sentrale meningsskapende elementer som finnes i bomiljøet som normer, verdier og kultur som uttrykkes igjennom og styrer handlingene.

### 2. I hvilken grad og hvordan kan et bomiljø beskrives som inkluderende og på hvilket grunnlag?

Det vil legges vekt på å studere i hvilken grad borettslagenes ressurser, både materielle og sosiale, bidrar til inkludering og ekskludering. Her vil det legges særlig fokus på borettslagstyrenes arbeidsformer, lederstiler osv. Videre vil oppmerksomheten rettes mot praktisering av og modeller for demokrati, deltakelse, møteformer osv. i borettslagene. Det vil også bli lagt vekt på å se på hvilken betydning materielle ressurser, som for eksempel utforming og bruk av fellesarealer, har for inkludering og ekskludering.

## **1.5 Metode og utvalg**

### **Flercase-studie**

Ifølge Yin (1984) er en casestudie egnet når fokus er rettet mot hvorfor- og hvordan-spørsmål. Det er dette som karakteriserer problemstillingene i denne bomiljøstudien. Fokus er rettet mot å forklare det indre livet i ulike borettslag. Dersom oppmerksomheten hadde vært rettet mot frekvenser og hyppighet av for eksempel nabokontakt, ville spørreundersøkelse være en relevant tilnærming.

Enkeltcase- og flercase-studier er variasjoner innenfor samme studiedesign ifølge Yin (op.cit). Enkeltcase-studie er ofte brukt der det særegne eller det spesielle tilfellet skal studeres. Flercase-studie er likevel betraktet som en grundigere tilnærming og resultatene er derfor oppfattet som mer solide. Ulempene ved en flercase-studie er at den er tid- og ressurskrevende.

Borettslag er en boform med flere felles strukturelle trekk. Det er likevel store variasjoner med hensyn til størrelse, hvem som bor der, hvor de bor osv. En flercasetilnærming er valgt for denne studien fordi det er ønskelig å få belyst disse variasjonene.

### **Valg av enhet for studien**

Det er valgt fire case i studien. Tre er borettslag. Disse har fått navnene Parken, Sletta og Grønnlia. I tillegg er det i det fjerde caset, Toppen, tatt utgangspunkt i et helt område med fire borettslag. Borettslagene var organisert i et sameie og ble derfor studert som en egen enhet.

Begreper som bomiljø, nærmiljø og lokalsamfunn er vanskelig å avgrense som meningsfulle enheter definert ut fra et sett målbare kriterier (Saugestad 1996). Borettslag er derimot formelt organiserte enheter med en definert grense. Bomiljø studert ut fra en boligorganisasjon kan derfor lettere knyttes til en avgrenset gruppe. Borettslag har dessuten en formell forvaltningsstruktur. Det er blant annet denne forvaltningsstrukturens betydning for miljøet som studeres.

En annen grunn til å studere borettslag er at svært mange bor i denne typen bolig. Ifølge Annaniassen bor hver femte familie i norske byer i dag i et borettslag, og nesten annenhver byboer sier at de har bodd, bor eller vil bo i et borettslag (Annaniassen 1996).

### **Analyse**

Yin (op.cit) understreker at det er viktig å skille mellom generalisering fra case-studier og generalisering fra statistiske studier. I kvantitative studier er slutninger blant annet basert på data i et utvalg til et bestemt univers eller populasjon. Slik er det ikke i en case-studie. Der må hvert case være å betrakte som enkeltstudier. Generaliseringer og analyse av data er basert på teori innenfor feltet.

I denne studien er det gitt en beskrivelse av hvert case. Avslutningsvis drøftes grad av inkludering og hvordan dette skal forstås. Til slutt drøftes hvilke forhold som fremmer inkludering og hvilke utfordringer borettslag i et moderne samfunn må ta hensyn til.

## **Innsamling av data**

### *Samtaleintervjuer*

Det er blitt gjennomført samtale-intervjuer med rundt ti til tjue beboere i hvert case. I Parken og Sletta er det foretatt flest intervjuer. I Grønolia var det vanskelig å få tak i folk som kunne stille opp til intervju.. Toppen er et stort område og ti til femten intervjuer utgjør lite i forhold til befolkningsmassen i området. Likevel anser vi at vi har et datagrunnlag som gir et bilde av særtrekk i områdene og grunnlag for å drøfte inkluderende strategier i området. Hvert intervju varte i 1 ½ til 2 timer.

Det har vært vektlagt å få et utvalg av beboere som tar hensyn til at det er ulike roller i et borettslag. Ledere i styret og andre råd og utvalg i borettslagene er sentrale fordi de har myndighet til å fatte beslutninger som får betydning for praksis og samhandling i fellesskapet. Nykommere er sentrale fordi de kan undre seg over måter saker blir taklet på, omgangstonen osv. Veteraner kan være gode informanter for fellesskapets historiske utvikling, om hvordan tidligere ledere har fungert og hvilke verdier som var rådene før og nå. Det har også vært lagt vekt på å få tak i andre markante personer som har respekt i bomiljøet som kan være bærere av grunnleggende verdier og holdninger om hvordan borettslag skal organiseres og drives.

Mindre aktive beboere kan sammen med nykommerne være viktige kilder til kritikk av dominerende holdninger og samhandlingsformer i borettslaget.

Intervjuene har handlet om omgangsformer, saker som behandles i styret og råd, hva beboerne er opptatt av, hva som står i fokus, hva som skaper konflikter og uenigheter, men også hva det er enighet om.

### **Øynene som ser**

Våre oppfatninger og meninger dannes på grunnlag av forforståelser eller fordommer. Gilje og Grimen viser til Gadamer, som er opptatt av at forforståelse er et nødvendig vilkår for at forståelse overhodet skal være mulig. Vi dømmer og forstår fenomener ut fra forutsetninger som vi tar for gitt. Når vi skal fortolke egne eller andres handlinger, må vi starte med visse ideer om hva vi ser etter. Uten slike ideer vil vi ikke vite hva vi skal rette vår oppmerksomhet mot. Dette gjelder også for forskere. Selv om nøytralitet etterstrebes, kan fokus for beskrivelser og valg av teori bli farget av forskerens forforståelse. Det anbefales derfor at forskeren tilkjenner sine verdier. På denne måten kan leseren vurdere stoffet ut fra forfatterens ståsted.

Forfatter av denne rapporten har bodd i borettslag i 18 år og har ingen planer om å flytte. Barna er vokst opp i borettslaget og har hatt naboer som venner og reserveforeldre. Bomiljøet har gitt familien bekjente det vil bli vanskelig å flytte fra. Videre har forfatteren arbeidet med veiledning av beboere og andre aktører som har ønsket å styrke og utvikle bomiljøer. Dette har gitt en bred kunnskap om ulike typer bomiljøer og en tro på at en samlet og målrettet innsats av ulike aktører som beboere, medlemmer av frivillige organisasjoner og ansatte i privat og offentlig virksomhet, kan bidra til å skape bomiljøer der ulike grupper kan samarbeide og trives.





## 2 Presentasjon av bomiljøene

I det følgende gis en presentasjon av de fire bomiljøene. Hensikten er å gi en beskrivelse og et innblikk i hvordan hverdagen i de fire bomiljøene arter seg. Beskrivelse av hvert bomiljø er i hovedsak bygd opp etter en felles disposisjon, der det innledningsvis gis en beskrivelse av fysisk og sosialt miljø. Deretter beskrives beboernes vurdering av ulike aspekter ved bomiljøet, som kommunikasjon, forvaltning og nabokontakt.

### 2.1 Parken borettslag

#### 2.1.1 Fysisk miljø

Parken borettslag var en over hundre år gammel bygård i sentrum av byen. Gården lå vendt ut mot en park og er bygd i en stil som er en etterlikning etter tidlig fransk barokk. Det var 56 leiligheter, men bare fem etasjer i gården. I utstrekning var derfor gården den lengste i byen nest etter slottet, ifølge en av informantene. Den åpne beliggenheten, byggestilen og den lange fasaden ut mot parken ga gården økenavnet ”slottet”. Opprinnelig var det ett- og toromsleiligheter i gården. På slutten av 1970-tallet ble imidlertid flere leiligheter slått sammen.

Gårdsrommet strakk seg langs gården og tilgrensende bygninger. Inne i gården lå 11 oppganger. Det var en asfaltert vei inn mot oppgangene. Midt i gården var det en liten hage, hvor det var plantet trær, blomster og busker. Om sommeren var det satt ut benker og bord som beboerne kunne samles rundt. Det var flaggstang med vimpel og en stor gran som ble tent med lys hver jul. Foran inngangene var det også et lite blomsterbed som hver oppgang hadde ansvaret for. Det var ikke balkonger på gården. Gårdsrommet med hagen var derfor det eneste mulige stedet for beboerne til å sitte ute i borettslaget.

Intervjuene ble foretatt i november og desember. Hagen kunne derfor ikke bli sett med selvsyn i all sin prakt. Fra innlevende beskrivelser sto det likevel igjen et bilde av en frodig, liten hage med blomster og velstelte bed med blomster og busker. Da informantene ble bedt om å tegne borettslaget, var det også hagen med blomster, planter og det sosiale livet som utspilte seg her om sommeren som ble beskrevet.

Borettslaget hadde en rekke fellesrom. I kjelleren var det boder og et vaskeri med en stor vaskemaskin og tørketrommel. Det var satt av plass i kjelleren til sykler og et hobbyrom med diverse høvelbenker og annet utstyr som beboerne kunne benytte.

Det var ikke bare byggeskikken og noe slitasje i oppganger og inngangspartier som fortalte at gården var gammel. På fasaden ut mot gaten kunne det leses: ”Melk, Fløde, Delikatesse m.m.” og litt lenger bort: ”Mel, Colonial, Fedeverar m.m.”. Skiltet forteller at gården har hatt butikklokaler. Informantene kunne også fortelle at det har vært bibliotek i gården. Disse lokalene var nå omgjort. Butikklokalene var gjort om til et fellesrom kalt ”Rulle”. Fellesrommet hadde furupanel på veggene og det hang innrammede foto med bilder fra sosiale anledninger og markeringer i borettslaget. Det hørte også et kjøkken med til fellesrommet, med oppvaskmaskin og skap med diverse kjøkkenutstyr.

En avdeling av handikapforbundet leide "Rulle" til møtevirksomhet. I den forbindelse var det satt inn ramper tilpasset funksjonshemmede i inngangspartiet. Det var også satt inn et toalett tilpasset bevegelseshemmede. Videre var det innredet et rom til styrekontor.

## 2.1.2 Sosialt miljø

### Beboersammensetning

Parken borettslag var sammensatt sosialt og livsstilsmessig. Rundt fire prosent av andelseierne tilhørte etniske minoritetsgrupper som marokkanere, pakistanere, tyrkere og algeriere. Det var også stor aldersmessig spredning på beboerne. Det var flere pensjonister i gården. Den eldste var over 90 år gammel. Flere av disse hadde bodd lenge i borettslaget. Kvinnen over 90 år hadde bodd der fra hun var barn, og flere av de andre hadde bodd der i over 40 år. Blant de yngre var det en del studenter. Det var relativt få barn i gården og de tilhørte de etniske minoritetsgruppene. Borettslaget var også sammensatt når det gjaldt sosioøkonomiske forhold. Blant de eldre var det mange fra den gamle industriarbeiderklassen, mens det blant de yngre bodde folk med sammensatt faglig og yrkesmessig bakgrunn. Viktig i beboerens bevissthet var det også at det hadde bodd en kjent norsk dikter i gården.

Mange var opptatt av det sammensatte sosiale miljøet i borettslaget. Eksempler på beskrivelser av denne siden ved miljøet var:

- Det bor alle kategorier mennesker i denne gården. Her har det bodd flere kjente folk. En undervisningsekspeditor, en lottomillionær, en frontfigur i Moldejassen bor for eksempel her. Ja, det er veldig blandet med hensyn til typer og det liker jeg. Vi har bodd i et byggefelt før. Alle var 20 - 30 år. Det ble nesten litt kjedelig, veldig stereotyp.
- Jeg ser for meg blokka og fellesskapet, det er som en Asterix landsby. Et lite felles samfunn som prøver å gjøre sitt, med alle typer mennesker, et gjennomsnittssamfunn.
- Jeg har aldri følt meg så vel et sted som her, så godtatt. Alle er forskjellige og det er en helt egen stemning her, man kan liksom være seg selv her.

### Styrer, råd og utvalg

Borettslagsstyret besto av fem medlemmer og fem varamedlemmer. Av styremedlemmene var det en kvinne, resten menn. To av styrets mannlige medlemmer hadde sittet i styret i 3 - 4 år, en hadde sittet i 6 - 7 år. Kvinnen hadde sittet i styret i ett år. Styret hadde kontortid hver mandag fra klokka 18.00 til 19.00. Da var de tilgjengelige for beboerne for spørsmål og ideer. Få benyttet imidlertid denne muligheten.

I tillegg til borettslagsstyret var det et kvartalsstyre med ansvar for hele kvartalet. I praksis var dette et sovende styre, og det var i hovedsak styret i Parken borettslag som påtok seg kvartalsrelaterte oppgaver.

Tidligere hadde det dessuten vært flere organiserte aktiviteter, bl.a. barnehage. De som hadde ansvaret for barnehagen hadde imidlertid flyttet og det var ingen av beboerne som påtok seg å opprettholde den.

#### *Deltakelse i arrangementer, møter og utvalgsarbeid*

Oppmøte på dugnader og beboermøter var varierende. Det var gjerne en fast kjerne som stilte på møter og sammenkomster. På en vårdugnad møtte likevel rundt 30 personer, både unge og gamle, nordmenn og innvandrere. Andre ganger møter bare den såkalte "harde kjerne", som besto av styret og et par andre andelseiere. Ved beboermøter og sammenkomster var det servering av kaker og kaffe eller pølser og brus. Både dugnader og generalforsamlinger ble beskrevet som koselige blant dem som deltok.

Et arrangement utenom de ordinære var hundreårsjubileet. Her var det styreleders kone og andre kvinner i borettslaget som var drivkraften. Det deltok mange på jubileet, både unge og gamle, nordmenn og innvandrere. Det ble laget i stand en utstilling av gamle ting fra leilighetene, som kokekar. Gamle fotografier fra borettslaget ble hentet fram. En bykjenner ble invitert for å fortelle om gården. Et orkester som leide "Rulle" til sine 17. mai-frokoster spilte, og det ble lest dikt fra dikteren som hadde bodd i gården. Ifølge informantene hadde det vært en vellykket fest med "hæla i taket" til langt ut i de små timer. Alle som hadde vært med på festen framhevet dessuten denne som en viktig hendelse i positiv forstand for bomiljøet.

#### *Valg av styret*

Omstendighetene rundt valget av dette styret hadde vært noe spesielle. Representanter som nå satt i styret hadde stilt mistillitsforslag til forrige styreformann. Tidligere styreleder var blitt bedt om å forlate styret fordi mange mente styret fikk karakter av å være en "klan" av eldre beboere, som nærmest forfulgte folk og skapte en "klikkmentalitet" i bomiljøet med masse småkonflikter. Ved mistillitsforslaget på generalforsamlingen valgte denne styrelederen å gå og nåværende styre ble valgt.

#### *Saker styret var opptatt av*

Styrets engasjement var først og fremst rettet mot tradisjonelle styresaker for et borettslag som økonomi, fysisk vedlikehold og oppussing av gården. I tillegg til dugnader vår og høst, var det også enkelte andre sosiale sammenkomster, som St. Hansfest osv. Den formaliserte aktiviteten var likevel begrenset.

På intervjuetidspunktet var det særlig oppussingssaken styret og særlig styreleder var opptatt av. Dette hadde på mange måter vært en vanskelig sak for styret. Det ble holdt flere beboermøter, hvor oppussingssaken var tema og hvor diskusjonen var "heftig", ifølge informanter. Grunnen til uenigheten var at det fra styrets side i utgangspunktet var lagt opp til en omfattende oppussing. Dette møtte motstand hos mange beboere, blant annet på grunn av frykt for husleieøkning. Styret opplevde det å bli nedstemt som skuffende. Likevel utarbeidet styret en ny plan for oppussingen, hvor det ble tatt hensyn til både styrets forslag og innvendinger fra de øvrige andelseierne. Dette forslaget ble vedtatt.

Et annet tema styret var opptatt av var å få redusert antallet kommunale leiligheter i gården. Borettslag hadde hatt 17 kommunale leiligheter. Ved å be kommunen selge hver tredje leilighet som ble ledig, var antallet kommunale leiligheter redusert til åtte - ni stykker. I stor grad var det innvandrere i de kommunale leilighetene. Til dels var det også grupper som

ifølge styret bidro med ulike former for bråk, som høy musikk, fester med ukjente folk som fløy ut og inn osv. Dette var i stor grad nordmenn.

I intervjuene framkom det dessuten at det forrige styret hadde hatt en stor og vanskelig sak å behandle. Den gjaldt tidligere vaktmester i borettslaget. På den ene siden ble han omtalt som meget dyktig, serviceorientert og som "ildsjel". Ifølge informanter var det sjelden nei i hans munn når det gjaldt å ordne eller rette på ting som var i ustand osv. Samtidig hadde han en tendens til å blande seg opp i forhold som mange mente gikk langt ut over hans ansvarsområder. Til slutt gikk det så langt at styret valgte å si ham opp. Dette ble opplevd av styret og flere andre informanter som en meget delikat sak, og flere påpekte at det både før og etter oppsigelsen var en dårlig stemning med "tisking og hvisking", men at det nå hadde roet seg ned.

### **2.1.3 Vurdering av bomiljø**

#### **Nabokontakt**

Samværsformene i borettslaget var i stor grad basert på tilfeldige treff, hilsing i oppgangen og gjensidig hjelp mellom naboer. Når været tillot det var hagen en viktig arena for samvær. Her møttes alle grupper i borettslaget, både nordmenn, beboerne med innvandrerbakgrunn, unge og gamle. Her drakk de te eller kaffe og noen tok med seg middagen ut.

En kommenterte aktivitetsnivået i borettslaget slik:

- Det tas lite initiativ her utenom styret. Jeg syns i grunnen at det er deilig at det ikke er så mye aktivitet her.

Andre hadde tilsvarende beskrivelser av det uformelle samværet:

- Jeg har litt kontakt med naboene, men ikke mye. Det er helt bevisst, for jeg flyr mye fram og tilbake fra arbeid.
- Vi har ikke omgang, men likevel et godt forhold til naboen.
- Jeg har ikke behov for så mye kontakt med naboene - jeg har venner andre steder, i pensjonistforeningen blant annet, og så har jeg en datter og en sønn utenbys.
- Vi går ikke til hverandre, men prater ute i gården når vi treffes.

Enkelte av de gamle ga imidlertid uttrykk for at de savnet en tettere omgangsform:

- Jeg har bodd her i 19 år. Det var et annet samhold før. Vi kosa oss i haven. Det gjør vi nå også, men det er ikke som før. Da var vi mer samla. Kanskje det er alderen, men før gikk vi bare ut eller vi slo på tråden.

En av de eldre trekker fram miljøet før som hyggeligere og tettere enn hva det er i dag. Samtidig ga hun uttrykk for at hun ikke ønsket mer kontakt:

- Jeg har ikke kontakt med noen, men er nesten aldri hjemme. Hele sommeren, jul og påske er jeg borte. Folk er veldig høflige her. En dame i femte hjelper meg med gardinene. Jeg har en koselig leilighet og lever stille og rolig. Alle er hyggelige her. Jeg har bodd her siden 1964. Da ble jeg kjent med mange og hadde omgang med

mange, men nå er de døde. Før var det koselig hver lørdag. Da besøkte vi hverandre, drakk kaffe og pratet.

En annen eldre kvinne sa det slik:

- Det var kanskje litt annerledes her før, da var det mer at man gikk og banket på og at man gikk inn til hverandre. Vi delte alt vi hadde. Det er mindre av det nå, men det er hyggelig.

### **Samvær på tvers av kulturer**

I omtalen av det kulturelt og sosialt sammensatte bomiljøet ble det lagt vekt på særlig to typer relasjoner. Det var for det første forholdet mellom yngre og eldre i borettslaget. Betegnelsen eldre og yngre ble brukt i vid forstand slik at yngre beboere henviste til beboere fra rundt 20 år og opp til rundt 67 år. Eldre beboere henviste til beboere fra rundt 70 år og oppover. For det andre var det forholdet mellom nordmenn og beboere med innvandrerbakgrunn.

De eldre i borettslag ble omtalt av yngre beboere som ”våre gamle”. De ble betraktet som spesielle av de yngre. En sa:

- Våre gamle er ekte og ikke akkurat noen Grünerløkkabohever.

Om sommeren satt de ”de gamle” i hagen og pratet om gamle dager, og de yngre satt og hørte på. ”Historien blir gjort levende gjennom de gamle”, var det en som sa.

De yngre i borettslaget ga også uttrykk for aksept og åpenhet overfor de eldres behov for orden. En regel i borettslaget var at klesvask ikke skulle henge ute i helga etter klokka 17.00 på lørdag ettermiddag. Mange av de yngre trakk litt på skuldrene av en slik regel, men aksepterte den ”av hensynet til de eldre”, som de sa.

De norskes omtale av beboere med innvandrerbakgrunn var også positiv. Med varme og humor beskrev de innvandrernes litt klossete forsøk på kontakt:

- Forholdet til innvandrerne er greit. Det er en inder som sitter på en stol ved en av inngangene hele sommeren. Der sitter han og ser på livet i gården. Det er ett ord han kan på norsk og det er ”bra”. Han hilser hver gang vi går forbi - han sier: ”bra”.
- Jeg er ikke rasist, men innvandrerne må ikke lage sin egen klan. Det blir feil. Her er det ikke noe problem med innvandrerne. Tyrkerne er koselige. I hagen blir det liksom et helt vanlig møte mellom mennesker.
- Vi bruker hagen mye om sommeren, våren, kanskje særlig om våren. Da sitter vi ute alle sammen. De unge, de eldre - og innvandrerne er der også. De gamle sier til dem: ”snakk norsk”. Det er fordi de vil ha kontakt og de prater med dem. Så sitter vi på benkene, kanskje har vi med oss middag - og vi hygger oss.
- De pakistanske kvinnene er veldig høflige. De kommer og prater med oss i hagen om sommeren. Det er hyggelig.

- Vi er på hils med innvandrerne. Jeg snakket særlig med et ektepar fra Tyrkia. Hun satte bønner ute i hagen. Hun var veldig ung. Plantene vokste fort og det kom bønner. Hun fortalte om hva slags bønner det var og hvordan de lagde mat osv. Det var så koselig. Så hendte det noe forferdelig. En dag kom hun bort til meg og fortalte at noen hadde tatt alle bønnene hennes. Hun var veldig lei seg og jeg syntes så synd på henne.
- De innvandrerne som pleier å sitte på benkene her spanderte te på meg en dag jeg satt i hagen. Det går liksom ikke an å gå forbi noen her. Det har mye å si for begge parter.

Sett med øynene til beboere av innvandrerbakgrunn ble også bomiljøet omtalt som hyggelig. En innvandrerfamilie ble intervjuet. Familien besto av mor, far og tre barn. Far var arbeidsledig og mor var hjemmeværende og snakket dårlig norsk. De hadde bodd i Norge i underkant av ti år. De omtalte imidlertid naboene som hyggelige, de brukte hagen om sommeren og far hadde også vært med på hundreårsjubileet. De hadde ingen nære venner eller familie i Norge.

### **Nabohjelp**

Den uformelle nabokontakten hadde også karakter av hjelp og støtte naboer i mellom. Det var yngre mennesker som hadde eldre beboere som naboer, som bisto de eldre med praktisk hjelp. En yngre mann kunne fortelle at han hadde fulgt en eldre nabo til sykehuset. Som takk for hjelpen og godt naboskap for øvrig hadde de eldre gitt ham et orgel de ikke lenger brukte.

En eldre kvinne beskrev nabohjelpen slik:

- Oppe har jeg veldig kjekke naboer, unge mennesker. Dem kan jeg spørre om hva det skal være. I fjor henta de ved for meg.

Et annet eldre ektepar hadde tilsvarende historie å fortelle:

- NN, som bor nede, er så snill. Han spør bestandig om det er noe han kan hjelpe til med. Det er fin ungdom. Marokkanerne over gangen er også så hjelpsomme.

I boretslaget var det også en beboer som hadde psykiske lidelser. Vedkommende var i perioder svært syk og evnet ikke å kaste søppel osv. slik at det ble lukt i oppgangen. Naboer som også satt i styret tok dette opp på et styremøte. Her ble det besluttet å kontakte bydelslegen for å få hjelp. De fikk imidlertid beskjed fra legen om ikke å blande seg inn i andres privatliv.

En innvandrerfamilie med en ung, enslig mann som nærmeste nabo, stakk ofte innom sin nabo med småting som middag, brød, kaker osv. Den unge mannen hadde mindre kapasitet til omgang med sine naboer og hadde litt dårlig samvittighet for dette. Hans måte å gjengjelde på var at når han kjøpte fisk til middag, kjøpte han alltid med seg litt ekstra til naboer.

## **Kommunikasjonsmønstre**

Mange var opptatt av kommunikasjonsformene i borettslaget. Her er noen eksempler på hvordan omgangsformer ble omtalt:

- Omgangstonen er uhøytidelig og usnobbete. Vi har det veldig realt og greit.
- Det er helt utrolig åpne folk her. Folk er direkte. Da jeg var ny, møtte jeg på generalforsamling. Da ble jeg kjent med en gang. Folk prater til deg.
- Her er det alltid "hei sveis" i oppgangen.

Den uhøytidelige omgangstonen kunne også ha karakter av kritikk. Beskrivelser av omgangsformer som dette var ikke uvanlig:

- Folk er ikke alltid vennlige, det kan krangles så busta fyker. Folk sier rett ut hva de mener og de kan skjelle hverandre ut, men det blir ikke personlig. De er flinke til å løse konflikter også.
- Det er kjempeartig på beboermøter, folk har meninger, men de sier ikke noe før de kommer på møtet. I styret er vi opptatt av at folk skal komme i forkant og ikke i etterhånd.
- Generalforsamlingen fungerer bra, det er mye diskusjon, men av og til blir jeg litt lei. Enkelte folk skal alltid peke på noe, det liker jeg ikke. Jeg syns folk skal være fornøyd.
- Her i borettslaget er det ikke alltid balanse. Det går liksom fra den ene ytterkanten til den andre og beboerne kan stille seg på hver sin side av saker. Det bør likevel være slik at alle kan komme til orde. Oppussingssaken ble for eksempel taklet litt dårlig til å begynne med. Styret var vel litt ivrig. Da kompromissforslaget med ideer fra alle leire ble lagt fram løste det seg.
- Jeg syns det må være lov å være uenig. Det er greit at noen bryr seg. Da får vi diskusjoner og vi får belyst saken skikkelig. Jeg mener dette, selv om jeg i oppussingssaken var uenig med opposisjonen. Jeg må innrømme at jeg ble skuffa.

## **Trivsel og tilhørighet**

Et gjennomgående trekk ved intervjuene var at beboerne ga uttrykk for trivsel og tilhørighet. De var stolte av borettslaget, dets historie og sosiale miljø. På spørsmål om hvordan de sosialt sett opplevde å bo i borettslaget, svarte for eksempel et ektepar:

- Ja det er også en årsak til at vi slo til her. Vi sto og snakket med en av beboerne, jeg tror det var formannen, og flere kom bort. Alle skrøt av miljøet. Det er et spesielt miljø her.

## 2.2 Sletta borettslag

### 2.2.1 Fysisk miljø

Sletta var et borettslag bygd på midten av 1950-tallet. Det lå i utkanten av byen opp mot markagrensen. Bebyggelsen besto av tre- og fireetasjers blokker i typisk etterkrigs-funksjonalisme. Fasaden var i pusset betong med lys fargesetting. Alle leilighetene hadde små balkonger med tette vegger. Taket var formet som saltak. Til sammen var det 408 leiligheter med ett, to og tre rom. I hver blokk var det rundt fire oppganger.

Idealene fra etterkrigsfunktionalismen om lys, luft og grønt satt sitt preg på uteområdene. Blokkene var omkranset av store grønne plener. Trær og busker var plantet langs husveggene. Det var også inngjerdede tørkestativ og en lekeplass for de minste. Til sammen hadde borettslaget om lag 40 mål tomt. Inne på området var det gangveier fra bilvei og inn til oppgangene. Det var også annen blokkbebyggelse i området. De fleste fra nyere tid. Eldre villabebyggelse i nrområdet satt dessuten sitt preg på nabolaget. Borettslaget hadde et felleslokale. Her hadde styret møter og vaktmesterne brukte det til kontor.

Borettslaget ble etablert gjennom en interessegruppe på en industriarbeidsplass i byen. Interessegruppa tok kontakt med boligbyggelaget, som sto for finansiering og bygging. Uteområdene ble i stor grad utarbeidet av beboerne på dugnad.

Borettslagets uteområder var velholdte. Plener, bed og busker var velstelte. Borettslaget hadde også to ganger fått diplom for peneste grøntanlegg. Den første gangen var i 1955 i en grøntanleggskonkurranse arrangert av NBBL. Den andre gangen var i 1959, i en konkurranse arrangert av Det kongelige selskap for Norges vel. I 1956 fikk dessuten deler av området diplom fra Oslo Gartnerforening for pene balkongkasser.

Også dagens beboere var opptatt av uteområdene. Når beboerne ble bedt om å beskrive borettslaget var det uteområdene, med de store grønne plenene, som ble framhevet. Nærheten til marka betydde også mye. Plenene og uteområdene sto likevel i en særklasse for de eldre. De beskrev området som en "oase". Det kom fram i samtalene med den enkelte, og de yngre framhevet også at de eldre stadig omtalte området som en oase.

Det at plenene var velholdte hadde imidlertid to sider. De bar preg av orden. Her var det verken ugress, søppel eller leker som forstyrret det visuelle bildet. Samtidig hadde området det offentlige preget som bebyggelsen fra denne epoken er kjent for.



## 2.2.2 Sosialt miljø

### Beboersammensetning

Sletta borettslag var i stor grad et "hvitt" borettslag, med bare noen få familier med etnisk minoritetsbakgrunn. Videre var andelen kommunale leiligheter på 2 %, dvs. ca. åtte av leilighetene.

Det karakteristiske trekket ved beboersammensetningen var imidlertid at det besto av to grupper beboere. De yngre og de eldre beboerne representerte på mange måter to ulike grupper med ulike handlingsmønstre, holdninger og forventninger til bomiljøet. Blant informantene, først og fremst de yngre beboerne, ble det imidlertid påpekt at en ikke kunne betrakte alle som like innenfor en gruppe. De mente for eksempel at det var "en stor, stille masse" blant de eldre, som ikke var så markerte i miljøet og som kunne ha andre oppfatninger enn det som kjennetegnet gruppen som helhet. Gjennom intervjuene var det imidlertid slående hvor like oppfatninger og handlingsmønstre innenfor de to gruppene var. Likevel, intervjumaterialet var begrenset og en må derfor betrakte gruppene som idealtypiske enheter, der det innenfor hver gruppe vil være personer med oppfatninger og handlingsmønstre som bryter med gruppebeskrivelsene.

Gruppen som omtales som "de gamle", hadde bodd i borettslaget fra det var nytt, det vil si fra begynnelsen av 1950-tallet. De var i dag mellom 70 og 90 år. Mange var enker og levde alene. Videre hadde de eldre vært industriarbeidere eller lavere funksjonærer. Dette gjaldt også kvinnene, som også hadde hatt jobb hele sitt yrkesaktive liv.

"De unge" var på mange måter en betegnelse på alle som ikke var pensjonister. Mange av dem var i etableringsfasen, og det var stort sett folk med høyere utdanning. En yngre beboer sa det slik:

- Her bor det leger, jurister, biologer og sosiologer. Vi går godt sammen, kanskje nettopp fordi vi har mye felles. Vi snakker samme språk. Vi er alle folk med høy utdanning, store lån og dårlig råd.

"De unge" kom inn i borettslaget først for fire - fem år siden. Andelen unge og eldre var likevel omtrent likt fordelt, men andelen yngre vokste raskt. En ung mor beskrev det slik:

- Da vi flyttet inn var det nesten ingen barn å se i borettslaget. I dag er det bare en ledig leilighet i oppgangen, og det bor til sammen 12 barn her. I våres bare eksploderte det på lekeplassen.

Både blant de eldre og de yngre var det en relativt stabil beboermasse. Leiligheter ble ledige først og fremst etter dødsfall blant "de gamle".

### Styrer, råd og utvalg

Borettslagets formelle organer besto av styret og oppgangskontakter. Av mer uformelle aktiviteter og arrangementer kan nevnes borettslagsavisa og årlige juletefester. I tillegg hadde borettslaget en vaktmestertjeneste med to heltidsansatte vaktmestere.

Det var lagt vekt på å få et sammensatt styre med hensyn til alder og kjønn. Det var likevel flest kvinner i styret. To av styremedlemmene var pensjonister. Styreleder var en kvinne på rundt 40 år. Styret hadde møte ca. en gang pr. måned. Hvert møte varte i om lag to timer, men av og til mer. Alle varamedlemmene og en av vaktmestrene møtte på styremøtene. Både vaktmester og styreleder ga uttrykk for at samarbeidet dem i mellom var godt. De hadde kontakt også utenom styremøtene. Dersom saker dukket opp, tok de kontakt pr. telefon og ordnet ting på sparket.

Styrevirksomheten i borettslaget hadde imidlertid de siste årene gjennomgått store endringer. Borettslaget hadde i nærmere 20 år hatt samme styreleder. Hun ble omtalt som en som kjente og var godt kjent i boligbyggelaget, og som hadde erfaring og kunnskap om regler og rutiner for drift av borettslag. Samtidig ble det påpekt at hun nærmest drev borettslaget alene. Styremedlemmene deltok på styremøtene og ga lederen råd, men det var stort sett hun som gjennomførte oppgavene. Denne lederen ble også beskrevet som en kvinne som la mye av sin tid og sine krefter i borettslagsarbeidet. Da hun gikk av som leder, oppsto et tomrom det var vanskelig å fylle. Mye av erfaringene og rutinene omkring styrearbeid forsvant også med henne.

De som tok over styreledervervet etter henne, måtte på mange måter etablere nye rutiner. Det var ikke mulig for dem som tok over styreledervervet å fortsette i samme stil som forrige leder. Nå ble lederen ansatt i en 20 % stilling, det vil si ca. en dag pr. uke. Styreleder mente likevel at dette var knapt i forhold til den tiden hun faktisk la ned i styrearbeid. Mye tid gikk blant annet med til ”rent kontorarbeid”, som hun kalte det. Det vil si å følge med på regnskap, skrive brev, lage møteinnkallinger, ta telefonhenvendelser osv.

Videre var styreleder opptatt av at oppgaver måtte delegeres, og hun forventet at medlemmene påtok seg oppgaver. For større saker skjedde dette i form av at det ble etablert egne utvalg. Dette gjaldt for eksempel for rehabilitering av blokkene. Forslag om omfattende rehabilitering ble nedstemt på generalforsamlingen for noen år siden. Tak og vinduer var imidlertid skiftet tidligere. Nå var det igjen planer om oppussing. Ifølge informanter i styret var dette helt nødvendig. Som et minimum måtte fasadene pusses opp og males. Det forelå også forslag om en mer omfattende rehabilitering, hvor balkongene skulle utvides og veggene etterisoleres. Da studien ble gjennomført var det tre til fire typer balkonger i borettslaget, men alle var relativt små og trange. Veggene, særlig gavlveggene, var også dårlig isolerte. Styret ønsket nå å komme i gang igjen med rehabilitering og hadde etablert et utvalg som skulle stå for gjennomføring av prosessen. Utvalget innhentet informasjon om priser og kostnader fra entreprenører og erfaringer fra andre borettslag i nabolaget, som hadde vært igjennom en tilsvarende prosess. De var også nøye med å videreformidle informasjonen de innhentet til beboerne. Rehabiliteringsutvalget hadde tre medlemmer fra styret og to eller tre utenfra.

Tillitsvalgte i hver blokk hadde blant annet ansvar for å ta opp klager og liknende mellom beboere. I tillegg hadde de ansvar for dugnader. Disse ble arrangert blokkvis hver vår. Da var det planting, raking, kasting av søppel, oljing av benker osv. som sto på programmet. De blokktiltitsvalgte fikk tildelt rundt kr 500 pr. år til beplantning og andre fellesgoder, som for eksempel bord og benker osv. Vervet som blokktiltitsvalgt gikk på omgang blant beboerne i hver enkelt blokk, med årlig skifte. Enkelte hadde likevel vært tillitsvalgt i mange år.

Borettslagsavisa ble etablert for rundt fem år siden på initiativ fra en beboer. I starten var det denne beboeren som drev avisa. Nå var det etablert et redaksjonsutvalg som ble valgt på generalforsamlingen. I dette utvalget satt en representant fra styret og to andre beboere. Avisa

hadde informasjon om hva som skjedde i borettslaget, boligpriser og tips om turer og arrangementer i nærmiljøet og i byen for øvrig.

Juletreffesten var et arrangement hvor det deltok både foreldre med barn og eldre med barnebarn. Rundt 100 til 150 personer deltok. Juletreffesten ble satt i gang på initiativ fra en beboer som hvert år søkte styret om tillatelse til å arrangere festen.

### **2.2.3 Vurdering av bomiljø**

#### **Nabokontakt**

Både fra de yngres og de eldres side ble det påpekt at det ikke var ønskelig med for nær kontakt med naboene. Forholdet til naboene ble betegnet med uttalelser som:

- Man trenger ikke de nærmeste vennene blant naboene.

De naboene de var i kontakt med var for begge grupper først og fremst de som bodde i nærheten og helst de i oppgangen. Dersom det var kontakt med naboer som bodde lenger unna, var dette gjerne med bakgrunn i verv i borettslag, som styrearbeid osv. Det var likevel en viss forskjell blant de yngre og de eldre når det gjaldt kontakt og samhandling med naboene.

#### **De "eldre" om nabokontakt**

De eldre vektla at de verken ønsket eller hadde nær kontakt med naboene. De hilste på hverandre og kunne slå av en prat når de møttes. En eldre mannlig beboer beskrev nabokontakten slik:

- Vi hilser på hverandre, men vanker ikke sammen.

Viktige møteplasser for de eldre var utenfor oppgangen, på butikksenteret og i pensjonistforeningen. Når de møttes her, slo de gjerne av en prat. Ifølge en av de eldre satt de ofte sammen med naboene på turer med pensjonistforeningen og liknende. På mange måter søkte de sammen, men først og fremst utenfor borettslaget.

I borettslaget var det en gylden regel at en aldri inviterte naboene inn til seg. Det å ikke slippe naboene inn, ble omtalt som et "prinsipp" av en eldre kvinne. Begrunnelsen var at de ikke ville ha noen "dørflyng", som hun kalte det. Videre sa hun:

- Jeg vil ikke ha folk innpå meg når vi bor så tett. De fleste som har bodd her har hatt jobb. Vi var fornøyd da vi kom hjem om kvelden.

Enkelte av de eldre undret seg over dette. En eldre mann sa det slik:

- Det er mange enker her, men de går aldri inn til hverandre. Kan du tenke deg, så pratesjuka og så går de ikke inn til hverandre. De kan stå ute hele dagen å prate, men trår ikke over dørstokken til hverandre.

Likeledes var de eldre generelt skeptiske til å ta i mot hjelp eller låne av naboene. På spørsmål om de lånte av naboene, var svaret fra en eldre mann at det var noe som hørte ungdommen til. Dette ble forklart ut fra at de eldre stort sett hadde tid til å planlegge og derfor sjelden kom i beit for dagligvarer. Det var imidlertid også et uttrykk for at de ikke ønsket å ta i mot hjelp fra naboene. Dette ble bemerket av flere, både de unge og de eldre. Tilbud om hjelp til å bære opp varer, reparere ting osv. ble alltid møtt med avslag. De yngre i borettslaget stilte seg spørrende til dette, men også blant de eldre var det flere som beklaget dette. De eldre var opptatt av at de som gamle selv lett kunne komme i en situasjon, hvor en håndsrekning fra naboene kunne være nyttig. De opplevde at det ville være lettere å be om hjelp, dersom det var en gjensidighet i dette.

### **De ”yngre” om nabokontakt**

De ”yngres” inntog i borettslaget ble også beskrevet som en endring av omgangsformene i borettslaget. I stor grad var de nyinnflyttede unge familier med små barn. De som var blant de første unge som flyttet inn, påpekte at miljøet i borettslaget var mer anonymt i starten. En yngre kvinne beskrev miljøet de første årene hun bodde i borettslaget slik:

- Det var 40 mål plen - som var helt øde.

Barna ble omtalt som den viktigste kilden til nabokontakt mellom de ”yngre”. Lekeklassen i borettslaget, juletreffester og andre steder barn ferdes, ble møteplasser for de ”unge”. I oppganger der det var flere familier med små barn, gikk barna ut og inn hos hverandre og tonen mellom foreldrene ble beskrevet som uformell og åpen.

En yngre mor beskrev for eksempel omgangsformen i borettslaget slik:

- Jeg har vært hjemme i to år med små barn. Man blir fort kjent her, særlig på lekeklassen. Det er mange voksne ute blant barna. Det smitter. Sånn var det ikke der vi bodde før. Det er hyggelig å slå av en prat. Jeg liker å se folk an, men vi har funnet en balanse her når det gjelder kontakt med naboene. Da vi flytta inn ble vi ønska velkommen. Det virker som om de andre i borettslaget brydde seg om oss. Det var hyggelig.

Denne kvinnen fortalte også om en episode der naboer hadde gått sammen om å kjøpe et hagebord. Med ”dugnadspenger” og kronerulling hadde de kjøpt bord og benker, som ble plassert på plenen utenfor inngangsdøra. Ifølge informanten ble dette som en ”vannpost”, hvor det alltid satt noen og hvor forbipasserende gjerne slo av en prat. Var været fint hendte det at de tok ut grillen. En gang ble alle i oppgangen invitert. Flere fra andre oppganger kom også. Videre fortalte hun at det også hendte at noen av fedrene tok initiativ til sykkeltur både med egne og andres barn.

Omgangsformene varierte noe fra blokk til blokk. Andre ”unge” uttalte for eksempel at de nesten aldri hadde vært inne i andres leiligheter. Kontakten med naboene gikk først og fremst gjennom styrearbeid eller ved at de traff hverandre på lekeklassen.

Blant ”yngre”, som ikke hadde barn, var kontakten med naboene langt mindre. ”Det er merkelig hvor lite jeg ser til naboene”, uttalte for eksempel en kvinne i førtiårene med voksne barn. Samtidig ble det understreket at det ikke var noe savn eller ønske om noe mer kontakt. ”Det holder med kontakt. Man er jo så forskjellig”, sa hun.

Andre beskrev nabokontakten som:

- alminnelig og grei. Vi har et positivt bomiljø, der de yngre med små barn har funnet hverandre. De blir kjent på lekeplassen. Samtidig er det et stort borettslag, der det er nesten umulig å bli kjent med alle. Likevel er jeg på hils med mange. (yngre kvinne)

For mange av de ”yngre” var vårdagnaden et årlig samlingspunkt, som de fleste også betraktet som et hyggelig møte med naboene. Var det vær til det ble det i mange blokker også servert kaffe og kaker etter endt innsats. Primært var det de ”unge” som deltok på dugnaden. Ingen bemerket at oppslutningen fra de ”gamle” var liten.

### **Kontakt mellom unge og eldre**

Kontakten i borettslaget mellom unge og eldre var begrenset. I stor grad var dette to miljøer som eksisterte parallelt i borettslaget. På grillfesten deltok for eksempel ikke de eldre i blokken. Noen møtepunkter var det likevel. I oppganger, der det var yngre mennesker med barn og eldre, hendte det for eksempel at de eldre kom med smågodt til barna. Andre fortalte at de hadde hjulpet en eldre nabo når hun skulle på sykehjem. Det hendte også at de stakk innom sine ”eldre” naboer og tok en kopp kaffe. Dette var imidlertid mer sjelden, og flere av de ”yngre” sa at de hadde dårlig samvittighet for at de ikke var mer inne hos sine eldre naboer. Videre fortalte en ung mor at hun kunne oppleve at inngangsdøra var åpen når hun kom med tunge bæreposer fra butikken. Da hadde den eldre naboen sett at hun kom og åpnet døra for henne.

## **2.2.4 Syn på forvaltning av borettslaget**

Det var store ulikheter i oppfatninger mellom de unge og de eldre av hvordan forvaltning og drift av borettslaget burde være.

### **De ”eldres” oppfatninger av styre og stell i borettslaget**

De ”eldre” var opptatt av formelle trekk ved borettslaget. Det gjaldt både reglene og formelle råd og utvalg. Ifølge de unge var det vanskelig å få de eldre til å sitte i styret. De hadde likevel stor respekt for styret og for generalforsamlingen. Det gjorde seg gjeldende på flere måter. Unge, som ble valgt inn i styret, og særlig styreledere, merket at dette var en posisjon som framkalte respekt. En fortalte at vervet blant annet medførte at de ”eldre” hilste etter at de ble ledere, mens før de ble ledere opplevde de å bli baksnakket og oversett.

Videre hadde de ”eldre” også stor respekt og tradisjon for å møte fram på generalforsamling. De ”unge” oppfattet at de ”eldre” nærmest så på generalforsamlingen som en borgerplikt. De møtte opp i god tid før møtet startet. De som var dårlige til beins, skaffet seg skyss. ”Selv om de ikke hører lenger, deltar de”, uttalte en av de ”unge”. Kunne de ikke delta selv, sørget de for å få andre til å stille og stemme for seg.

Historisk sett hadde de eldre dessuten sterke dugnadstradisjoner. Sterkt framme i de ”eldres” bevissthet var deres dugnadsinnsats da borettslaget var nytt. Da både drenerte de jorda, plantet gress og trær, og bygde barnehage. Et eldre ektepar som minnes de første årene sa:

- Den gang var det voldsomt med dugnad. To dager i uka var vi ute. De fleste var på samme alder som oss. Vi fikk fem kroner timen. I dag går disse pengene i en felles dugnadskasse. (eldre mann)

Andre sa:

- Vi har lagt kjærligheta vår i plenen. Det ligger mye kjærlighet i denne plenen. (eldre mann)

I samtalen var det imidlertid reglene og de ”unges” brudd på disse, som først og fremst opptok de ”eldre”. De var opptatt av at andelseiere i et borettslag skulle forholde seg til husordensreglene. Ifølge informanter blant de eldre hadde Sletta borettslag tradisjonelt vært et borettslag hvor beboerne fulgte reglene. En av de eldre beboerne fortalte for eksempel at da de flyttet inn, fikk de husordensreglene utlevert og de forholdt seg til disse. Det ble ikke gitt noen forklaringer eller utfyllende opplysninger. Hun mente de var innstilt på å flytte inn i et borettslag, en boform basert på et regelverk. De eldre oppfattet seg som en gruppe som var nøye med vedlikehold og som behandlet fellesarealer med stor respekt og varsomhet. En eldre mann fortalte for eksempel at i deres oppgang hadde det vært pusset opp bare en gang i løpet av 50 år og ”...oppgangen var like fin”.

De eldre opplevde at de yngre hadde et lemfeldig forhold til borettslagets regler og fellesområdene. Etter deres vurdering tok de seg til rette uten å bry seg om det fellesskapet som borettslaget representerte. Trappevasken var en stadig kilde til irritasjon fra de eldre side. Ifølge de eldre var de yngres bidrag til trappevasken svært begrenset. Uttalelser som: ”.....Vi eldre vasker - de andre vasker ikke,” var gjennomgående hos de eldre. I oppgangene ble sykler dratt langs veggene, slik at behovet for oppussing var langt større enn tidligere.

Likeledes var de yngres brudd på regler for bruk av vaskeriet til stor irritasjon hos de eldre. Ifølge de eldre tok de yngre seg til rette her. Husordensreglene åpnet for bruk av vaskeriet fra åtte om morgenen til åtte om kvelden. Søndager var det ikke tillatt å bruke vaskeriet, og inntil for få år siden var det heller ikke tillatt å vaske klær på lørdager. Disse reglene gjaldt også for vask av klær i leilighetene. Begrunnelsen for reglene var blant annet at det var gamle maskiner i vaskeriet og tørketrommelen hadde trinser som aldri hadde vært skiftet ut og som dermed bråkte en del. Lyden bredde seg og forstyrret beboere i leilighetene nær vaskeriet.

Ifølge de eldre tok ikke de unge hensyn til dette. De vasket både etter åtte om kvelden og i helgene. ”Dette var utenkelig i vår tid”, uttalte en av de eldre kvinnene og sa videre:

- Vi hadde også full jobb. Vi jobbet til og med på lørdager, men vi vasket aldri klær på en lørdag.

Andre momenter til irritasjon for de eldre var barns lek i tørkestativene. Ute på plenene var det satt opp inngjerdete tørkestativ. Det hendte barn klatret i gjerdet eller lekte innenfor inngjerdingen. Det at tørkestativene ble brukt i helgene eller om kveldene var også kilde til irritasjon hos de eldre.

Likeledes var det en regel at klær og sengetøy ikke skulle henges ut til lufting eller tørking annet enn på anviste tørkeplasser. Blant de unge var det flere som hengt klær ut på verandaene. De eldre oppfattet dette som helt uakseptabelt og var redd borettslaget ble seende ut som en ”indianerlandsby” eller ”sigøyerlandsby”, som de kalte det.

Feil og lite hensynsfull parkering av biler ble også påpekt. De eldre mente at de yngre parkerte bilene sine rett foran inngangsdøra, noe som stred mot reglementet. Videre påpekte de at de yngre heller ikke tok hensyn når de parkerte. En eldre mann fortalte for eksempel at han raskt ble uvenner med sine nye naboer:

- De kjørte bil og satte den rett foran døra. Det er en grunnregel at dette ikke skal gjøres. Jeg sa i fra og de ble sure. Dette var unge folk. De trodde den kunne stå der og tok seg bare til rette. Men, dette er glemt nå.

Plenene var et annet konfliktpunkt. Ifølge de eldre var det ingen som gikk på plenene før. Selv da deres barn var små, var det ingen som gikk på plenene. Barna hadde fått streng beskjed om ikke å bruke plenene til lek. Ifølge de eldre var barna på lekeplassen i utkanten av borettslaget når de var ute. Dagens barn og de yngre voksne derimot, gikk på plenene. Utsagn som:

- Vi gikk aldri på plenene før. Nå går de, ofte med barnevogn eller sykler, over plenene,

kom fram i samtale med de eldre. På spørsmål om hvorfor det ikke skulle tråkkes på plenene, svarte de eldre at da kunne det bli slitasje og synlig tråkk, noe de påpekte at det også var blitt de siste årene.

Et annet eksempel fra de ”gamles” side på det de kalte de unges manglende vilje eller evne til å ta hensyn, var en ung mann som lot reklamebrosjyrer bli liggende på trappa. Den eldre kvinnen som var hans nabo, fortalte fortørnet om hvordan hun så at han bare tråkket over reklamen, uten å ta den vekk fra trappa. Reklamen kunne bli liggende i dagevis.

### **De eldre om sine reaksjoner**

De stadige bruddene på reglene ga de eldre en følelse av oppgitthet og av å være på defensiven. De opplevde at de unge bare fraskrev seg ansvar. Sett fra deres ståsted fryktet de at det snart ikke ville være regler igjen. Når de eldre for eksempel påpekte at sengetøy og gulvtepper ikke skulle henges ut fra verandaene, fikk de til svar at det ikke var de som hadde gjort det. Om slike situasjoner kom det ofte hjertesukk av typen:

- Vi tolererer det jo bare, vi orker ikke mer. Ellers har vi det så stille og rolig. Det er aldri bråk fra andre i oppgangen.

Brudd på reglene vakte også sinne hos de eldre. Dette ga de direkte uttrykk for i intervjuene. ”Vi blir sinte”, var en uttalelse flere kom med. En eldre mann sa dette om de unge:

- Jeg finner ikke ord for å beskrive de unge. Det er helt naturlig for dem å bryte reglene. De bare gjør som de vil. Det spiller ikke noen rolle for dem om de har lov eller ikke.

Enkeltes reaksjoner på regelbrudd vitnet også om stor irritasjon. En eldre mann fortalte at barnevogner i oppgangen fikk følgende behandling:

- Vi kjibber dem ut. Det blir gnisninger et års tid, så går det greit.

Intervjuet pågikk utendørs, og mens vi satt der kom en gutt og satte seg på et teppebankebur. Etter en myndig påpakning fra en av de eldre informantene om å komme seg ned, skvatt gutten øyeblikkelig vekk.

Ved en av oppgangene var det et epletre. De eldre fortalte at de tidligere kunne la eplene bli modne, og at de om høsten delte eplene på beboerne i oppgangen. I dag mente de at det ikke nyttet å la eplene bli modne. Grunnen var at ungene kom forbi i full fart på sykkel og nappet epler fra treet. På denne måten knakk de greiner og ødela treet. De eldre så seg derfor nødt til å knipe av kartene slik at det ikke var noe som fristet barna og treet fikk stå i fred. De hygget seg i stedet med blomstringen om våren.

Selv om de eldre var opptatt av at reglene skulle følges, ble det likevel påpekt av en eldre mann at fokus på reglene kunne føre til at en følte seg lite velkommen i borettslaget:

- Ved innflytting opplevde vi skepsis fra naboene. De som hadde bodd her lenge betraktet på et vis borettslaget som sin eiendom. Da kona mi kom i vaskeriet fikk hun beskjed om at hun skulle vaske etter seg. Kona syntes dette var ille. Hun har alltid vært meget ryddig.

De eldres sinne overfor de yngre ga seg også utslag i fordommer om de unge som gruppe. Følgende uttalelser er eksempler på dette:

- De unge er helt ville etter veranda - og de får det som de vil. De er en gjeng med fraskilte unge damer på rundt 25 - 30 år. De har høy utdanning, de er smarte. De pusser opp og så selger de leiligheten.”

### **De eldres ønsker for framtidige løsninger**

Samtidig som de eldre viste respekt for borettslagets styrer og utvalg, var de generelt misnøydde med hvordan det fungerte i dag. De eldre etterlyste både bedre service og strammere styring fra styrets side. Ifølge en av de eldre resulterte brudd på vaskerutiner, i tidligere tider, trussel om utkastelse. I dag mente informanten at dette ville vært utenkelig, noe han beklaget:

- De unge bryr seg ikke, de unge skjønner ikke dette (med regler).

Det ble påpekt at alle som flyttet inn fikk husordensreglene i postkassa, og at det ble skrevet om hendelser og brudd på regler i borettslagavisa. Av og til ble vaktmesteren kontaktet, men ifølge de eldre, hendte det at han vegret seg for å ta opp saker. Fra de eldres side ble det også påpekt at styret ikke fungerte tilfredsstillende. En mente for eksempel at styret besto av folk som bare foreslo sine venner, og at styremedlemmene representerte en klikk blant beboerne. Det ble også påpekt at styret ikke tok hensyn nok til de eldre. Dersom det var sølete og glatt, kunne de risikere å bli sittende inne hele helga, mente de. Videre:

- Før tok vaktmestrene og måka. I dag reiser de bort hele helga.

På bakgrunn av dette framkom ønsket om å få ansatt en ”direktør på heltid”, som en sa. Dette var en person som ikke nødvendigvis behøvde å bo i borettslaget. Poenget var at det skulle være mulig å treffe noen bestandig. Samme person ønsket også instruks for blokktiltidsvalgte, som kunne henge i oppgangen. For, som han sa:



- når jeg snakker til noen - så står det der at det er min jobb.

Videre understreket han at han ønsket et stort og sterkt styre. Til tross for uenigheter om drift av borettslaget, var det mange av de eldre som påpekte at forholdet mellom unge og eldre var blitt mye bedre. "Vi har vendt oss til det. Det er ikke gnisninger lenger," var det en som sa. Andre hadde tilsvarende bemerkninger.

### **Forvaltning av borettslaget sett fra de yngres ståsted**

De yngre informantene var også opptatt av at et fellesskap som et borettslag utgjør, må ha regler. En ung kvinne sa:

- I ethvert bofellesskap må man ta hensyn til hverandre. Det er alltid et lotteri hvem man kommer sammen med.

De unge innrømmet dessuten at det var en tendens blant dem til å ta seg til rette. For eksempel påpekte de selv at det var flere blant de unge som ikke tok trappevask like høytidelig, og at det hendte at de skoftet sine ukentlige forpliktelser. En ung mor fortalte:

- Det skal være rolig mellom klokka 16.00 og 18.00, i middagshvila, men det er det aldri tatt hensyn til. Trappevaska - ingen bryr seg her i oppgangen. Vi er ikke sånn. Vi vasker trappa hver uke, men det er ikke sånn at, når dagen er omme, så spretter vi opp og vasker trappa.

Videre påpekte de at det blant de unge var flere som tok lite hensyn når det gjaldt støy fra leilighetene osv. Et annet eksempel var borettslagets garasjer. Disse dekket ikke på langt nær behovet for parkering i borettslaget. Det ble derfor pekt på at de eldre så på det å få garasjeplass som et særlig gode som måtte forvaltes med respekt. Dette ble gjort ved at de benyttet plassene hele året. De yngre, derimot, brukte plassene bare om vinteren og parkerte bilen foran inngangsdøra om sommeren.

Blant de yngre var det også dem som innrømmet at de kunne se at et nøyere renhold til tider var nødvendig. For eksempel var det tidligere en tradisjon om at beboerne i oppgangen vasket sin del av loftet. Nå når det stort sett bodde unge i oppgangen ble ikke loftet vasket. Døde insekter og støv lå i hauger.

- Ting blir ikke gjort av seg sjøl, jeg innrømmer det. (yngre beboer)

Samtidig opplevde de unge at de eldre fokuserte vel mye på regler, at de ønsket å detaljregulere samværet mellom naboene. Dette resulterte i en rekke inkonsekvente regler, mente de. En påpekte at det sto i leiekontrakten at en ikke skal sjenere andre. "Det burde jo holde", mente vedkommende. Som eksempel på detaljregulering og inkonsekvente regler nevnte hun at de i borettslaget hadde egne regler for vaskemaskin. Noen leiligheter lå slik at andre ikke kunne høre vaskemaskinen. På den annen side var det ingen regler for bruk av drill eller støvsuging, som kunne bråke vel så mye som en vaskemaskin.

De yngre bemerket også at barna ble irettesatt for å lage paradistegninger på gangveiene inne på området, leke i trærne, legge fra seg pinner ved utsiden av inngangsdøra osv. Ifølge de unge var det ikke noe i reglementet som tilsa at dette ikke var tillatt.

Det var også en mangel på fleksibilitet hos de eldre, som ble påpekt av de unge. En sa:

- Det er noen rigide regler her. Når noe er gjort sånn og sånn i 50 år - så skal det fortsatt være slik.

Den nøyaktighet og fokusering på renhold hos de eldre ble også kommentert av flere. En ung mor fortalt oppgitt at:

- Naboen under vasker steinhella utenfor trappa og Kristoffersen vasker fuglemøkk på gangdøra.

Et annet eksempel som ble gitt for å illustrere de eldres rigide forhold til regler, var en episode der de yngre hadde tatt initiativ til å få et skoskap i oppgangen. Gangene i leilighetene var smale og trange og mange familier med barn opplevde plassering av sko som et problem. En familie lagde derfor et skoskap som gikk i flukt med inngangsdøra. De fikk tillatelse både av blokktiltitsvalgte og av brannvesenet. Etter hvert ville alle i oppgangen ha et slikt skap. Etter en tid fikk de imidlertid et formelt brev fra styret om at dette ikke var lov og at skapene måtte bort.

Tilsvarende eksempel gjaldt bruk av søppelsjakter. Gamle søppelsjakter som ikke lenger var i bruk, ble foreslått benyttet som lagerrom for sykler. Vaktmesterne ble kontaktet. De godkjente ideen, men ba dem kontakte styret. Ifølge en av de unge ble forslaget med en gang nedstemt av de eldre i styret. Begrunnelsen var at et firma for noen år siden hadde spurt om å bruke søppelrommene og fått avslag. På grunn av dette avslaget kunne heller ikke det nye forslaget innvilges.

De unge bemerket også de eldres behandling av etniske minoritetsgrupper. En kvinne påpekte at hun var glad hun ikke var utlending da hun flytta inn. Hun fortalte at personer med innvandrerbakgrunn blir ekstra utsatt for fordommer:

- På generalforsamling var det mye påstander. De gamle sa dritt om folk. Blant annet omtalte de utlendinger som ”de der”. De gamle er skeptiske i utgangspunktet.

Andre påpekte også at naboer med etnisk minoritetsbakgrunn ble utsatt for kommentarer om matlukt, og at de gamle sa rett ut at de ikke ønsket etniske minoritetsgrupper inn i borettslaget. Videre ble det fortalt en historie om en familie som ønsket parabolantenne. Styret mente dette var greit og antennen ble satt opp. Da ble det straks påpekt fra en av de eldre at det sto i reglene at en må søke tillatelse til en slik antenne. Vedkommende tok derfor ned antennen og søkte om tillatelse til å sette den opp. Informanten understreket at antennen ble satt opp på verandaen slik at den ikke var synlig ut mot fellesarealene. Argumentene hos de eldre var at verandaene var små og at det derfor ikke var plass. Videre påpekte de eldre, ifølge informanten, at det var nok kanaler som det allerede var. De unge mente dette var usaklige argumenter, og at spørsmålet om antenne som ikke sjenerer andre burde betraktes som en privatsak. Informanten mente derfor at grunnen til en slik behandling var at de som søkte hadde etnisk minoritetsbakgrunn.

Fra de yngres side ble de eldres forvaltning av reglene opplevd som om det var de eldres egne regler. Flere av reglene som ble hevdet eller handlinger det ble slått ned på fra de eldres side, var i mange tilfeller ”uskrevne regler”. De unge opplevde at de eldre lagde regler etter hva som passet dem. For eksempel sto det ikke i husordensreglene at det ikke var lov å trække på

plenene. De unge hadde forståelse for at plenene ikke skulle brukes til fotballparking, men at 40 mål plen ikke skal kunne benyttes til barns lek, alminnelig tråkk osv., stilte de seg uforstående til. En bemerket at plenene dessuten ble strødd med sportsfrø nettopp for å tåle tråkk fra et stort antall mennesker. Andre unges kommentarer til regelen om ikke å tråkke på plenene var tilsvarende:

- Plenene er jo perfekte og vi har ansatt en vaktmester på full tid til å stelle plenene.

Andre igjen viste til styreprotokollene, der det framgikk at tråkk på plenene hadde vært et diskusjonstema i borettslaget i alle år.

Andre eksempler på at de "eldre" tilpasset reglene etter eget behov, var at selv om de eldre kunne irritere seg over sykler i kjellerne, hang de selv opp bilder i oppgangene, "... som om alle likte disse bildene", som en sa. Et annet tilsvarende eksempel var at de eldre brukte et bomberom til å ha ved og en høvelbenk i. Dette står, ifølge de unge, heller ikke i reglene. Det kommenteres likevel ikke av noen.

De "unge" opplevde også at de "eldre" hadde store og til dels urimelige forventninger til hva borettslag kunne tilby. For eksempel kunne de ringe vaktmesterne klokka 10 om kvelden. De beklaget heller ikke at de ringte, ifølge en informant, som påpekte at de eldre stort sett var hjemme om formiddagen og burde ha rikelig med tid til å ta kontakt i arbeidstida. Videre sa han:

- Likevel ringer de seint om kvelden. Det kan gjelde bare et ønske om en prat, men også hjelp til noe inne i leilighetene og praktiske ting. Dette er jo ingen døgnbemanna institusjon.

### **De "unges" vurdering av de eldres reaksjoner**

De eldres reaksjoner på brudd på reglene ble bemerket. De unge opplevde enkelte av de "eldre" som aggressive. En ung mor fortalte at en eldre nabo hadde truet med å banke opp sønnen hennes. Han hadde kastet en snøball på husveggen. Sykkelen ble kasta i snøfonna, og ifølge moren, var det like før naboen kastet gutten.

Andre fortalte at de kunne få bemerkninger som "forbanna hore" kastet etter seg, dersom de gikk på plenene. Videre ble det fortalt en historie der kjæresten til en ung kvinne skulle flytte inn i hennes leilighet. De hadde parkert bilen foran oppgangen i forbindelse med innflytting. Hun påpekte for øvrig at hun var nøye med ikke å gjøre dette til daglig. I det de fraktet møbler ut av bilen kom naboen forbi med rullatoren. Hun dirret av sinne da hun så bilen, reiste knyttneven mot dem og sa hun ville "hytte" dem. De unge paret opplevde dette som urimelig og mente at det måtte være rom for unntak.

En annen strategi hos de eldre var at de indirekte påpekte brudd på regler eller rutiner. For eksempel fortalte en ung kvinne at hun stadig vekk fikk gule lapper med spørsmål som begynte med "hvem har .... ?" Det kunne være "hvem har åpnet vinduet i gangen?" Vedkommende som skrev lappen visste godt hvem som hadde gjort det. Andre fortalte at de stadig ble minnet om at de snart hadde vaskedag, med kommentarer som "husk at du snart skal vaske trappen". De unge opplevde dette som irriterende. Andre fortalte også at de opplevde at det var en del "sure miner", som de sa, blant de eldre.

- De eldre løper rundt og slukker lys og lukker dører hele tiden. (ung kvinne)

Det ble også påpekt at de eldre åpenlyst viste at de hadde liten tillit til de unges vilje og evne til å ta ansvar for forvaltning. På en generalforsamling ble for eksempel trappevasken foreslått satt ut på anbud. Det framkom imidlertid at dette ville bli kostbart, og styret foreslo at de unge kunne hjelpe de eldre med å vaske trappa. En av de yngre deltakerne på møtet fortalte at det hadde gått et stønn gjennom forsamlingen, og de eldre hadde utbrudt at ”de unge gjør jo ingen ting”.

### **De unge om egne reaksjoner**

De unge fortalte at de ofte tok igjen. En fortalte for eksempel at hun hadde svart en eldre nabo, som hadde snakket hardt til sønnen hennes at han ikke kunne oppføre seg slik. Videre:

- Du oppfører deg som et lite barn. Da kan du ikke forvente at barna er snille mot deg.

Tilsvarende reaksjoner ble fortalt av andre:

- Da naboen prøvde seg, tok mannen min tak i ham med en gang. Det var en skarp tone. (ung kvinne)
- Vi skjærer igjennom. Vi kan ikke diskutere med dem, men må bare fortelle dem at sånn er det. Da sier de ikke noe mer. (ung kvinne)

Noen fortalte at de bare trakk seg unna og lot som ingen ting:

- Det ble litt for voldsomt å holde på slik. Det er ikke bare det at du skal vaske trappa. Det er også måten du skal vaske trappa på. Når de begynner sånn, går jeg bare. Du må forstå dem, prøve å gjøre det beste ut av det.

De unge var imidlertid også opptatt av at de eldre ikke måtte betraktes som en ensartet gruppe. En påpekte for eksempel at hun visste at naboen hennes irriterte seg over brudd på regler. Likevel sa hun ingen ting. Flere av de unge var også påpasselige med å si at de hadde fått respekt for de eldre etter hvert som de ble kjent med dem. Enkelte fortalte også at de til sin forundring oppdaget at de eldre kunne hjelpe dem, men i det skjulte. Det gjaldt for eksempel historien med den eldre kvinnen som trykket på døråpnerknappen når hun så at den unge naboen kom med hendene fulle av bæreposer eller klesvask.

De unge oppfattet dessuten de Eldres reaksjoner som sterkt følelsesladde. De opplevde at de eldre hadde følelser for borettslaget, som de selv ikke riktig forsto rekkevidden av og bakgrunnen for. De ga uttrykk for at dette ga dem en viss ydmykhet overfor de eldre.

## 2.3 Grønnlia borettslag

### 2.3.1 Fysisk miljø

Grønnlia aksjelag lå nær markagrensen i utkanten av byen. Det ble bygd på midten av 1960 tallet og besto av fire lavblokker. Totalt var det 136 enheter med to- og treroms leiligheter. Størrelsen på leilighetene varierte mellom rundt 80 m<sup>2</sup> og rundt 90 m<sup>2</sup>.

Laget lå i en sydvendt helling med mye trær og busker i området. De som bodde i første etasje hadde en liten plen til privat bruk. Leilighetene hadde balkonger som vendte mot syd. Bak to av blokkene var det fellesarealer med lekeapparater til barna, bord og benker til de voksne. Partiet foran inngangene var asfaltert. Her var det også noen sandkasser. Intervjuene ble gjennomført på forsommeren. Om ettermiddagene var det både voksne og barn å se ute. Barna lekte, hoppet paradiset, spilte med ball osv. foran inngangspartiet, og de voksne sto ute og slo av en prat med naboene.

Blokkene lå i en blindvei, vekk fra hovedgater og langt fra offentlig transport. Mange hadde privatbil og behovet for parkeringsplasser hadde vokst betydelig siden området ble bygd ut. Laget hadde noen garasjer, men ikke nok til alle. Trafikken inne i området var først og fremst kjøring inn til boliger, noe som betydde bilkjøring om morgenen og etter arbeidstid. En barnehage var lokalisert innerst i veien og medførte noe ekstra bilkjøring i forbindelse med henting og bringing av barn herfra.

Området foran blokkene var ment å være bilfritt. Stikkveiene opp til blokkene var bratte. Særlig for eldre kunne det være vanskelig å komme seg opp i området om vinteren.

Når informantene ble bedt om å tegne sitt indre bilde av laget, var det likevel nærheten til marka, de grønne omgivelsene som omkranset de fire blokkene og besøk av elg om vinteren som ble framhevet av de fleste<sup>3</sup>.

### 2.3.2 Sosialt miljø

#### Beboersammensetning

Laget ble bygget som bolig for universitetsansatte og ansatte innenfor helsevesenet. I starten hadde laget en konsentrasjon av sykepleiere, psykologer og leger som jobbet eller hadde jobbet på samme institusjon. Selv om de ikke hadde jobbet sammen, var det flere som kjente hverandre gjennom fagmiljøet.

Sosial sett var det derfor en ensartet gruppe som bodde i laget. Bortsett fra en israeler, bodde det ingen i laget som tilhørte etniske minoritetsgrupper. Skillet gikk på alder. Det hadde vært et stabilt bomiljøet, med liten grad av utflytting. En god del hadde bodd der siden det var nytt. Det var også eksempler på at folk som hadde flyttet ut, flyttet tilbake. Selv om det hadde vært

---

<sup>3</sup> Ingen tegnet sitt bilde av laget, men de beskrev sitt "indre bilde" med ord.

lite utflytting, var det kommet en del nye, yngre beboere i løpet av de senere årene. Laget hadde derfor en liten overvekt av yngre familier med barn.

### **Styrer, råd og utvalg**

Styret i laget besto av personer i alderen 30 til 50/60 år. Generelt var det vanskelig å få folk til å sitte i styret. Det gjaldt særlig de eldre, men heller ikke blant de unge var det lett å rekruttere styremedlemmer. Valgkomiteen var likevel opptatt av å prøve og få en aldersmessig jevn fordeling av styrerepresentanter.

I hver oppgang var det en kontaktperson som var ansvarlig for å arrangere dugnader og bistå, dersom det var konflikter eller saker beboerne i oppgangen var opptatt av. For øvrig ble det påpekt at det var varierende hvordan dette fungerte.

Oppslutningen om dugnad ble beskrevet som stor: *"Alle deltar på dugnad"* (eldre mann). Andre hadde et mer nøkternt forhold til oppslutningen og anslo den til et sted mellom 50 - 70 %, noe som generelt betraktes som bra.

Oppslutning om generalforsamlingen var varierende. Flere av de yngre var mindre opptatt av å delta her. De opplevde at de ofte hadde mye de skulle delta i, og de måtte derfor prioritere. Dersom det var store og viktige saker møtte de opp, ellers sendte de fullmakt med andre. Eksempler på større saker i laget var oppkjøp av et hus, som skulle brukes til felleslokale. Huset lå rett bak to av blokkene. Ellers mente de at det ofte kunne bli store diskusjoner av det de oppfattet som bagateller, som små økninger av husleia.

Dugnadene ble organisert blokkvis. Disse ble beskrevet som hyggelige og en anledning til å bli bedre kjent med naboene.

Laget hadde også et fritidsutvalg som var ansvarlig for 17. mai arrangementer, grillfester, høstfester, pensjonisttreff, utearealplan osv. 17. mai arrangementet var omfattende, med leie av korps i samarbeid med andre borettslag i området, det er eget tog i området og det er salg av is, kaker, kaffe og grillmat. På høstfestene har det vært grill av hele lam, langbord med duk og blomster.

## **2.3.3 Omgangsformer**

### **Sosiale grupperinger i bomiljøet**

Bomiljøet ble beskrevet som trivelig. Med dette mente de det var et velholdt borettslag med en hyggelig omgangstone. Naboer gikk på besøk til hverandre, vannet blomster for hverandre og enkelte tilbød seg også å bistå med kakebaking, servering osv. når naboene hadde større selskaper som konfirmasjoner og bryllup. Noen familier dro på ferier og helgeturer sammen. Andre hadde felles joggeturer, og noen av damene organiserte et felles treningstilbud ved en institusjon i nærheten.

Det var kontakt mellom unge og eldre, blant annet gjennom dugnadsarbeid og generell hilsekontakt. Det var likevel et sosialt skille i miljøet mellom familier med barn, beboere uten barn og de eldre. Familier med barn satt ofte sammen på haugen bak blokkene. Her var det lekeplasser, bord og benker. De eldre hadde en krok ved inngangspartiet. Voksne uten barn

hadde liten kontakt med naboene. Kontakten mellom naboene var også nært knyttet til mulighetene for uformelt samvær ute. Det var derfor mindre kontakt om vinteren.

### **De eldres beskrivelse av det sosiale miljøet**

For de eldre fungerte intervjuet som en anledning til å minnes tiden da borettslaget var nytt og deres barn var små. En eldre mann la vekt på at det var en tid med stor grad av felles aktiviteter. De hadde et samfunnshus med fester og sammenkomster, det var skirenn og leker for barna, det var arrangementer 17. mai og 1. mai. Han omtalte omgangsformene i den første tiden som ”en tid preget av *borettslagånd*”, og la vekt på at det var en tid med mange ”ildsjeler” og stor innsats for fellesskapet i borettslaget. Dugnadene ble nevnt som eksempel på hvordan engasjementet for bomiljøet hadde utviklet seg. Dette beskrev han slik:

- ..... Før var dugnad en fest. Det var tre til fire timer med svette og etterpå dans, felles kaffe osv. Nå er det mindre sånt. Det er lite felles nå.

Det oppvekstmiljøet som borettslagånden hadde skapt, mente han også hadde hatt stor betydning for barna. Han sa det slik:

- ..... En god del av mine barns vellykkethet skyldes borettslaget. Det har vært et fellesskap. Et stupebrett.

Denne borettslagånden mente han nå var dødd ut. Den nye generasjonen unge fulgte ikke opp, mente han. Nå var det mindre aktiviteter for barn og voksne. Før var det oppslagstavle for hele borettslaget. Nå var det tavle i hver oppgang og ingen felles tavle for hele laget. Selv om det fortsatt fantes ildsjeler, mente han at det var forskjell på interessefeltet. Ildsjelene i dag, mente han, var mer opptatt av egne interesser, før var engasjementet breiere og mer rettet mot miljøet i sin helhet.

En eldre kvinne var noe mer tilbakeholdende med å framstille fellesskapet som sterkere før enn nå. Samtidig påpekte hun at det var forskjell på de unge og eldre. Hun mente at de unge og eldre kom fra forskjellig miljø og var vokst opp i en annen tid, med andre arbeidsvaner og en annen økonomi. Det gjorde at de tenkte på en annen måte.

Nabokontakten for de eldre var i dag stort sett begrenset til de nærmeste naboene i oppgangen. En hadde også kontakt med naboer som hadde flyttet ut. En eldre kvinne beskrev nabokontakten slik:

- Jeg kan få kontakt hvis jeg vil det, og jeg har mye kontakt med hun rett over gangen. En frue i tredje etasje begynte å studere på sine gamle dager. Hun kommer ned til meg rett som det er, når hun har lyst på kaffe... Når noen trenger noe - vi låner - det er jo et stykke til butikken.

Videre sa hun:

- Med de lenger bort har jeg ikke så mye kontakt med. Vi prater når vi møtes. Jeg er aldri ute med noen.

De eldre deltok heller ikke lenger i felles sosiale aktiviteter som 17. mai feiring og grillfester i borettslaget. Her var det først og fremst barnefamilier som deltok, og de eldre følte seg lite velkommen. Den eldre kvinnen:

- Der er jeg aldri med, nei. Etter at Jonas (sønnen) ble voksen hadde jeg ikke lyst til å være sammen med Grønnliafolk på fritida. Det grilles på sommeren. Jeg har aldri hatt lyst til å delta. Jeg har ikke kontakt med dem. Det er familier som går der. Vi tok heller grillfest på verandaen..... Jeg greier ikke å gå bort og si "hei, jeg er Kari" osv. Jeg vet ikke hvorfor. Jeg drar vekk, men jeg er ikke alene. Dette er ikke noe jeg snakker med noen om.

Den eldre mannen var også opptatt av at sosial kontakt i borettslaget i stor grad var knyttet til barn. Barnefamiliene samlet seg på "kjerringtoppen", som han kalte haugen bak borettslaget.

### **Barnefamilienes beskrivelse av det sosiale miljøet**

Kontakt med naboene for barnefamiliene gikk i stor grad gjennom barna. Mange av foreldrene engasjerte seg for barnemiljøet, og de tok kontakt med andre småbarnsforeldre. Møteplassen for småbarnsforeldre var på haugen bak borettslaget, hvor det var sandkasser, lekeapparater og bord og benker. En sa det slik:

- Vi har gode venner i borettslaget. 17. mai er det grillfest, da sitter vi sammen. Ungene har kjent hverandre siden de var små. Våre barn har få jevnaldrende. Det var flere barn før, men store og små barn leker sammen. Barna er trygge på hverandre.

I sitatet beskrives også kontakten mellom barna. Flere var opptatt av det gode lekemiljøet barna hadde med kontakt og lek på tvers av alder og kjønn.

Selv om småbarnsfamiliene framhevet det gode oppvekstmiljøet for barna og egen kontakt med naboer som noe positivt, var de opptatt av at nabokontakten kunne reguleres. Ønsket de kontakt, kunne de gå på "haugen". Det gjorde at det også var lett å trekke seg tilbake, uten at det ble kommentert. En sa det slik:

- Nei, jeg ønsker ikke mer kontakt. Jeg liker anonymitet. Det er mulig med mer, men jeg har etablert et bra forhold til dem jeg kjenner. Vil jeg ha kontakt, går jeg på "haugen". (barnefar)

### **Beboere uten barn eller med store barn**

De med tenåringsbarn og større barn hadde mindre kontakt med naboene og var mindre ute. De fortalte:

- Da jeg hadde mindre barn satt jeg mer ute. Ting forandrer seg når barna blir større. (mor med barn på 20 og 14 år)
- Nei, jeg er ikke flink til å ta kontakt. Jeg hilser. Jeg har ikke barn her, men har beholdt gamle venner i området. Det er ikke naturlig for meg å stifte nye



bekjentskap..... Bomiljøet her er bra. Det er lagt til rette for barnefamilier. De blir her. Det blir *annerledes når du ikke har barn*. (mor med voksne døtre)

”Haugen” ble omtalt som småbarnforeldrenes område. Her var det flere som sa de følte seg lite velkommen, når de selv ikke hadde barn.

- Det handler om å ha lyst til å sitte der. Andre er ikke interessert i å høre om vår verden. Selv om alle har full anledning til å gå dit, oppsøker ikke jeg en gruppe med barn. Livet er bestemt ut fra ulike faser. Jeg følte meg kanskje utafør i den forstand at den perioden var over. (mor med voksne barn)
- På plassen bak er det ikke OK å sitte når du ikke har barn. Der føler en seg til overs. Jeg har sittet der og tenkt ”å nei ikke for meg”. Da blir det innesperret her.

Selv enkelte enslige med barn holder avstand fra miljøet på ”haugen”. En kalte gjengen på ”haugen” for ”småbarnsmafiaen”. Gruppen som fikk dette tilnavnet utgjorde en liten gruppe. Selv om de var få, gjorde de likevel mye ut av seg. Tidligere var dette et område der alle satt, mente hun. Etter at det ble opparbeidet med lekeapparater og sandkasser, ble det et område der småbarnsfamilier samlet seg.

- Noen småbarnsfamilier er veldig dominerende og gjør mye ut av seg. De snakker ikke til andre som setter seg. De snakker bare om barna. Andre føler seg ikke velkommen. Gamle og unge uten barn føler seg ikke velkommen. Det var underskriftsaksjon da jeg flytta inn om at alle småbarnsfamilier skulle sitte foran sin blokk. Det var jo ingen løsning. Nå har 3 - 4 familier okkupert området med folk som likner dem selv. De har grillparty osv. og har det hyggelig ute, men de gamle og de unge uten barn kommer ikke. For få år siden ble det sendt ut invitasjon med en oppfordring til de uten barn om å komme. De kom ikke. (enslig mor)

## Oppsummering

I grove trekk delte beboerne seg i tre grupper. Det var de med små barn, de uten barn eller med store barn og de eldre. I oppgangene var det kontakt på tvers av gruppene. Bruk av uteområdene var imidlertid delt mellom gruppene. Småbarnsforeldrene dominerte på ”haugen”, grøntområdet bak borettslaget. Denne gruppen arrangerte grillfester og andre arrangementer, men de eldre og de uten barn følte seg lite velkommen i dette miljøet.

### 2.3.4 Forvaltning

Det var få store saker eller konfliktsituasjoner i laget. Det var bildet av laget som veldrevet og ordentlig, som ble framhevet av de fleste:

- Borettslaget her fungerer smidig. Det drives bra. .... Folk er flinke til å holde orden slik at det er pent rundt her. Dette er et velordnet og skikkelig borettslag. Det er et pluss. (mor med voksne barn)

Styret ble omtalt som velfungerende, uten at dette ble presisert. En pekte imidlertid på at styret til sine tider har vært slapt, men at mye avhang av hvem som satt der:

- Alt blir skjøvet ut i tid. Dumt. Da holder en ikke tingene ved like. Vedlikehold har begynt nå i det siste.

Av saker som hadde skapt debatt var særlig ”bom-saken”. Biler foran inngangene hadde lenge vært et stridens tema. Enkelte kjørte opp og parkerte bilene på stikkveien foran inngangspartiene. Flere i laget hadde ønsket å sette en stopper for dette ved å sette en bom nederst i veien. Ønsket om bom ble aktualisert, da materialer i forbindelse med en renovasjon for ca. 10 år siden ble stjålet fra laget. Bomforkjemperne framhevet at tyveriet ikke hadde vært mulig, dersom det var en bom der. Kort tid etter ble det satt opp en bom med den såkalte ”Oslonøkkelen”.

Motstanderne av bommen var først og fremst de eldre i laget. Disse var også kritiske til kjøring på gangveiene. Flere av de eldre var imidlertid dårlige til beins og var avhengig av å kjøre fram til døra. Med en bom i veien ble det vanskelig å komme fram og tilbake. For de eldre var det også redselen for ikke å komme ut tidsnok i en krisesituasjon, for eksempel om ingen fant nøkkelen når de ventet ambulanse, et scenario som skremte dem og som bidro til at de ønsket bommen fjernet.

Bommen eksisterte fortsatt da studien ble gjennomført, men den var stort sett åpen, og det var ingen klare løsninger på problematikken med kjøring på gangveiene. Soverommene lå ut mot gangveiene og beboere i første etasje ble forstyrret av støy og eksos fra bilene. Enkelte mente småbarnsforeldrene overreagerte på kjøring. En fortalte for eksempel at da hun kom med flyttelass, ble hun stygt beglodd av en gruppe mødre med små barn. Hun beskrev det slik:

- Da jeg kjøpte møbler og kom her med 500 – 600 kg møbler, kjørte jeg inn. Damene satt der og stirra stygt. De sitter ute og dominerer. Det er vanskelig å argumentere mot dem. De bruker barna og egne interesser.

Bortsett fra ”bom-saken” dreide konflikter eller uenigheter i laget seg stort sett om småsaker. Generelt var de eldre mer opptatt av orden og husordensregler enn de yngre. Disse karakteriserte på sin side husordensreglene som noe som hang igjen fra en tid da kvinnene var hjemmeværende. Blant de eldre var det noen som irriterte seg over at det sto sko eller barnevogner i oppgangen. Trappevask var et irritasjonsmoment inntil de fikk et firma til å ta det. I en oppgang hadde lukt av kattepiss og ingen som tok ansvar for å vaske det bort, vært utløsende for å sette trappevasken bort til et firma. Selv om trappevasken nå ble gjort profesjonelt, kom det ytringer om at arbeidet ikke hadde samme kvalitet som da de gjorde det sjøl:

- Ingen ville vaske, og vi fant ut at vi skulle engasjere et vaskebyrå. Men, de vasker jo ikke - de mopper. Jeg skurte for å holde det hvitt!! (eldre dame)

Trær som skygget for utsikten var et annet tema som ble nevnt. Noen ønsket trærne hugget fordi det tok den flotte utsikten over byen og fjorden. Andre, som bodde lavere ned, hadde trærne som en viktig skygge for innsyn fra naboer og som et kjært utsiktspunkt fra stuevinduet.

En annen sak som hadde vært diskutert i laget var parkering i gata. Antallet garasjeplasser dekket ikke behovet og det ble en del parkering i gata. Dette var særlig aktuelt om morgenen og tidlig ettermiddag i forbindelse med frakting og henting av barn til barnehagene i nærheten. Bygging av en stor institusjon i nærheten førte også til at presset på parkeringsplasser i gata økte. Parkering i gata var både et støy- og forurensningsproblem, i

tillegg til at det svekket framkommeligheten på veien inn til laget. For å løse dette var det foreslått å bygge nye garasjer og flere parkeringsplasser, men det var ikke tatt noen beslutninger.

Småkonflikter eller uro ble ofte løst ved at naboer snakket sammen. En av informantene hadde for eksempel en hund som hadde gjødd hele natta mens hun var på nattevakt. Naboen kom innom dagen etter og orienterte om dette, men mer som informasjon om hva som var skjedd og med bekymring for hunden, enn som en klage til naboen. Andre ga eksempler på at de hadde kjeftet på naboen, blant annet da naboen hadde arbeidet med sement på verandaen og dette hadde dryppet ned på naboen under. Hun som arbeidet med sement fikk klar beskjed om å ta mer hensyn.

Andre hadde en mer tilbakeholdende strategi. Blant de eldre var det flere som mente at det var bedre med et ”smilende forhold til naboen enn kadaverdisiplin”. De mente det var bedre å se gjennom fingrene på en del av det de oppfattet som rot fra naboene, som sko i oppgangen osv. Det ble imidlertid pekt på at mange kun var opptatt av å ivareta egne interesser. Det gjaldt unge så vel som eldre. For eksempel ble det pekt på at en eldre dame sluttet å klage over barnevogner i oppgangen, så snart hun fikk barnebarn selv som kom på besøk. Unge barnefamilier ble på sin side kritisert for å dominere på uteområdene og kun tenke i forhold til barns interesser.

I saker som angikk investeringer og økonomi var det et skille mellom beboerne. Det var en holdning i laget om at husleia kunne økes. Beboerne delte seg imidlertid i synet på hva dette innebar i praksis. De eldste ønsket stort sett færre investeringer enn de yngre. Mange mente likevel at det var en tradisjon i laget på å ha en nøktern innstilling til nyinvesteringer. I de senere årene var det imidlertid kommet en del yngre leger inn i laget. Disse hadde en holdning til investeringer som skilte seg fra de øvrige beboerne. Ifølge informanter var de mer opptatt av høy kvalitet, høy standard og mindre bekymret for de økonomiske belastningene dette førte med seg for laget.

- De har en annen holdning til å få ting gjort. Her holdes alt på et nøkternt nivå. Folk som velger å bo her er at de velger å bo et sted de skal bidra, hvor de kan skape noe.
- De nye er seg selv nok. De går aktivt inn i borettslaget, er aktive på møter, men har et annet forhold til det å bruke penger. Alt skal være tipp topp. De vil ha ting som vi andre aldri har syntes vi har råd til. .... De er ikke mange, men de gjør seg bemerkta. De forlanger en høyere standard og har et annet forhold til bruk av penger. Vi har vært opptatt av ikke å høyne husleia. Vi har ikke tatt opp store lån... Det bor mange nøkterne folk her. Store saker som koster penger har vært vanskelig å få gjennom.
- På generalforsamling fikk de nye ordet. De nye ønsker markedsleie på garasjen. De ønsket også de samme sykkelstativene som på sykehuset. Det koster flere tusen, det er dyrt. De påsto at det var det billigste. Jeg spurte dem tre ganger og de sa alltid klart ja. Men, det viste seg at de ikke hadde sjekket og fått priser fra andre..... Tradisjonelt har de som bor her høy toleranse. De er vel på en måte forplikta til det siden de jobber i helsesektoren.

- Det er noen år siden jeg var på generalforsamling. Sist jeg var der, var det rare diskusjoner om bagateller. De eldre var livredde for høyere husleie, de yngre ønsket bedret livssituasjon. Det var diskusjon fram og tilbake og det kom fram mye kritikk.

## **Oppsummering**

Laget ble omtalt som veldrevet med få store saker eller konflikter. En sak som mange var engasjert i var spørsmål om bom opp til gangveiene bak borettslaget. Stort sett ble småkonflikter løst gjennom direkte kontakt mellom dem det gjaldt. Et trekk ved borettslaget var likevel at de ulike grupper primært var opptatt av egne interesser. De eldre, som var i mindretall, var opptatt av orden. Deres strategi var likevel å være tilbakeholdne med kommentarer og forsøke å ha et "smilende" forhold til naboene. Yngre med barn ble kritisert for å sette barnas interesser i høysetet og være mindre interessert i andre gruppers interesser. I de siste årene var det kommet nye, mer velstående grupper inn i laget. Disse la mer vekt på høy standard og kvalitet enn beboerne i laget tradisjonelt hadde vært. Enkelte opplevde derfor at de nye beboerne i liten grad var ydmyke overfor den mer nøkterne stilen de øvrige beboerne representerte.

## 2.4 Toppenområdet

### 2.4.1 Fysisk miljø

Når en kommer til Toppen for første gang, får en inntrykk av et boligområde som likner en samling små landsbyer spredt rundt i en åpen skog. Området er stort, men terrenget og utformingen gjør at det i positiv forstand likner en labyrint, som det ikke er lett å få oversikt over med det samme. Det er både blokker, rekkehus og småhus, arrangert i tun med fellesområde for lek og opphold i midten. Naturpreget og den luftige beliggenheten er framtrepende. Mellom tunene står det noen rester av furuskogen som en gang dekket området. Mange trær står igjen langs gangveiene som slynger seg på kryss og tvers gjennom området. Her og der står det igjen trær helt inntil husveggene og inne på tunet.

Toppen ligger på en høyde omlag en halv times reise med tog og buss fra Oslo sentrum og består av borettslagene Vestsida, Sørsida, Østsida og Nordsida. Vestsida og Sørsida sto ferdig i 1984, mens Østsida og Nordsida ble påbegynt noe seinere og var klar til innflytting i 1987. Bygningsmassen er dels blokker på fire og fem etasjer, dels rekkehus og små lavblokker. Til sammen har hele sameiet omkring 750 boenheter.

Leilighetene er av ulik størrelse og hver av de fire borettslagene har omkring like mange boenheter. Litt over halvparten av boenhetene er i blokk og resten er nesten jevnt fordelt mellom rekkehus og lavblokker, med en liten overvekt av lavblokker. Leilighetene er forholdsvis rimelige, de er romslige og har god standard. I blokkene er det mest fire- og toroms leiligheter, få treroms. De fleste fireroms leilighetene i blokk er store og romslige. Rekkehusene og småhusene har mer lik fordeling av to-, tre- og fireroms leiligheter. De små lavblokkene og rekkehusene er i tre med to etasjer, og ofte med et lite portrom foran inngangen. Blokkene er vanlige teglsteinsblokker med terrasser og gavl på hver side. Hver oppgang har 12 - 14 leiligheter. Tun med bare rekkehus eller lavblokker er typisk mindre, mens tun der det også er blokker er langt større. Hvert borettslag består av fire - fem tun, som regel tre tun med en blokk, et tun med to blokker og et eller flere tun uten blokker.

Boområdet har grønn karakter. Nærheten til sjøen og naturen er en bokvalitet som ofte blir nevnt av informantene. Det er kort vei til Badeplassen, som blir mye brukt til bading om sommeren, og det ligger flere turområder i nærheten. Like ved Toppen ligger det også en åpen bondegård, som både barn og voksne kan besøke. Bondegården er et viktig turmål i helgene. Denne typen kvaliteter sammen med lekeplassene inne på tunet, bidrar til at området er svært barnevennlig.

Opprinnelig hadde hvert borettslag en felles basketballbane, men fordi naboene klaget over støy ble korer og stativ fjernet for noen år siden. Nå ligger banene der som asfaltflekker, brukt litt av mindre barn til lek og sykling. Det finnes noen andre ballbaner, men også disse er mest tilpasset mindre barn. På noen plasser i utkanten av området kan man se at enkelte plener er tatt i bruk til ballspill og lek. Av innerom og felles funksjoner er det en nærbutikk, legesenter, gymsal, fritidssenter, kulturkafe og squashhall. Sameiet eier også to grendehus, et av husene var lenge leid ut til et privat firma, men var nå disponert av beboerforeningen.

## 2.4.2 Sosialt miljø

### Historikk

Toppen ble etablert like før krakket i boligmarkedet på slutten av 1980-tallet og begynnelsen av 1990-tallet. Fra Vestsida og Sørsida sto ferdig i 1984 var det jevnt over en stigning i boligprisene fram til 1988. Denne veksten kom imidlertid seinere og var mindre markert på Toppen enn i de fleste andre deler av byen. Etter 1988 falt prisene raskt. Prisfallet var så dramatisk at det en periode var så godt som umulig å få solgt leiligheter i området. Folk ga bort leilighetene sine eller flyttet om natta slik at borettslaget måtte overta leilighetene deres. Enda gikk det historier om folk som ga bort leilighetene sine eller solgte dem for en symbolsk sum, som for eksempel en krone. Ifølge informanter nærmest flyktet folk fra Toppen.

I denne perioden, som strakte seg fra omlag 1989 til 1992-93, ble mange leiligheter stående tomme og borettslagene måtte overta leiligheter. Dette var leiligheter som borettslagene eide, men som de ikke fikk noen husleieinntekter av. Slik ble det vansker med å betale renter og avdrag på felles lån. Til slutt førte dette hele sameiet ut på randen av konkurs.

Framover på 1990-tallet tok prisene på boliger seg opp, og de tomme leiligheter ble etter hvert solgt unna. Dette ga borettslaget viktige inntekter. Litt etter litt har de kommet ut av det økonomiske uføret. I dag har alle de fire borettslagene en tilfredsstillende økonomi. Fortsatt høsten 2000, var imidlertid prisene på boliger forholdsvis lave på Toppen sammenliknet med tilsvarende boliger de fleste andre steder i Oslo. Prisstigningen på boliger på 1990-tallet kom imidlertid seint og var lite markert på Toppen. Flere av informantene mente at dette kunne ha sammenheng med at Toppen hadde rykte på seg som et boligområde med mye sosiale problemer. De samme informantene mente at dette ryktet ikke var uten grunn, og at det hadde nær sammenheng med at det flyttet mange med store sosiale problemer til området under krisen fra 1988 til 1993.

Dette gjaldt særlig for Nordsida og Østsida borettslag, som ble etablert i 1987. Her var innskuddene lave. De som hadde vansker med å etablere seg andre steder trakk til Toppen. Vestsida og Sørsida ble etablert i 1984. Bomiljøet hadde dermed fått "satt seg", som det ble sagt og var mer stabilt før krisen i boligmarkedet kom. Disse borettslagene hadde også hatt noe tid til å betale fellesgjeld før krisen kom.

### Beboersammensetning

Toppen har en ung beboersammensetning. 10 % av befolkningen var mellom 50 og 66 år, og 1 % var 67 år og eldre.

Som det framkommer av tallene er barn en stor gruppe. "Det kryr av unger her. Det har det alltid gjort", sa en informant. Helt siden Toppen ble etablert har barna preget området. Det var også det inntrykket man fikk når man kom dit for første gang. Ifølge flere informanter var det dessuten en forholdsvis stor andel alenemødre blant barnefamiliene.

Hvert borettslag hadde rundt 20 % kommunale leiligheter. Et rehabiliteringssenter for tidligere rus- og alkoholmisbrukere disponerte ti leiligheter i området, hvorav en lå i Sørsida, en i Vestsida og åtte i Østsida borettslag. Disse åtte lå i samme blokk som fritidssenteret. Dette var en av blokkene som lå sentralt i området, ved butikken og kafeen. Blokkene ved siden

av ble ofte kalt ”handikapblokka”, fordi det bor mange der med fysiske funksjonshemninger. Det bodde også mange sosialklienter med psykiske lidelser i området.

Da Toppenområdet ble etablert var en stor overvekt av de som flyttet inn etnisk norske. Nå tilhørte litt over halvparten av beboerne etniske minoritetsgrupper. Det var beboere med bakgrunn fra Tyrkia, Somalia og Pakistan, men også et utall av andre nasjoner var representert.

En viktig demografisk forskjell var at en større andel av de som bodde i blokk tilhørte etniske minoritetsgrupper. I blokkene var det også flest barnerike familier. Andelen av etniske minoritetsgrupper var noe høyere i Østsida/Nordsida enn på Vestsida/Sørsida.

Et trekk ved Toppen var at det var forskjeller mellom områdene på sosial sammensetning og sosialt miljø. Både omgangstone, konfliktnivå og nabokontakt varierte. Det var forskjell mellom borettslag og internt i borettslag mellom blokker og rekkehus. Ifølge informantene var atmosfæren en annen i de to borettslagene Vestsida og Sørsida enn på Østsida og Nordsida. Sosiale problemer så ut til å være mer utbredt i Østsida og Nordsida borettslag enn i de to førstnevnte. Det var særlig blokkene i Østsida borettslag, som lå sentralt ved butikken, at det var problemer. Her lå fritidsklubben, kafeen og ”handikapblokka”.

### **Styrer, råd og utvalg**

Styret i hvert borettslag besto av fem medlemmer og fem varamedlemmer. Aldersfordelingen i styrene var stor, fra omkring 30 år til rundt 70 år, men de fleste var i 40- og 50-årene. Kjønnsmessig var kvinnene noe underrepresentert. Etniske minoritetsgrupper var sterkt underrepresentert i alle styrene, og ingen kvinner av minoritetsbakgrunn deltok.

Det var imidlertid enkelte sentrale forskjeller mellom styrene. I Vestsida borettslag var det etablert en ordning med oppgangskontakter i blokkene, rekkekontakter i rekkehusene og tunoppmenn. Dersom det var spørsmål, uenigheter, problemer eller konflikter, kunne beboerne henvende seg til disse. Så langt det var mulig skulle problemer løses lokalt av beboerne selv og de skulle fungere som en avlastning for styret.

I alle borettslagene ble det pekt på at det var vanskelig å rekruttere nye medlemmer til styret og andre råd og utvalg. Det var likevel forskjeller på rekruttering i de ulike lagene. I Vestsida borettslag var det en jevn rullering av medlemmer. De fleste satt i styret omlag tre år før de trakk seg ut. I Østsida og Nordsida borettslag hadde flere av de som satt i styret sittet der i mange år, noen i over ti år.

Aktiviteten i styrene varierte også noe. I Vestsida borettslag var styret aktivt og opptatt av å gå aktivt inn og bistå beboerne i å løse konflikter. I Østsida og Nordsida borettslag var de mindre aktive i forhold til å ta tak i konflikter i bomiljøet. Oppmøtet på generalforsamlingen varierte tilsvarende. Eksempelvis var det 22 frammøtte fra 161 boenheter på siste generalforsamling i Nordsida borettslag og 30 fra 199 boenheter i Vestsida borettslag.

Borettslagene var organisert i et sameie der de fire lagene eier ulike andeler. Sameiet eide servicesentralen med vaktmestertjeneste, en barnehage, lokaler for dagligvarebutikk og frisør, samt de to grendehusene. Sammen med to andre OBOS-lag eide de fire borettslagene også et fritidssenter for ungdom. Alle borettslagene bidro økonomisk til driften, men senteret mottok også betydelig kommunal og statlig støtte.

For en utenfra som besøker senteret, framsto fritidssenteret som et senter med stor aktivitet og mye liv. Musikkaktiviteter var populære og har vært et av satsningsområdene for senteret. Flere grupper som startet opp ved senteret har fått platekontrakt. Dette har igjen, ifølge leder ved senteret, vært med på å skape engasjement og interesse hos nye ungdommer.

På fritidssenteret kan ungdom få undervisning på instrumenter og miksing. Fritidssenteret har også et medieverksted med utstyr til film og videoproduksjon. Her kan ungdommene få innføring i både kameraføring, bildekomposisjon, lydopptak og redigering. Verkstedet har hatt stor suksess. Flere av produksjonene har blitt vist på NRK og har vunnet priser både i Norge og i utlandet. En film om rasisme og fremmedfrykt ble vist i flere land i Europa. Videre disponerer senteret en gymsal, hvor det blir drevet klatring, ballspill og hopping på trampoline. Flere ganger i året blir det arrangert turer til en hytte som senteret eier i Gausdal. Disse turene er svært populære. Tilbudene ved senteret var primært ment for barn og unge i alderen 7 - 16 år, men også mange som er noen år eldre benyttet tilbudene på senteret.

Det var også en beboerforening i området. Den ble stiftet i 1996 på initiativ fra noen beboere. Bakgrunnen var å få en forening som kunne ta seg av en del felles problemstillinger som ikke var direkte knyttet til de enkelte borettslagene. Styret i foreningen besto av fire medlemmer. Ideen var at disse skulle trekke med andre. Det ble likevel vanskelig å engasjere frivillige og styret gjorde en stor del av arbeidet selv. Beboerforeningen var lenge uten faste lokaler, men etter at de tok over grendehusene i sameiet, har de hatt fast tilholdssted der. Her arrangerte de en rekke aktiviteter for barn, som formingsaktiviteter og teaterskole. Foreningen arrangerte også miljøpatrulje. Den besto av barn og unge som ryddet og plukket søppel i området.

Tilbud for voksne var mer begrenset. De arrangerte en tur til et naturområde i nærheten, men oppslutningen var lav. Representanter fra beboerforeningen håpet imidlertid å komme i gang med noen mer faste aktiviteter for voksne etter hvert.

Da området var nytt var det årlige juletreffester. De første årene var oppmøtet godt, men etter hvert ble interessen mindre og til slutt avvirket. Noe av det samme gjaldt dugnadsarrangementene. Det var fortsatt årlige dugnader i alle borettslagene, men oppslutningen og iveren var liten sammenliknet med da området var nytt.

## **Oppsummering**

Toppen var ferdig utbygd på begynnelsen av 1990-tallet. Det ligger en halvtimes reise fra Oslo i landlige omgivelser. De fire borettslagene i området Vestsida, Sørsida, Nordsida og Østsida borettslag hadde en variert boligmasse med både blokker og rekkehus.

På grunn av forhold i boligmarkedet fikk Toppen et ustabil bomiljø. To av borettslagene hadde lave innskudd. Leiligheter ble solgt til symbolske priser, og ble derfor attraktive for dem som av økonomiske grunner hadde etableringsproblemer. Mange opplevde at området i dag hadde fått et dårlig rykte, som det var vanskelig å bli kvitt.

Selv om prisene på boligmarkedet har tatt seg opp, er det fortsatt lave boligpriser på Toppen sammenliknet med andre tilsvarende boligområder. Mange med økonomiske og sosiale problemer flyttet til området i denne perioden. Flere mente at svak økonomisk prisutvikling på leilighetene skyldtes dårlig rykte knyttet til sosiale problemer i området.



Alderssammensetningen på Toppen er ung. Rundt halvparten av beboerne er under 20 år. Bare om lag 10 % av befolkningen var over 50 år. Andelen kommunale leiligheter i borettslagene var på rundt 20 %. Området hadde også et rehabiliteringssenter for rus- og alkoholmisbrukere. Flesteparten av disse leilighetene lå i Østsida borettslag. Andelen etniske minoritetsgrupper var høyest i Østsida og Nordsida borettslag. De fleste med etnisk minoritetsbakgrunn bodde dessuten i blokkene. Sosiale problemer var også mest utbredt i Østsida og Nordsida borettslag.

Styrene i borettslagene består av etnisk norske beboere i 40 - 50 årene. Aktiviteten i styrene varierte. Styret i Vestsida borettslag var det styret som var mest aktive i forhold til å bistå beboerne i å løse konflikter, og som hadde utviklet kontaktnett ut over styret selv.

Borettslagene var organisert i et sameie. I fellesskap eide de en servicesentral, en barnehage og lokaler som ble leid ut til dagligvareforretning og frisør. Sammen med to andre OBOS-lag eide de dessuten et fritidssenter for ungdom.

### **2.4.3 Nabokontakt og møteplasser**

Mange informanter opplevde Toppen som et bomiljø med mange positive sider. Noen av beboerne hadde bodd der helt siden området ble etablert og vil ikke flytte fordi de trives der. Også mange unge beboere sa at de følte seg hjemme på Toppen, det var på Toppen de vil bo, selv om de samtidig opplevde at miljøet der har en del uheldige sider. Kvaliteter ved bomiljøet som ble framhevet var særlig det fysiske miljøet – de romslige, rimelige leilighetene med god standard og natur- og friområdene i nærheten. Områdets utforming med lekeplasser på tunet gjorde området barnevennlig, og mange småbarnsfamilier begrunnet flytting til området på bakgrunn av dette. I tillegg framhevet de barnehagedekningen i området som god. Det var både god dekning av barnehager og de lå lett tilgjengelig i boligområdet. En annen kvalitet som ble nevnt av foreldrene i området var at leilighetene var rimelige i forhold til størrelsen. Dette var viktig fordi de syntes de trengte god plass når de hadde barn.

En av informantene som var alenemor da hun flyttet til området i 1984, fortalte at hun trivdes godt på Toppen fordi det var lett å finne mange likesinnede venner. Hun fikk raskt en stor omgangskrets da hun flyttet dit, selv om hun ikke kjente noen av de andre før hun kom. Lekeklassene er viktige møteplasser for småbarnsforeldrene. Mange blir kjent med andre i samme situasjon gjennom barna. Informantene fortalte at de ofte fikk omgangsvener gjennom barna.

Av de vi intervjuet var det ingen som ønsket mer kontakt med naboene. Både de norske og de etniske minoritetsgruppene mente det var nok kontakt med naboene. Det var også få som hadde naboer i samme oppgang eller på det samme tunet som omgangsvener. Nabokontakten i oppgangen eller på tunet var mer bekjentskap som ble holdt ved like ved tilfeldige møter i oppgangen, på butikken og liknende. Av de vi intervjuet visste alle hvem de andre i oppgangen var, selv om de ikke hadde kontakt med alle. Det var vanlig at naboene lånte ting av hverandre. Det typiske var at det var en eller to av naboene en gjerne lånte av. Selv om ingen hadde sine nærmeste venner blant naboene i oppgangen eller på tunet, hadde alle informantene omgangsvener som bodde andre plasser på Toppenområdet. Dette var stort sett folk de hadde blitt kjent med etter at de flyttet til Toppen, og det var felles interesser som hadde ført dem sammen. Typisk var det mange småbarnsforeldre som hadde omgangsvener

blant andre småbarnsforeldre. En av informantene hadde for eksempel en nær venn i naboblokken som han hadde blitt kjent med fordi begge var interessert i data. Mange av de som satt i styret i borettslagene var også omgangsvenner, spesielt de som hadde sittet lenge i styret.

Selv om ingen ønsket mer kontakt med naboene, sa flere dessuten at de opplevde Toppen som en lite sosial plass å bo. De etterlyste flere plasser der de møttes naturlig og ”av seg selv”. En informant svarte for eksempel dette på spørsmålet om hvordan det var å være ny i området:

- Det er ikke noe spesielt sosialt her da. Det har ikke vært det, og er det ikke. Det er veldig dårlig med møteplasser her. Og så er det at det skjer ikke noe her, det er få aktiviteter som gjør at folk møtes naturlig. De som går på skolen er det greit med, for de kan møtes der. Men enslige og de voksne er det vanskeligere for. Det fins ikke noe naturlig fora eller aktiviteter.

Småbarnsforeldre møtte hverandre gjennom barna, på lekeplassene. Barn og ungdom møtte hverandre på skolen og ofte på fritidssenteret. Men for andre var det få møteplasser.

Av de få møteplassene som fantes på Toppen var det noen informanter som nevnte kulturkafeen. Kulturkafeen var en del besøkt, og spesielt var det mange funksjonshemmede som bodde i blokken ved siden av kafeen, som besøkte kafeen. En av de andre informantene hevdet imidlertid at mange opplevde at de funksjonshemmede hadde ”overtatt” kafeen, og at det derfor ikke var så mange andre som brukte den. I en periode ble det arrangert ”Kvinnekafé” på kulturkafeen en gang i uka. En av informantene hadde vært der hver gang dette ble arrangert, og hun opplevde det som et positivt tiltak. Gjennom dette hadde hun fått flere nye venner som hun fortsatt møtte av og til. Etter hvert ble det slutt på disse arrangementene.

For en av informantene med etnisk minoritetsbakgrunn fungerte også fellesvaskeriet som en møteplass. Det var stort sett andre kvinner med etnisk minoritetsbakgrunn hun møtte på vaskeriet. Noen ganger satt hun seg ned for å prate eller drikke kaffe, mens hun ventet på at vasken skulle bli ferdig. Hun kunne ikke huske å ha snakket med norske der.

De med etnisk minoritetsbakgrunn var aktive brukere av uteområdene. Plener og små plasser ble brukt til piknik om sommeren. Ofte var det flere kvinner sammen som tok med seg barna ut. Skogholtene mellom blokkene ble også brukt på denne måten. En norsk informant fortalte om dette:

- Går man for eksempel fordi fotballbana og det området der om sommeren, så sitter det veldig ofte innvandrerfamilier der. Sitter på benker der og prater, men det er kun seg imellom. Innenfor sin gruppe eller sin familie, de blander seg ikke med andre. Det er litt slik på stranda også. Dit går jo alle, men også der er det litt slik at det er noen plasser det er veldig mye pakistanere og andre plasser det er mye vietnamesere. Man klumper seg litt samme. Det kan ha litt med støynivået å gjøre også. Nordmenn trekker seg unna der det er høyt støynivå, mens andre liker litt mer liv og røre.

## Oppsummering

Mange av beboerne sa at de trives på Toppen. De la særlig vekt på at leilighetene har god standard og på natur- og friområdene i nærheten av boligområdet. Det var også en del kontakt mellom naboer. Dette var imidlertid først og fremst innen grupper og ikke på tvers av grupper. Særlig småbarnsforeldre traff hverandre på lekeplassen og knyttet bekjenskaper der. Likeledes var det kontakt internt i de etniske minoritetsgruppene. De ulike minoritetskulturene hadde imidlertid sine plasser hvor de møttes.

### 2.4.4 Gruppenes vurdering av bomiljøet

Toppen var kjennetegnet av avstand mellom grupper. Vi presenterer derfor de ulike gruppenes vurdering av bomiljøet.

#### Ungdom

For å undersøke ungdommens plass i bomiljøet på Toppen, intervjuet vi ved fritidssenteret for barn og unge. Selv om fritidssenteret hadde brukere fra andre områder, tilhørte de fleste ungdommene på senteret Toppen.

Av de som jevnlig brukte fritidssenteret tilhørte omkring 85 % etniske minoritetsgrupper. I større grad enn andre grupper ga ungdommene uttrykk for at de var stolte over å høre til på Toppen. Ikke minst var de stolte over å høre hjemme i miljøet der. En ung informant sa for eksempel:

- Det er ære i Toppen. Ingen kørder med Toppen.

Dette sier samtidig noe om at det var et visst samhold innad. Ungdommene identifiserte seg med Toppen, selv om de pekte på at det var mange ting som ikke var bra ved å bo der. Flere sa at Toppen ikke var noen bra plass for ungdom, likevel var det der de ville bo. Det var på Toppen de hørte hjemme. Informanten siterte over, planla for eksempel å bosette seg på Toppen når hun nå snart skulle flytte ut av foreldrenes leilighet.

Det flerkulturelle trekket ved ungdomsmiljøet opptok ungdommene. De beskrev seg selv som typisk "unorske", og ungdomsmiljøer som de oppfattet som typisk "norske" eller "vestlige" så de som litt naive, og de distanserte seg fra dem. De omtalte for eksempel miljøer med bare etnisk norske som "blonde" i betydningen "dumme og naive".

For noen år siden fikk mange med etnisk minoritetsbakgrunn brev fra rasister i posten. Det var brev med trusler, sjikane og fornædring. Etter dette mente flere av ungdommene at miljøet dem i mellom ble tettere og samholdet sterkere. En ungdom fortalte:

- Ingen tør banke opp noen fra Toppen, for alle vet at vi holder sammen. Hvis noen fra Toppen bli banka opp, går vi sammen mot dem.

For ungdommene var det livsstil og ikke kulturell bakgrunn eller nasjonalitet som var samlende. En ung jente med minoritetsbakgrunn fortalte for eksempel at hun hadde sagt dette til sin etnisk norske venninne:

- Jeg sa til en venninne at: du er ikke norsk, du er utlending. Hadde du hatt brune øyne og brunt hår hadde du ikke vært norsk, men utlending. Altså, hun er helt norsk, er oppvokst her og har norske foreldre, men det jeg mente var at hun var en av oss likevel. Jeg sa til henne at hun var utlending fordi hun er en av oss. Det spiller ingen rolle hvor du kommer fra.

I samholdet mellom ungdommene var språket viktig. For eksempel fortalte en om hvordan de lurte eller gjorde narr av ungdommer fra typisk norske miljøer ved å bruke ord som de ikke forsto. Informanten hevdet også at Toppen var kjent som et område der mange ord og uttrykk hadde oppstått. Det er kjent at det i flerkulturelle ungdomsmiljøer er utviklet ord og uttrykk som stammet fra ungdommenes nasjonale språk, men som hadde spredt seg og blitt felleseie i ungdomsmiljøet. Informanten mente at mange av disse uttrykkene først ble utviklet på Toppen. Eksempler på slike ord og uttrykk er ”spa” (bra, kult), ”kakba” (fin jente) og ”isbite” (stjele).

Selv om ungdommene var stolte av miljøet på Toppen, var mange lite opptatt av boligområdet i seg selv. De var opptatt av ungdomskultur, og de virket mer orienterte mot sentrum av byen enn mot området der de bodde. En 18 år gammel informant sa for eksempel dette:

- Jeg bruker nesten all tida mi utafør Toppen, her sover jeg bare. Etter skolen reiser jeg nesten aldri hjem før kanskje i åttetida. I byen blir jeg kjent med flere, og vi har våre egne møteplasser der. Ei stund var det for eksempel Macer’n som var den store møteplassen. Vi møttes der etter skolen, og så gikk vi kanskje en annen plass etterpå. Nå er det litt andre plasser. Men her ute så skjer det veldig lite altså, så jeg er her lite.

I sentrum traff de flere andre ungdommer, og de mente det var mer der av aktiviteter og tilbud som de var opptatt av, enn i eget bomiljø.

Lederen for fritidssenteret mente imidlertid at senteret hadde stor betydning for ungdommene i nærmiljøet. Her mente han de positive sidene ved ungdomsmiljøet, som de kreative og skapende evnene, trangen til livsutfoldelse og aktivitet kom til uttrykk. Mange av de unge vi snakket med ga også uttrykk for at de satte stor pris på senteret og var stolte av det. Her kunne de delta i aktiviteter de hadde liten mulighet for å være med på andre steder. De mente at her var det mulighet til å bruke sine kreative evner og ressurser på en annen måte enn ellers i hverdagen. Ikke minst kunne de få vist hva de dugde til på en annen og friere arena i nærmiljøet enn skolen.

### *Ungdomsgjengene*

Blant ungdommene på Toppen var det også grupper og gjenger med et dårlig rykte. De kriminelle ungdommene var en liten gruppe. Likevel var de viktige for bomiljøet, fordi de ga området et uheldig ansikt utad og spredde frykt både i og utenfor Toppen. Kriminalitet og vold var forbundet med gruppene. Blant annet ble en svært alvorlig episode omtalt i en landsdekkende avis. Her er et lite utdrag fra artikkelen:

- Den alvorlige voldsepisoden skjedde på Toppen(...) i Oslo sist søndag, men fortsatt ligger de to innlagt på Ullevål. Gutten har alvorlige knusningsskader i bakhodet og en finger er avrevet, mens faren har bruddskader både i ryggen og i skulderen.

Episoden som blir omtalt startet som en krangel om en mobiltelefon og endte med at en far og hans sønn ble angrepet av en gjeng fremmedspråklig ungdom, bevæpnet med hammer, jernstang, spade, rive og kosteskraft. Butikken i området har også vært ranet, og det har vært alvorlige slagsmål der balltre og andre våpen har vært brukt. Politiet har vært involvert i mange tilfeller. Det var også kjent at Toppen var belastet med stoffmisbruk. En 18 år gammel informant skildret dette slik:

- Det flyter av stoff på Toppen, barn helt ned i åtte år røyker, og det er like lett å få tak i marihuana som is. Hvis ikke lettere. Når du går av toget på stasjonen, så ser du merket eller logoen til Toppen. Det er tagga på veggen der, en stor cannabis-plante.

Hun fortalte også at flere kjente pushere hadde bodd på Toppen. Lederen for fritidssenteret i området fortalte om episoder med vold og narkotikaproblemer blant unge. Blant annet ble to 14 - 15 åringer tatt på fersk gjerning med heroin. Andre like unge var tatt med ecstasy og amfetamin. Stoffproblemene førte også vold med seg, og lederen ved fritidssenteret hadde selv blitt truet på livet av ungdommer som brukte senteret. Flere ganger hadde det vært tilløp til store knivslagsmål og politiet måtte tilkalles.

Det var imidlertid også kjent at det var rivalisering mellom gjengene. Særlig to gjenger som jevnlig hadde vært omtalt i media, utmerket seg. Det var kjent at en av disse gjengene oppsto i denne delen av byen, og at lederen for dem kom fra Toppen. En av lederne for den andre gjengen bodde i Østsida borettslag og ble pågrepet sommeren 2000. En beboer som bodde i nærheten, fortalte at væpnet politi omringet huset. Det er også andre gjenger i området. Flere av informantene sa det hendte de var redde, om ikke for seg selv, så ofte for barna sine. Lederen for fritidssenteret fortalte:

- De er berykta, folk er redde dem. Det syns kanskje ikke så mye, men folk er forsiktige med dem, mange er redde, men de holder det kanskje for seg selv. Problemet er at de ikke har respekt for noe lenger, de har ikke respekt for voksne, ikke for politiet en gang.

Det var også velkjent at ungdommer fra Toppenområdet spredte frykt andre steder i nærheten. Ifølge leder for fritidssenteret visste ungdomsgjengene at det var lettere å bli tatt om de holdt seg i eget nærområde. Derfor trakk de ofte til andre områder.

### **Etniske minoritetsgrupper**

Selv om det bodde mennesker her fra så vidt ulike land som for eksempel Somalia, Ghana, Pakistan, Vietnam og Kina, var det en tendens både hos de norske informantene og de etniske minoritetsgruppene til å se etniske minoritetsgrupper som en egen gruppe. De omtalte for eksempel "de norske" som en gruppe, selv om de pekte på at ikke alle var like – og "utlendinger" som en annen gruppe. De fra etniske minoritetsgrupper var opptatt av at de var ulike de norske. De la ofte vekt på at de hadde andre verdier og andre måter å tenke på. En informant sa for eksempel:

- Jeg vet at hvis jeg trenger hjelp, så kan jeg spørre alle om hjelp, men ikke de norske. De er gjerrige. De gir ikke uten at de vet at de får noe tilbake. Vi utlendinger tenker ikke slik, vi tenker bredere på en måte. For oss er det en ære å gi og det er en ære å hjelpe. De norske tenker økonomisk og gir ikke uten at de får noe tilbake. Derfor stoler vi ikke på dem. Vi tenker ikke slik, ikke så økonomisk, vi tenker bredere på en måte.

Denne informanten fra Chile opplevde de norske som gjerrige, beregnende og snevre. Hun mente selv hun hadde andre verdier og holdninger enn de norske. Flere informanter med etnisk minoritetsbakgrunn hevdet også at de snakket om andre ting og på en annen måte med norske naboer enn naboer med etnisk minoritetsbakgrunn. En utenlandsk informant pekte for eksempel på at samtaleemnet ofte dreide seg om mer personlige ting når hun snakket med andre etniske minoritetsgrupper enn når hun snakket med etnisk norske. Dette mente hun kom av at mange med etnisk minoritetsbakgrunn tross alt hadde mange felles problemer, selv om de var fra ulike land. De etnisk norske hadde ikke samme typen problemer og samtalen kom derfor ikke så lett inn på personlige ting. Hun mente at dette også kunne komme av at det var stor forskjell mellom norske og etniske minoritetsgrupper når det gjaldt kunnskapsnivået i norsk og om norske forhold.

Samtidig som de var opptatt av at de var ulik de norske og hadde sin egen kultur, var de etniske minoritetsgruppene opptatt av likhet. En informant hevdet at norske og innvandrere ofte hadde ulikt syn på dette. Han opplevde at de etnisk norske forventet at han skulle nærme seg de norskes måte å leve på. De forventet at han skulle "bli norske", som han sa. Dette var slik han oppfattet det, de norskes syn på likhet. Hans syn på likhet var at alle skulle ha lik mulighet til å leve slik de ønsket.

Samtidig som mange med etnisk minoritetsbakgrunn var opptatt av aksept av forskjellighet, var flere i denne gruppen opptatt av å distansere seg fra det de oppfattet som typisk norske væremåter. De var opptatt av at de var forskjellige, og flere av dem så på det å holde på egen kultur og ikke bli "for norske" som viktig. En pakistansk informant fortalte for eksempel om en annen pakistansk familie i samme oppgang. Han hevdet at det var feil av dem å ta til seg for mye av den norske kulturen. De feiret norsk jul og holdt bursdagsselskap for barna på typisk norsk eller vestlig måte. Informanten var kritiserte dette fordi han mente de burde holde på det pakistanske.

Et annet forhold som bekymret mange blant de med etnisk minoritetsbakgrunn var tendensene til kriminalitet i ungdomsmiljøet. Mange var redde for barna, spesielt de som hadde litt større barn og ungdom. De fryktet at barna deres kunne bli utsatt for overgrep eller trukket inn i uheldige miljøer.

### **De etnisk norske**

De positive kvalitetene ved bomiljøet de norske oftest trakk fram hadde med det fysiske miljøet å gjøre. Dette omfattet nærheten til naturen og sjøen, samt at det var ren luft der. Noen informanter nevnte også at det var stille og rolig, men det var svært ulike oppfatninger av dette. Også måten området var lagt opp på, med små tun, ble ofte nevnt som en positiv kvalitet.

En forskjell mellom de etnisk norske og de etniske minoritetsgruppene i området var at de norske jevnt over var mer kritiske og trakk i større grad fram problemene i området. De

norske informantene var opptatt av at boligområdet skulle se skikkelig ut. Det skulle gi et godt inntrykk og være velholdt. Både de som satt i styrene i borettslagene og andre norske informanter, mente at søppel var et stort problem i området. De hevdet at det var langt mer søppel på Toppen enn i andre boligområder i nærheten. En informant sa for eksempel:

- Kommer du her på en mandags morgen før vaktmesteren har kommet i gang, så ser det ut som et slumområde i Manila. Det er helt ille, noe helt annet enn andre områder rundt her.
- Da borettslaget var nytt hadde vi ikke disse problemene med søppel. Vaktmesteren greide fint å holde det i orden, men nå nytter det ikke. Forsøpling er et av de store problemene her.

Indirekte og direkte kom det ofte fram at mange av de norske ikke følte stolthet over å høre til på Toppen. Dette ble noen ganger nevnt i sammenheng med at området hadde et dårlig rykte og at det var mye sosiale problemer der. Noen av de voksne norske informantene ga også uttrykk for at de skammet seg over hvordan området så ut. Dette gjaldt ikke bare søppel, de hevdet også at en del ting var veldig slitt og at det for eksempel var lite blomster der om sommeren. En informant sa for eksempel:

- Man er ikke stolt over å bo på Toppen. Man sier det kanskje helst ikke.

Et annet problem, som ble nevnt av de norske, var barn. Det ble pekt på at barn ødelegger, delvis fordi de begikk hærværk, men også på grunn av slitasje fordi barn ofte behandler ting skjødesløst. Det var imidlertid ikke barna selv som ble betraktet som hovedproblem, men det de oppfattet som foreldrenes manglende vilje til å følge opp. Det var i stor grad foreldre med etnisk minoritetsbakgrunn det ble siktet til. En sa:

- Problemet med unger er måten de er på, eller heller foreldrenes lite delaktighet. Dette gjelder særlig barn med utenlandsk bakgrunn. Foreldrene tar lite ansvar. Selv de som er født og oppvokst i Norge og er normalt oppegående og hyggelige, bryr seg ikke om å irettesette og følge opp barna. (kvinnelig beboer)

Innvandrere som problem ble framhevet av flere. En fortalte:

- Det har vært konflikter med innvandrere i borettslaga. Det er barn som tisser i oppgangen, de går sent ute om natta og det har vært misbruk av fellesvaskeriene til industrivask om natta. Dette er både å bryte reglene for når vaskeriet skal brukes, samt bruksmåten. Innvandrere utnytter systemet.

De etnisk norske var også opptatt av de sosiale forskjellene i bomiljøet. Som styreleder i et av borettslagene formulerte det:

- De økonomiske problemene som krisa førte med seg har på mange måter vært de minst vanskelige. Økonomien har vi greid å rette på. Men de sosiale problemene og trendene som ble endret har vi ikke blitt kvitt. Vi ble og er fortsatt bydelens østkant.

At de sosiale problemene var større og mer synlige på Østsida/Nordsida enn Sørsida og Vestsida, ble beboerne minnet om på flere måter. En informant som var med i Natteravnene, fortalte for eksempel at hun ofte slo av en prat med politiet når de var i området. De hadde fortalt henne at så godt som alle kriminelle politiet kjente til i området, bodde i Østsida eller Nordsida borettslag.

Tidligere hadde kafeen i området skjenkebevilling. Kafeen lå ved siden av de åtte leilighetene i senteret for alkoholmisbrukere, og mange av disse drakk seg fulle på kafeen. Dette førte til masse fyll, bråk og "helt ville tilstander", ifølge en informant.

Det at området hadde såpass mange kommunale boliger med tilsyn av hjelpepersonell, ble også bemerket. En mente at det ga området et institusjonspreg. Opplevelsen av å bo privat og ha et hjem, mente hun forsvant fordi det i tilknytning til disse leilighetene var organisert tiltak som ramper, rullestoler og profesjonelle som kom og gikk. Hun fortalte:

- Jeg opplever det som institusjonsaktig. For eksempel er det ikke bare det at folk går ut og inn til alle tider, men de kommer kjørende med rullestoler, slenger opp ramper osv. Da blir det liggende slike jobbaktige ting i veien og i oppgangene, og man får ikke følelsen av å være hjemme.

## **Oppsummering**

### *Ungdom*

Toppen hadde et kulturelt sammensatt ungdomsmiljø. Ungdommene identifiserte seg med Toppen og var stolte av området og av å tilhøre et etnisk sammensatt miljø. Her var livsstil og personlighet viktigere en kulturell og nasjonal bakgrunn. Det ble også påstått at mange av de nye ordene og uttrykkene som brukes i ungdomsmiljøene, har sitt utspring i ungdomsmiljøet på Toppen.

Blant ungdommene på Toppen var det også grupper eller gjenger belastet med vold og kriminalitet. Gjengene spredte frykt i området, og mange var redde for dem.

### *Etniske minoritetsgrupper*

På Toppen ble de etnisk norske omtalt som en gruppe og beboere med etnisk minoritetsbakgrunn som en annen gruppe. Disse ble omtalt som utlendinger, selv om de kom fra ulike nasjonaliteter og kulturer.

De med etnisk minoritetsbakgrunn oppfattet de etnisk norske som gjerrige, beregnende og snevre. Personlige og fortrolige samtaler hadde de bare med andre beboere med etnisk minoritetsbakgrunn. De opplevde at de hadde mer til felles med disse, selv om de kom fra ulike land.

Enkelte med etnisk minoritetsbakgrunn var også opptatt av at de ikke måtte bli for lik de norske. Mange var opptatt av å bevare egen kultur og særpreg.

For mange med etnisk minoritetsbakgrunn var utviklingen i ungdomsmiljøet en kilde til bekymring. I intervjuene med de norske ble ikke situasjonen i ungdomsmiljøet trukket fram som et problem.



### *De etnisk norske*

For de norske var særlig forholdet til naturen trukket fram som positive kvaliteter ved området. De norske var imidlertid opptatt av at området var preget av søppel og forfall. De irriterte seg over at beboerne med etnisk minoritetsbakgrunn utnyttet, men ikke engasjerte seg og bidro til fellesskapet. De mente dessuten at de ikke tok godt nok vare på barna, som fikk utfolde seg og ødelegge i området uten at foreldrene tok ansvar.

## **2.4.5 Strategier og tilnærminger til utfordringer i området**

### **Fra åpen konflikt til stille resignasjon**

Strategier og tilnærminger overfor utfordringer i området hadde ifølge informanter, vært i endring siden området ble etablert. I starten kunne konfliktnivået være høyt med bråk, slagsmål og åpen utskjelling. Det foregikk mye, og folk var mye ute. Informantene beskrev tonen mellom beboerne som direkte og åpen sammenliknet med i dag. Før kunne de diskutere ”så busta føyk” ifølge en beboer, og det var en frisk, åpen og livlig atmosfære. Nå var dette borte og det var mer stille omkring utfordringer for området. En informant fortalte:

- Du vet, den gangen så var jo alle nye, og det var et helt annet liv. Vi var mer ute og jeg kjente alle på tunet, men nå kjenner jeg ikke alle så godt. Vi kunne møtes ute, kunne sitte ute og spise sammen. Tonen var en helt annen. Det var ikke bare positivt, det var ikke det, konfliktnivået var høyt, mye krangling. Det var helt vilt noen ganger, voksne folk som kjefta og slåss så busta føyk. Jeg må le når jeg tenker tilbake på det. Men folk var direkte. Nå er det ikke slik, konfliktene foregår mer i det skjulte, fremmedgjøring har kommet i stedet for åpen krangel. Folk kjenner hverandre ikke lenger.

En sak som særlig engasjerte mange den første tiden var økonomien i borettslagene. Det kom forslag om at borettslagene skulle bli selveiere, men dette ble nedstemt med liten margin på generalforsamlingen.

Generelt var det nå få åpne konflikter. De konfliktene som eksisterte var mer som stille konflikter og spenninger mellom ulike grupper. Først og fremst gjaldt dette spenninger mellom etniske minoritetsgrupper og etnisk norske. I det daglige ble dette synliggjort gjennom ulike syn på eller ulik vekt på hva som var utfordringer og problemer i området. Etnisk norske var opptatt av at området skulle se rent og pent ut. De irriterte seg over at det lå søppel rundt omkring, at det var stor slitasje på uteområdene og dårlig vedlikehold.

Beboere med etnisk minoritetsbakgrunn på sin side, var mindre opptatt av dette. De var enige i at problemet eksisterte, men så langt mindre dramatisk på det. Utfordringer i området mente de først og fremst var problemene blant ungdom i området. De norske, som hadde sittet lenge i styrene i borettslagene, var i intervjuene lite opptatt av og ga i liten grad uttrykk for kjenneskap til denne problematikken.

## **Klager som dominerende kommunikasjonsform mellom beboergrupper**

Det var lite kommunikasjon mellom gruppene. I den grad det forekom, skjedde dette ofte i form av klager. Stort sett var dette klager fra etnisk norske på etniske minoritetsgrupper. Klagen gjaldt bråk, rot og søppel, også kasting av søppel fra vinduer. Ofte ble klagen dårlig mottatt. En etnisk norsk kvinne fortalte for eksempel at hun ved flere anledninger hadde snakket til barn som sto og brøt ned og ødela busker som var plantet av borettslaget. Da kom foreldrene til barna og sa at hun ikke hadde noe med å snakke til deres barn. Selv mente hun at foreldrene kom og snakket til henne fordi hun var kvinne, og at de mente at kvinner ikke skulle blande seg i deres saker.

Videre ble det fortalt om et tilfelle med alvorlig husbråk i en oppgang i Østsida borettslag. Styret sendte ut brev til dem klagen gjaldt. Dette løste imidlertid ikke konflikten. Naboen klaget igjen, og det samme gjentok seg. Til slutt koblet naboen selv inn politiet.

Det var imidlertid også eksempler på kommunikasjon, der partene kom sammen mer som likeverdige. En informant fortalte at styret i Vestsida borettslag ofte kalte partene inn til samtale når det var klager om støy og liknende. En informant med etnisk minoritetsbakgrunn fortalte også at hans familie gjentatte ganger hadde fått klager for støy. Han hadde til slutt bedt naboen som klaget inn. De hadde pratet sammen om problemet og ifølge mannen, greide de å løse det i fellesskap. Han sa:

- Grunnen til mange av problemene mellom etniske minoritetsgrupper og norske er at de ikke snakker sammen. Snakker man sammen så kan problemet kanskje være lett å løse.

## **Engasjement mot nye utbygginger og frykt for økt andel sosialklienter**

Selv om engasjementet i området var lavt, var det likevel en sak som hadde engasjert flere beboere og borettslagstyrene. Mens undersøkelsen pågikk hadde Oslo kommune planer om å bygge en ny blokk på Toppen. Mange fryktet at en ny blokk i området ville øke andelen kommunale leiligheter. Mange i området så dette som uheldig, fordi de mente at det var mer enn nok sosiale problemer i området fra før. Flere mennesker med sosiale problemer, mente de, ville forsterke de problemene som allerede fantes. Enkelte mente også at en ny blokk midt inne i området ville skape nye problemer, fordi blokken ikke ville bli knyttet til noe tun og uteområdene rundt blokken var små.

Beboerforeningen, styrene i borettslagene og enkeltpersoner engasjerte seg for å stoppe planene. Det ble blant annet arrangert en underskriftskampanje mot prosjektet og det ble avholdt et beboermøte, der politikere og planleggere fra Oslo kommune var representert.

## **Tilbaketrekking og resignasjon**

I tillegg til åpen konflikt og klager var tilbaketrekking og resignasjon en tilnærming til de sosiale ulikhetene i området. En norsk informant som hadde bodd i området siden det ble etablert, hevdet at etter at det var blitt så mange ulike grupper beboere i området, hadde mange av de norske ”meldt seg ut”. Problemene og motsetningene var blitt så store at de enten flyttet eller sluttet å involvere seg i nærmiljøet fordi det krevde for mye. En sa:

- Altså, veldig, veldig mange flytter så snart de får råd, så snart de får skrappt sammen nok penger, så flytter de herfra ... det er forresten ikke spesielt pent her heller...

I stedet for aktivt å prøve å løse spenningene og problemene, lukket mange seg inne fordi de opplevde at det krevde for mye å involvere seg når motsetningene var så store og det bodde så mange mennesker med ulik forståelse i området. De mente at når kommunikasjon ble for vanskelig, lot man heller konfliktene ligge enn å ta de opp direkte. En konsekvens av dette var ifølge informanten at færre problemer og motsetninger ble løst direkte mellom naboene, styret ble i økende grad koblet inn.

På spørsmålet om hvorfor de likevel hadde valgt å forsette å bo på Toppen, fikk vi svar som:

- De som bor igjen og som har bodd lenge, de gidder ikke mer. De blander seg ikke mer. Blander seg ikke borti ting mer. Vi trodde liksom at dette her ordner vi, om noen år så er vi kvitt disse problemene, de folkene som skaper vansker blir borte etter hvert, og det kommer nye folk inn. Men det kom nye folk inn med enda mer problemer. Og da er det mange som ikke gidder mer, så de flytter. Det er bare sånne stabukker som meg som blir igjen.

Grupper med etnisk minoritetsbakgrunn, som hadde barn, var som nevnt opptatt av ungdomsmiljøet på Toppen. Deres strategi var også tilbaketrekking, men for dem gjaldt det barna. De var redde for at barna deres skulle bli påvirket av ungdomsgjengene eller bli involvert i dem. En informant fra Somalia fortalte at hun hadde sendt sønnen sin til USA da han var 15 år for at han skulle gå på skole der. Hun vurderte å gjøre det samme med sin 13 år gamle datter, hvis hun var villig til det. Grunnen til at hun sendte sønnen bort var at han begynte å skulke skolen, begynte å røyke og var sammen med ungdommer hun visste var småkriminelle. Hun fortalte også at det var ganske vanlig blant etniske minoritetsgrupper i området å sende barna bort på grunn av dette for en periode. Flere hun kjente hadde gjort det samme.

Blant de norske var det også beboere som sendte barna sine til andre skoler. En fortalte at han kjente mange som kjørte barna sine til andre skoler, både folkeskoler, ungdomsskoler og videregående skoler.

Også lederen ved fritidssenteret var redd ungdomsgjengene og tok sine forholdsregler når det gjaldt disse. Han fortalte:

- Når det er store arrangementer her på klubben, er det som å gå på nåler. Vi må passe på hele tiden, for det blir lett bråk. Det er mange gjenger, og det er rivalisering mellom for eksempel de somaliske og noen andre. Derfor unngår vi helst typiske store arrangementer som disco. I stedet har vi valgt å satse på høystatusaktiviteter som filmproduksjon, musikk, data og turer.

Lederen ved fritidssenteret mente videre at samholdet i ungdomsmiljøet delvis bygde på frykt. Ved et tilfelle av vold var det trolig flere som hadde vært vitner. Likevel var det ifølge lederen ved fritidssenteret ingen som turte å fortelle det de visste til politiet. "De tør ikke si noe, for de er redde for represalier. Gjengene her er frykta", hevdet han. I noen tilfeller var politiet kontaktet på grunn av vold og ran. Likevel sladret aldri ungdommene på hverandre. Dette mente han mer skyldtes frykt for represalier enn samhold.

## **Mistenkeliggjøring og distansering**

Mistenkeliggjøring og distansering var også kjennetegn ved forholdet mellom gruppene. Selv om de norske pekte på at ikke alle etniske minoritetsgrupper var like når det gjaldt søppel, mente mange at etniske minoritetsgrupper jevnt over er lite interessert i felles anliggende, lite flinke til å ta vare på boområdet og holde området rundt seg i stand. Dette gjaldt både styre-representanter og andre beboere. Typiske utsagn var:

- Innvandrerne bryr seg ikke om hvordan det ser ut rundt seg. Så snart de kommer utafør døra bryr de seg ikke.
- Innvandrerne ser vi ikke så mye til når det gjelder sosiale ting. De holder seg mye for seg selv.

Mange av familiene var barnerike, og barna fikk mye av skylden for bråk både ute og i oppgangene. De norske hevdet også at mange etniske minoritetsgrupper så for lite etter sine barn og unge, de lot dem være for lenge ute om kvelden og lot dem dra til byen for ofte. En informant fortalte for eksempel om episoder, der barn fra Vestsida eller Sørsida kom opp på Østsida eller Nordsida. Da hente det at foreldrene kom og hentet dem, for de var bekymret for dem.

Likeledes ble bråket rundt kafeen satt i forbindelse med de etniske minoritetsgruppene. Det var særlig beboerne på Sørsida og Vestsida som så problemene i sammenheng med Østsida og Nordsida. Disse borettslagene lå nærmere fritidssenteret, og det bodde også mange med etnisk minoritetsbakgrunn i disse lagene. Sørsida og Vestsida var mer avskjermet i forhold til dette området.

## **Styrenes tilnærming til utfordringer i området**

Påstanden om at innvandrere manglet interesse for felles anliggende gjaldt generelt, men særlig i forhold til styrearbeid og andre tillitsverv i bomiljøet. De som satt i styrene i borettslagene beklaget seg over at etniske minoritetsgrupper ikke ble med i styre og drift, og hevdet at de måtte "trekkes" med.

En mann med etnisk minoritetsbakgrunn, som var vara i styret, mente imidlertid at manglende engasjement fra etniske minoritetsgrupper i styre og drift av borettslaget skyldtes at de ofte følte seg usikre på hva det egentlig innebar eller at de manglet kunnskaper og språkferdigheter. Like viktig, mente han, var imidlertid omgangstonen i styret. Mange styremedlemmer hadde sittet lenge i styret, og han opplevde styremøtene som uformelle og kameratslige. Dagsorden ble for eksempel ofte ikke fulgt. Den kameratslige tonen, mente han, gjorde det vanskelig å komme inn som ny, både for norske og etniske minoritetsgrupper, men kanskje spesielt for etniske minoritetsgrupper fordi de i utgangspunktet var mer ulike kulturelt sett. Han opplevde at de etablerte i styret bevisst eller ubevisst holdt ham utenfor. Informanten uttalte:

- Styret er en egen klan, en vennegjeng, som det er vanskelig å komme innenfor.

De norske styremedlemmene pekte derimot på helt andre grunner til at få etniske minoritetsgrupper var lite med i styret. Ifølge disse var det få menn med innvandrerbakgrunn med i styret fordi de ikke ville samarbeide med kvinner. De hevdet også at det var få kvinner med

innvandrerbakgrunn med fordi de ikke fikk lov til å være med i styret av mannen sin. Etniske minoritetsgrupper nevnte ikke disse grunnene selv.

De med etnisk minoritetsbakgrunn opplevde på sin side å bli forskjellsbehandlet av styrene. En beboer mente for eksempel at søknader om framleie, der det var etniske minoritetsgrupper involvert, ble vurdert strengere enn norske.

En annen pekte på tilsvarende problematikk. Han fortalte at naboene i første etasje irriterte seg over at familien hans satte barnevogner ved inngangen. Først ble barnevogna fjernet, men når de likevel fortsatte å sette barnevogna ved inngangen, klaget de i første etasje muntlig til styret. Det var ikke noe generelt forbud mot å sette barnevogner ved inngangen i den oppgangen, og det var plass nok til det. Likevel lagde styret en regel som gjorde dette forbudt bare i denne ene oppgangen. Informanten opplevde dette som dypt urettferdig, og svarte med å hevde at styret ville ha behandlet saken på en annen måte hvis klagen ikke gjaldt en med etnisk minoritetsbakgrunn. Han hevdet også at styret ga medhold til rasister, og begrunnet blant annet dette med at den som satte fram klagen nektet å prate med ham om saken. Styret, der ingen etniske minoritetsgrupper var med, reagerte svært sterkt på dette.

Styrene mente for øvrig at de ikke skulle ha særskilte tiltak tilpasset spesielle grupper. De var for eksempel opptatt av at de ikke skulle lage brosjyrer eller informasjon på andre språk enn norsk. En sa:

- Vi vil tvinge folk til å lære seg norsk. I styret vårt har vi hatt en nigerianer, men han skrev veldig dårlig norsk og vi måtte rette brevene hans. Det ble et problem. Han var en veldig fin fyr, men han må settes til å gjøre de rette tingene, det som han kan. Vi kan ikke bruke vår fritid til å lære opp innvandrere, det blir for mye.

Samtidig var styrene opptatt av å redusere antall kommunale boliger og framleiekontrakter. Dette var begrunnet ut fra at beboere på framleiekontrakter og i kommunale leiligheter var mer likegyldige til vedlikehold og felles anliggende. En sa:

- Et borettslag er et fellesskap. De (i kommunale leiligheter) er mer likegyldige. De har ikke noe forhold til å bo der. Kommunen har heller ingen sjanse til å følge opp. I den kommunale blokka klarer ikke beboerne å følge opp. Murpusset faller av og alt forfaller. Dette er ikke tilfelle i de privat eide og forvaltede boligene.

Fordi styrene har dårlig erfaring med framleie, har de innskjerpet reglene. Det er nå ikke tillatt å framleie mer enn ett år av gangen. Styret engasjerte seg også i en periode for å unngå å få inn vanskelige beboere og beboere med etnisk minoritetsbakgrunn. De ønsket et samarbeid med sosialkontoret for å hindre framleie til uønskede beboere. Dette strandet imidlertid på grunn av sosialkontorets taushetsplikt.

## **Oppsummering**

Da området var nytt var det en åpen kommunikasjon. Den kunne være preget av konflikt, men ble likevel beskrevet i positive ordelag som åpen, frisk og livlig. Etter hvert som situasjonen i området endret seg, ble forholdet mellom grupper av beboere kjennetegnet av stille konflikt og spenninger. For de etnisk norske var det særlig sosiale forskjeller og forholdet til etniske minoritetsgrupper som skapte spenninger. Forholdet var preget av mistenkeliggjøring. Beboere med etnisk minoritetsbakgrunn ble oppfattet som personer med lite engasjement i

forhold til bomiljøet og som vanskelige personer. Kommunikasjonen skjedde i stor grad i form av klager til disse gruppene eller som åpen krangel. Krangelen gjaldt særlig brudd på regler, rot og søppel i området, dårlig vedlikehold og dårlig ettersyn av barn.

For grupper med etnisk minoritetsbakgrunn var det først og fremst problemene i ungdomsmiljøet som sto i fokus. De fryktet for utviklingen i dette miljøet og var bekymret for at egne barn skulle bli involvert.

Både etnisk norske og etniske minoritetsgrupper reagerte med tilbaketrekking og resignasjon. De norske ønsket å flytte, og det hadde vært en stor utskifting i området. Blant grupper med etnisk minoritetsbakgrunn var det flere som trakk barn og ungdom ut av skolen og sendte dem til utlandet eller til skoler i andre områder.

### **3 Inkludering i bomiljø**

#### **3.1 Felles trekk ved de fire bomiljøene**

De fire bomiljøene hadde en del felles trekk. I det følgende presenteres disse.

##### **Fra stor grad av likhet til stor grad av ulikhet**

Et felles trekk ved de fire bomiljøene var at de ikke var statiske, men i stadig endring og utvikling. Over tid hadde de alle gått fra stor grad av sosial og økonomisk likhet til større grad av ulikhet. Gjennom historien til Parken borettslag kom det for eksempel fram at beboerne i gården hadde tilhørt den bedrestilte delen av arbeiderklassen. Dagens bomiljø var mer sammensatt. Et karakteristisk trekk ved Parken i dag var at det hadde et kulturelt og klassemessig sammensatt sosialt miljø. Det var et miljø der beboere hadde ulike habituser, ulike livsstiler, ulik nasjonal bakgrunn og ulik yrkesmessig bakgrunn.

Det samme gjaldt for de øvrige bomiljøene. Også her var graden av likhet stor i starten. Både alder, sosial og økonomisk bakgrunn hos beboerne var i stor grad lik da områdene var nye. Til dels hadde de også lik yrkesmessig bakgrunn. Grønnlia var et aksjelag for helsesektoren og mange av beboerne jobbet innenfor denne sektoren. Sletta borettslag var bygd i samarbeid med en stor industriarbeidsplass i byen. Yrkesmessig bakgrunn var likevel noe mer variert enn i Grønnlia. Økonomisk og sosialt var det imidlertid stor grad av likhet. Toppen representerte et av etterkrigstidens store utbyggingsområder. Selv om vi ikke har klare data på beboersammensetning da området var nytt, er det en erfaring at slike områder får beboere med stor grad av sosioøkonomisk likhet.

I dag var disse bomiljøene kjennetegnet ved at de besto av ulike grupper. I Sletta var det de "gamle" som hadde bodd i borettslaget siden det var nytt på 1950-tallet, og det var de "yngre". Ulikheten her var derfor i hovedsak basert på alder, men også sosial status. Blant de yngre var det mange akademikere. Det var fortsatt i stor grad et helt "hvitt" bomiljø.

Grønnlia hadde på mange måter vært igjennom den samme prosessen som Sletta. Bomiljøet besto også her stort sett av etnisk norske. Ulikhetene var i dag stort sett aldersmessige, og beboerne var i ulike livsfaser. Blant de yngre var det fortsatt mange som jobbet innenfor helsesektoren, selv om dette var mindre utbredt nå enn før.

I likhet med Parken representerte Toppen et kulturelt, sosialt og økonomisk sammensatt bomiljø. Her bodde det mange med bakgrunn fra ulike nasjonaliteter, det var mange kommunale leiligheter, yrkesmessig bakgrunn og status varierte.

##### **De "løse bånd relasjoner" kjennetegnet nabokontakten**

I Parken ga de "gamles" beskrivelse av bomiljøet i deres ungdom assosiasjoner til Tönnies begrep om Gemeinschaft, et miljø med tette og nære bånd. De var opptatt av at bomiljøet var hyggelig i dag, men enda hyggeligere i deres ungdom. Det kan tolkes ut fra et selektivt minne fra hine gode dager, da de var unge og sterke. Tar vi dem på ordet, beskriver de imidlertid et

bomiljø hvor alle snakket med alle, hvor det var lettere å ta kontakt enn det er i dag og at de gikk mer ut og inn hos hverandre.

For dagens bomiljø beskriver imidlertid alle informantene nabokontakten basert på ulik grad av "løse bånd relasjoner". Naboene var sammen i styrer, råd og utvalg, på enkelte arrangementer og de traff hverandre på møteplasser i borettslag eller som for Toppen, i nabolaget.

De "løse bånd relasjoner" var samtidig av ulik karakter og med ulik grad av tetthet i de forskjellige miljøene. I Parken var for eksempel omgangstonen kjennetegnet ved en åpen og vennlig tone. Det var "hei sveis i oppgangen" og stadig hyggelige og småhumoristiske kommentarer. Småbarnsfamilier var en gruppe i alle bomiljøene som lett fant hverandre gjennom barna på lekeplassen og etablerte tettere nettverk. Enkelte etablerte også nære og tette bånd. I Grønnlia dro for eksempel familier på ferie sammen. Det vanligste var imidlertid hilsekontakt og hjelp til enkle, hverdagslige ting.

De "gamle" i Sletta representerte den andre ytterligheten. De var opptatt av å avgrense kontakten med naboene. For dem var dørstokken en klar grense. De kunne prate på trappa, i oppgangen og på gangveiene, men var uttalt helt klare på at de ikke ønsket å slippe naboer inn i leiligheten. Haugen (1984) betegner dette som forvaltning av utilgjengelighet. Det vil si at en formidler at tilgjengelighet for videre kommunikasjon ikke er til stede. Hun peker på at dette i mange tilfeller er nødvendig, for eksempel ved konsentrasjon av målrettet virksomhet. Da kan barrierer mot besøk være nødvendig for å få gjennomført aktiviteten. Utilgjengelighet mener hun er en ressurs det under bestemte vilkår er verdifullt å ha adgang til, enten det "bare" er sin tid en vil beskytte eller det er familieliv og personlig integritet som skal vernes. Videre påpeker Haugen at en akseptabel grad av utilgjengelighet overfor bestemte andre eller mer allment, er en tilstand som det i mange tilfeller legges mye arbeid i å få til.

De "gamle" i Sletta var tydelige på sine grenser for nabokontakt. Andre beboere var mindre tydelig. Det var likevel flere som antydte at "vi løper ikke ned dørstokken til hverandre". Dette gjaldt også for Parken. Denne typen uttalelser kan stå for ulike måter å formidle at det er uskrevne regler for avstand til naboene i flere av miljøene.

### **Inkludert i borettslaget og marginalisert i forhold til samfunnet**

For grupper som har et svakt sosialt nettverk, så vi at de "løse bånd" ikke var en erstatning for et tettere sosialt nettverk. En av innvandrerfamiliene i Parken beskrev for eksempel en livssituasjon, der de var uten arbeid, der mor snakket dårlig norsk og de manglet både familie og nære venner i landet. På skolen gikk datteren stort sett sammen med andre barn av innvandrerbakgrunn og hun hadde ingen norske venninner. Familien inngikk som en del av det sosiale miljøet i borettslaget i den forstand at de hadde god kontakt med naboer i etasjen under og de deltok i livet i hagen. Far deltok også på jubileumsfesten og på beboermøter.

Denne familien var på mange måter inkludert i borettslaget, men likevel marginalisert i forhold til samfunnet for øvrig. Nabolaget var deres eneste arena for kontakt med andre grupper. De hadde verken sosialt nettverk knyttet til arbeidsmarkedet eller til sin egen minoritetsgruppe. Naboskapet kunne imidlertid ikke erstatte og utfylle det behovet de hadde for sosial kontakt. Mor ga i intervjuene et klart uttrykk for at hun følte seg alene og isolert.



## Ro og orden som et stridens tema

Et stridens tema i alle bomiljøene var kravet til ro og orden. I Parken ble tidligere vaktmester og tidligere styreleder avskjediget, fordi flere sterke aktører i bomiljøet opplevde dem som sterkt opptatt av orden og kontroll. I Sletta og Grønnlia borettslag var de ”gamle” opptatt av manglende oppfølging hos de yngre av felles uteområder og husordensregler. Det samme gjaldt for Toppen, der de norske var irritert og frustrert, fordi de mente at beboere med innvandrerbakgrunn sto for rot, forsøpling og dårlig vedlikehold.

“Fred” eller “ro” som sentrale begreper i norsk kultur er et tema Gullestad har vært opptatt av. I sitt feltarbeid har hun (1989:128-129) sett at handlinger eller noe som ikke er gjort, ofte blir begrunnet med referanse til “fred” eller “ro”, eller begge deler. Norsk kultur, sier Gullestad, verdsetter helhet og personlig integrasjon, og dette oppnås blant annet gjennom “fred og ro”. Videre ser Gullestad disse uttrykkene som tilhørende én kulturell kategori, som kan bestå av flere begreper og som inngår i et knippe av nærliggende betydninger. Uttrykkene utgjør et meningskompleks som Gullestad for enkelthets skyld kaller “fred og ro”. De er assosierte, immaterielle begreper, kjennetegnet ved en utpreget diffus avgrensing, samtidig som de er meget positivt ladet og bidrar til å strukturere tanker, følelser og til en viss grad også handlinger. “Fred og ro” er ikke på samme måten i forgrunn i andre kulturer. Ære, gjestfrihet og rikdom er for eksempel blitt framhevet av antropologer som sentrale, blant annet i Midtøsten. Likeledes er det dokumentert at vietnamesere i Norge savner livlighet og bråk i sosial omgang.

Det er derfor ikke overraskende at manglende oppfølging av husordensregler skaper et stridens tema i mange borettslag. I denne studien så vi dessuten at det er de etablerte eller de gamle som i størst grad er opptatt av ro og orden. De nye blir i alle bomiljøene beskrevet av de etablerte som mindre opptatt av og med et mer lemfeldig forhold til fellesskapets regler.

## 3.2 Møte mellom det tradisjonelle og det moderne

Borettslagene i denne studien representerer et møte mellom det tradisjonelle, med stor grad av likhet og det moderne, med stor grad av ulikhet. Dette møtet mellom det tradisjonelle og det moderne er imidlertid forstått og fortolket på ulikt vis i de ulike bomiljøene. Beboernes strategier og handlinger varierer.

### Parken - aksept av forskjellighet og aksept av uenighet

#### *Aksept av forskjellighet*

I Parken var samværet i bomiljøet preget av samhold mellom gruppene. Det var en aksept av forskjellighet som kom til uttrykk på flere måter. Det ble for det første gitt uttrykk for en stolthet over mangfoldet. Dette kom til uttrykk gjennom måten de beskrev det kulturelle mangfoldet på. Flere informanter sammenliknet for eksempel Parken borettslag med andre miljøer de hadde bodd i. Ofte var dette byggefelt eller drabantbyområder, hvor beboersammensetningen ble beskrevet som stereotyp, ensartet og ”...nesten litt kjedelig”, som en uttrykte det.

For det andre var det de handlingsmønstrene som utspilte seg i hagen, eksempler på akseptering av forskjellighet. Normer og regler for samværet i borettslaget kom til uttrykk i beskrivelsene av samværet i hagen. Dette var normer, verdier og regler som formidlet at:

- alle kunne delta
- alle kunne bidra
- alle kunne ta kontakt.

Både unge og eldre, nordmenn og etniske minoriteter brukte hagen. Til dels satt de sammen på tvers av grupper og kulturer. Ifølge informanter gjorde den åpne, direkte omgangsformen det lett å ta kontakt på tvers av grupper. Dette betydde imidlertid ikke at alle satt sammen i hagen som en stor gruppe. Det ble påpekt av flere informanter at grupper, familier eller enkeltpersoner ofte satt for seg selv. Dette ble ikke framstilt som kritikkverdig. Det var snarere en aksept av at alle hygget seg og deltok på sin måte.

Videre viste intervjuene at minoritetsgrupper i borettslaget kunne bidra til samværet i hagen. Det at beboere med innvandrerbakgrunn tilbød te, kaffe eller eksotiske retter, ble for eksempel omtalt med begeistring og stolthet av norske informanter.

Det sosiale miljøet i borettslaget var på mange måter preget av en form for ”positiv nysgjerrighet” overfor andres kulturer og historier. Gjennom studier av flerkulturelle områder fant Søholt (1994) at enkeltindividers holdninger til ”de andre” var avgjørende for at det ble skapt et godt klima mellom beboere. Utslagsgivende var om man ble møtt med positiv eller negativ nysgjerrighet. Positiv nysgjerrighet viser til at en er åpen for hvem de andre er, hva de kan tilføre naboskapet og at en lar dem vise hvem de er før de dømmes. Med negativ nysgjerrighet menes at det slås ned på alt som kan tolkes som feil eller uønsket adferd.

Beskrivelsene av de eldre norske beboernes kontaktframstøt i hagen overfor beboere med innvandrerbakgrunn, er eksempler på en positiv nysgjerrighet. Likeledes er historien om den unge flyktningkvinnens dyrking av bønner i hagen og den norske kvinnens nysgjerrighet på dette prosjektet, et eksempel på den samme positive nysgjerrigheten. I forholdet mellom unge og eldre var det en liknende positiv nysgjerrighet. De yngre ga uttrykk for at de likte å sitte og høre de eldre fortelle historier fra ”gamle dager” i gården. Den positive nysgjerrigheten gjaldt med andre ord ikke bare i forhold til beboere av innvandrerbakgrunn. Det var et generelt trekk ved bomiljøet og gjaldt også for andre minoritetsgrupper, som de eldre.

#### *Aksept av uenighet*

Kommunikasjonsformene i borettslaget ble beskrevet som direkte og åpen. Den direkte og åpne tonen hadde i seg en tosidighet. På den ene siden ble omgangsformen i borettslaget beskrevet som vennlig, real og grei. Folk hilste vennlig når de møtte hverandre i oppgangen, og det var en lett og uhøytidelig tone som gjorde det enkelt å bli kjent med naboer. På den andre siden var det i den direkte omgangsformen også mulig å være uenig og kritisk. Det ble gitt direkte uttrykk for at uenighet var akseptert. Dette kom også til uttrykk gjennom beskrivelsene av beboermøtene. Enkelte ga riktignok uttrykk for at de syntes det kunne bli vel mye debatt. Dette gjaldt både enkeltbeboere og representanter fra styret, som opplevde debatten omkring oppussingen som vanskelig og tung. Aksept av kritikk kom også til uttrykk ved at de kunne krangle så busta føyk på beboermøter og likevel sette seg sammen og ha det hyggelig ute i hagen etterpå.

Alt var ikke nødvendigvis idyll med fred og fordragelighet mellom naboene. Ingen la skjul på at det hadde vært konflikter i borettslaget. Til tider hadde de vært store, dominerende og bidratt til splittelse i miljøet. Konfliktene viste imidlertid hvordan brudd på normer om samhold, aksept av mangfold og romslighet med hensyn til atferdsmønstre ikke ble godtatt. Demokrati og medbestemmelse som verdi kom også til uttrykk gjennom konfliktene.

## **Sletta - åpen konflikt, fordommer og stereotypier**

### *Åpen konflikt*

Til tross for forsøk fra de unge på å forstå og imøtekomme de gamle, var møtet mellom de tradisjonelle og de moderne kjennetegnet ved åpen konflikt. Særlig de eldre møtte de unges brudd på regler med sterke reaksjoner. Ofte var det et voldsomt og dirrende sinne med utskjelling eller sterkt nedsettende og klart ydmykende betegnelser på folk, som " horer " og " de dærre ". Ifølge Mortensen m.fl. (1995) er dette som nevnt, en form for ekskludering. En gruppe prøver å presse igjennom sin forståelse av hvordan fellesskapet skal fungere.

De unge, som ble skjelt ut av de " gamle ", tok igjen med samme mynt. De svarte på tilsnakk med høylydt utskjelling og trakassering ved ikke å gå inn i en diskusjon om regelbruddet, men påpekte at dette ikke var en akseptabel form for kommunikasjon. Der de gamle forsøkte å true de unge inn i et fellesskap med utskjelling, svarte de " unge " med samme mynt at de ikke aksepterte kommunikasjons- og omgangsformer som dette.

Ved å svare med samme mynt, markerte de " unge " dessuten at de ikke aksepterte de " eldre " som de eneste med rett til å tolke og definere regler for omgangsformer i borettslaget. Det er en markering av avstand fra eller ønske om ikke å bli del av (inkludert i) en kultur eller knyttes til verdier de er uenige i.

### *Utvikling av fordommer og stereotypier overfor nye grupper*

Hos de " gamle " ble også nye grupper i borettslaget møtt med skepsis og til dels fordommer. Uttalelser som at alle som sitter i styret er en gjeng høyt utdannede kvinner, som alle er skilte eller ugifte enslige mødre, er et eksempel på hvordan de " gamle " har bygd seg opp oppfatninger om de andre som i liten grad har rot i virkeligheten. Det fantes både enslige og gifte mødre blant de unge, men det var langt fra et dominerende trekk. De unge på sin side tok på seg ansvar med å sitte i styret, og de var opptatt av å få representanter fra de " gamle " inn i styret slik at deres synspunkter ble ivaretatt.

Selv om det var få beboere med etnisk minoritetsbakgrunn i borettslaget, ble det påpekt fra de " unge " at de " gamle " i utgangspunktet var særskilt skeptiske til denne gruppen. Det kom fram i måten de omtalte dem på og de restriksjonene de hadde i forhold til deres behov. Det at det lett utvikles fordommer mellom grupper med lite kontakt, er beskrevet i andre studier. Hanhörster-Schiever (1999) har gjort en studie av hvordan flerkulturelt liv i bomiljø blir oppfattet av beboere. Studien er fra Tyskland og beskriver møtet mellom tyskere (German Old-timers, som hun kaller dem) og tyrkere. Et særtrekk ved dette møtet, er at tyskerne utvikler fordommer mot tyrkerne. Det samme mønsteret gjelder for Sletta, men mellom etniske like grupper.

## **Grønalia - dominerende grupper og stille irritasjon**

Småbarnsforeldre var en dominerende gruppe i Grønalia. De dominerte i antall og de markerte seg sosialt i bomiljøet gjennom bruk av uteområdet og ved at det stort sett var denne gruppen som tok initiativ til sosiale sammenkomster. De øvrige beboerne opplevde at det var vanskelig å få innpass, og gruppen ble beskrevet som lite åpen og lite nysgjerrig overfor andre enn de " innvidde ". De " uinnvidde " holdt derfor avstand fra denne gruppen og deltok ikke i de sosiale arrangementene som i prinsippet var åpne for alle i laget.

Den nye gruppen av leger som bodde i laget ble for eksempel beskrevet som en gruppe som var mer opptatt av statussymboler enn det de øvrige beboerne tradisjonelt hadde vært. Enkelte opplevde deres inntreden i borettslaget som lite ydmyk i forhold til den nøkternhet som preget laget.

#### *Nøkternhet og stille irritasjon*

Et karakteristisk trekk ved Grønalia borettslag var at det var et rolig og veldrevet borettslag med få saker som skapte konflikter eller uenigheter mellom beboerne. Den eneste saken som ble nevnt av flere var kjøring på gangveiene, som resulterte i at det ble satt opp en bom, til stor irritasjon for mange. De øvrige sakene var småsaker som stort sett ble løst gjennom kontakt mellom naboer, eller ved at enkelte grupper valgte ikke å gjøre en sak ut av ting de var uenige i eller kritiske til. I økonomiske spørsmål var det dessuten en tradisjon på å ha grundige diskusjoner og ta hensyn til interesser hos flere grupper. Mange mente derfor at laget hele tiden hadde hatt et nøkternt forhold til investeringer og nyinnkjøp.

Selv om det i liten grad var åpne konflikter og en vilje hos mange til gjensidig tilpasning, var det likevel en stille irritasjon overfor den dominans gruppen voksne med barn hadde i forhold til bruk av uteområdene. De andre beboerne følte seg lite velkommen til å sitte på "Haugen". Slengnavn som "kjerringtoppen" og "kjerringmafiaen" indikerte også at gruppen var lite populær hos de øvrige beboerne.

### **Toppen - polarisering, mistenkeliggjøring og tilbaketrekking**

#### *Polarisering*

På samme måte som Parken, besto Toppen i dag av beboere med bakgrunn fra mange nasjonaliteter. Her hadde imidlertid bomiljøet utviklet seg til et gruppemiljø, der det var lite kontakt på tvers av gruppene. Det gjaldt for de ulike nasjonalitetene, som i stor grad holdt seg for seg selv. Var et område tatt i bruk av en gruppe, trakk de andre seg tilbake. Dette gjaldt for uteområdene, som i for stor grad ble brukt av ulike etniske minoritetsgrupper, men også for kafeen. Når de "handikappa" ble i flertall, trakk andre seg ut. I ungdomsmiljøet var det klare skiller mellom det unorske miljøet, som besto av ungdommer fra hele verden og rene norske eller vestlige ungdomsmiljøer. Ungdom i det blandete miljøet distanserte seg fra miljøer de oppfattet som typisk norske.

Det var likevel to dominerende grupper. Beboerne skilte mellom nordmenn og "utlendinger", som de kalte det, som to klart adskilte grupper, uansett hvor de kom fra og hvor lenge de hadde vært i landet.

I det etnisk norske var det forventinger om at grupper med etnisk minoritetsbakgrunn skulle tilpasse seg de krav de norske stilte til bomiljøet. Dette gjaldt særlig orden og renhold i utemiljøet, men også om forventninger til deltakelse i bomiljøet. Samtidig opplevde de med etnisk minoritetsbakgrunn at de ble forskjellsbehandlet av styrene.

De med etnisk minoritetsbakgrunn ble på sin side opptatt av at de i størst mulig grad skulle ta vare på egen kultur. De som deltok i eller inkluderte norske skikker som jule- og bursdagfeiring, ble til møtt med skepsis blant enkelte i det etniske minoritetsmiljøet.

Istedenfor prosesser der grupper gradvis møtes og inkluderer hverandres tradisjoner og skikker, er dette prosesser som bidrar til større grad av polarisering mellom gruppene. På

mange måter var det en slags *stillingskrig* mellom gruppene, der ingen ville gi slipp på det de oppfattet som særtrekk ved egen identitet, normer og kultur. I tillegg er det en bitterhet å spore i begge grupper. De etnisk norske betrakter etniske minoritetsgrupper som en gruppe som ikke er opptatt av bomiljøet og områdets utvikling sosialt og fysisk. De etniske minoritetsgruppene betraktet de etnisk norske som gjerrige, opptatt av å fremme egne interesser og til dels som rasister. Utgangspunktet for kommunikasjon, der begge parter tar og gir, ble på denne måten begrenset. Den stillingskrigen som var i ferd med å utvikle seg, ga få åpninger for å møtes til felles forståelse. Gruppene skled fra hverandre og en åpen destruktiv konfrontasjon kan bli resultatet.

#### *Mistenkeligjøring*

Det var lite kontakt mellom gruppene. I den grad det var kontakt, skjedde dette ofte i forbindelse med konflikter eller klager. De ulike miljøenes omtale av andre grupper skjedde i stor grad i nedsettende eller negative ordelag. Som i Hanhörster-Schievers (1999) studie fra Tyskland og hos de "gamle" i Sletta var mistenkeligjøring og nedsettende omtale et karakteristisk trekk ved miljøet. Ungdomsmiljøets omtale av de etnisk norske ungdomsmiljøene som "dumme" og "naive" er eksempler på dette. Begrunnelsen var etnisk bakgrunn. Rene etnisk norske ungdomsmiljøer ble betraktet som mindreverdige. Det var i liten grad adferd eller handlinger i disse miljøene som ble framhevet. Det var miljøenes etniske sammensetning som var fokus for kritikk og nedvurdering.

#### *Tilbaketrekking*

De eneste som ga uttrykk for stolthet over eget bområde og pågangsmot i forhold til utfordringer i eget miljø, var de etnisk blandede ungdomsgruppene. Her var det uttalelser som "det er ære i Toppen" og "ingen kodd med Toppen". De sto sammen og tok opp kampen mot åpen rasistisk adferd.

Blant de voksne var det få åpne konflikter på Toppen. Det var få felles strategier for hvordan bomiljøet kunne styrkes og utvikles. Stifting av en beboerforening i området var forsøk på å danne et organ som kunne gripe fatt i felles problemer og styrker. Selv om beboerforeningen gjorde mye bra arbeid, var det fortsatt store utfordringer i området og mange ga uttrykk for resignasjon i forhold til disse. I den grad det ble grepet fatt i utfordringer, skjedde dette i stor grad som individuelle strategier som klager til naboen eller ved å trekke seg ut av området. Etnisk norske valgte flytting, og i begge grupper var det eksempler på at de tok barna ut av skolene i området.

### **3.3 Oppsummering**

Felles trekk ved bomiljøene var at de har hatt en utvikling fra stor grad av likhet til stor grad av ulikhet, relasjoner er kjennetegnet ved ulike grader av de løse bånd relasjoner, og ro og orden er et stridens tema. I stor grad var det de gamle eller, som på Toppen, de først etablerte som var mest opptatt av ro og orden.

Til tross for en del felles rammer, ble overgangen til et mer pluralistisk miljø møtt og forstått på ulikt vis i de ulike bomiljøene. Parken var kjennetegnet av aksept av forskjellighet og uenighet. Sletta var kjennetegnet ved åpne konflikter og utskjelling mellom "unge" og "gamle". De eldre utviklet fordommer og stereotyper i forhold til de yngre. På Grønnlia dominerte småbarnsforeldre i uterommet. Områdets sentrale, felles arena ble okkupert av denne gruppen. De øvrige beboerne reagerte med stille irritasjon. På Toppen var det utvikling

i retning av stadig klarere polarisering mellom beboerne med etnisk minoritetsbakgrunn og de etnisk norske. Begge grupper var mistenkeliggjort og utviklet til dels fordommer overfor den andre gruppen, og de reagerte begge med tilbaketrekking.

## 4 Forhold som fremmer og hemmer inkludering

I det følgende rettes oppmerksomheten mot hvilke forhold som bidro til å fremme eller hemme inkludering i bomiljøene.

### 4.1 Fysisk miljø

En forutsetning for å skape integrasjon og utvikling av løse bånd i et bomiljø er at beboerne har mulighet til å komme nær hverandre. Conan (1994) er for eksempel opptatt av hvordan moralske prinsipper og det felles gode i et bomiljø defineres gjennom interaksjon med andre. Gjensidige opplysninger om praktiske dilemmaer er avgjørende for at beboerne kommer i en prosess, hvor de kan diskutere felles løsninger. Dette må skje frivillig. Han mener derfor det er viktig at beboerne har et sett aktiviteter som påkaller selvorganisering og deltakelse. Møteplasser i uteområdene og andre felleslokaler kan være arena som fører naboer sammen og gir rom for diskusjon av felles løsninger.

De fysiske rammene og bruken av dem varierte i de fire bomiljøene. Parken var blant annet kjennetegnet ved et tett gårdsrom, en liten hage, flere fellesrom for sosialt samvær og ingen balkonger. Hagen var imidlertid den sentrale arenaen for samvær. Fellesrommene ble brukt til beboermøter og var viktig som arena for formelle diskusjoner. Hagen var en viktig arena for de løse bånd. Den fungerte på mange måter som en smeltedigel for borettslagets sammensatte og mangfoldige sosiale miljø. Søholt (1994) peker på hvordan "sosiale rom" kan bidra til å løse grupper av beboere nærmere hverandre. Hun var opptatt av innvandrere, og så hvordan fysiske omgivelser kunne bidra til å løse beboere med innvandrerbakgrunn nærmere etnisk norske beboere, samtidig som det kunne bidra til å alminneliggjøre innvandrerne for de norske beboerne.

I Parken hadde hagen en slik funksjon. Det var her de yngre møtte de eldre. Her satt "de gamle" og pratet om borettslagets historie og de yngre lyttet. Hagen var også den viktigste arenaen for møtet mellom etniske minoriteter og nordmenn. Den var også uformell møteplass, hvor beboerne i stor grad selv avgjorde omfanget av den sosiale kontakten.

I Sletta besto uteområdene av store grønne plener. De hadde også noen fellesrom, blant annet høvelrom i noen av kjellerne, men disse var i lite bruk i dag. Generalforsamlingen holdt de i leide lokaler i nærheten. Her var det også små balkonger. Et kjennetegn ved borettslaget var derfor at det hadde få tilrettelagte møteplasser. De store åpne plenene inviterte i liten grad til å sette seg ned. Det var dessuten forbudt. De "gamle" anså tråkk på plenen som brudd på reglene. Møteplasser for de "gamle" var utenfor Samvirkelaget eller på eldretreff. De unge møttes på lekeplassen eller på andre tilstelninger for barn. Det var få muligheter for de "gamle" og de "unge" til å treffes og bli kjent gjennom uformelt samvær. Møtene og kommunikasjonen var først og fremst gjennom kritikk i forhold til regelbrudd. Det var derfor få aspekter ved de fysiske rammene som kunne bidra til å trekke folk sammen.

Grønnlia hadde "Haugen", bord og benker foran noen av inngangene og balkonger. I tillegg benyttet de fellesrom i institusjonene i nærheten. Selv om "Haugen" hadde et potensiale til å

være en samlende arena i Grønolia, var det blitt et sted hvor en gruppe dominerte og hvor de øvrige i liten grad følte seg velkommen. De brukte verandaene eller de private småhagene.

Toppen var et område med tun, grøntområder og en del felles service som kafé og fellesrom. Et trekk ved området var imidlertid at det var få arenaer der grupper kunne møtes. De møteplassene som var, ble erobret av enkelte grupper. Funksjonshemmede brukte kafeen, innvandrerkvinner brukte uteområdene og ungdommene hadde fritidssenteret. Der hvor en gruppe hadde fått innpass, trakk andre seg ut.

Et annet trekk ved Toppen var at bestemte boligtyper ble stigmatisert. Forsøplingen rundt blokkene bidro til stigmatisering av grupper med etnisk minoritetsbakgrunn. Det var her mange av de barnerike familiene bodde, mange med sosiale problemer og det var her de kommunale boligene og boliger med hjelpetilsyn var lokalisert. Det var dessuten disse boligene politiet pekte ut som området hvor kriminelle i bydelen bodde. Her var de sosiale forskjellene større enn i rekkehusene. I tillegg var leilighetene dårlig isolert, både for matlukt og støy. Klagene til styret for støy og husbråk kom ofte fra blokkene.

I rekkehusene og småhusene bodde det færre folk og det var færre barn. De hadde dessuten private soner i sitt bomiljø. Det er en generell erfaring at beboere ivaretar og steller private områder. Pent opparbeidede private soner blir likevel et felles gode. Alle har glede av at områdene rundt husene er velstelt, selv om de ikke selv eier eller har tilgang til å bruke dem.

I de fire bomiljøene ser vi hvordan fysisk utforming gir potensiale for interaksjon og utvikling av løse bånd. I tabell 1 er det skissert en oversikt over de sentrale møteplassene i uteområdene for de fire bomiljøene. Sletta skiller seg ut. De store åpne plenene mangler den intimitet som skal til for at beboerne skal sette seg og hygge seg sammen. De øvrige, hagen, haugen og tunene har imidlertid enkelte felles trekk, blant annet at de er relativt små og intime. Likevel varierte bruken av dem.

Tabell 1: Sentrale møteplasser i de fire bomiljøene

<b>Borettslag</b>	<b>Sentral møteplass</b>	<b>Karakteristiske trekk</b>	<b>Bruk</b>	<b>Andre uteplasser</b>
Parken	Hagen	Liten og tett	Brukt av alle	Ingen
Sletta	Plener	Store og åpne	Ikke i bruk	Små verandaer
Grønolia	Haugen	Liten og tett	Dominert av en gruppe	Verandaer og private småhager
Toppen	Tun	Små og tette skogsområder	Dominert av bestemte grupper	Private småhager, verandaer

Forklaringene kan ses i forhold til andre alternative bruksområder i området. Både på Toppen og Grønolia var det verandaer og private hager, som beboerne kunne trekke seg tilbake til. I Parken var hagen det eneste uteområdet for borettslaget. Parkene i nærheten var det eneste alternativet for å sitte ute. Enkelte brukte også disse områdene, men de framsto ikke som noen konkurrent til hagen.



Et trekk ved hagen var at den var en nøytral arena. Ifølge Nørve (1992) vil det ofte være vanskelig og forbundet med sosial risiko, dersom mange ukjente med ulik bakgrunn blandes. Hun peker derfor på at det er viktig å finne et territorium som ikke er for farlig, i betydning av at noens private verdier krenkes. Hagen ble en slik nøytral arena. Utforming av hagens fysiske rom gir en forklaring. Innledningsvis er det pekt på at et bomiljø består av et samspill mellom handling og struktur. Vi fortolker og forholder oss til ytre rammer på ulikt vis, og vi kan påvirke og endre dem. Forklaringen på forskjell i bruk behøver derfor ikke alene forstås ut fra fysiske rammer. Det sosiale miljøet, verdier og normer i bomiljøet er forhold som påvirker bruken av området. Historie, organisering og ledelse er andre faktorer som virker inn og påvirker bruk av uteområder og sosialt samspill i bomiljøet.

Et annet trekk ved det fysiske miljøet var boligtypen. På Toppen ble blokkene forbundet med kriminalitet, forsøpling og dårlig sosialt miljø. Det kan derfor bidra til å sette en negativ merkelapp på blokker som en boform som fremmer konflikter, dårlig vedlikehold og frykt i nabolaget. Studier fra Ammerud viser imidlertid at "Ammerudblokkene", som er kjent fra media som stygge og med et vanskelig bomiljø, ikke oppleves som truende av beboerne i området (Hjelmtveit, Unstad og Ytrehus, 2000)<sup>4</sup>. Mange som i dag bor i rekkehus- og villa-bebyggelsen i området, har selv bodd i blokkene i starten på sin boligkarriere. De var kjent med at det også bodde mennesker med sosiale problemer. Likevel forbant de det ikke med frykt eller utrygghet. Tvert i mot var det en kjent og akseptert del av et sosialt sammensatt og variert bomiljø.

På Toppen var det liten kontakt på tvers av grupper. Området var dessuten nytt og få hadde hatt en boligkarriere i området. De som bodde i rekkehus kjente ikke de som bodde i blokkene. Det var både en fysisk og en sosial avstand mellom boområder og grupper. Dette bidro til å skjerpe stigmatisering av beboerne i blokkene. Dette gikk særlig ut over de med etnisk minoritetsbakgrunn, som det bodde mange av i disse boligene.

## 4.2 Historien

Betydningen av legender og historier for utvikling av en organisasjon eller et område er påpekt av flere (Deal og Kennedy 1984, Ouchi, 1981 og Wilkins 1983). Legender og historier fungerer som formidlere av handlemåter og har en viktig funksjon i forhold til å overlevere sosial kunnskap. Historier signaliserer normer for hva en kan forvente og hvordan en kan eller bør opptre på en rekke områder.

Ved å se på historien kan en få fram trekk som kan bidra til å forklare de ulike handlingsmønstrene i bomiljøene.

### **Parken – en levende historie om respekt og samhold**

Til tross for det sosialt sammensatte miljøet, framkom identitetsfølelse overfor borettslaget. Omtalen av de eldre i borettslaget som "våre gamle" er et uttrykk for dette. Cohen (1985) snakker om samfunn (community) som impliserer forskjell og likhet på samme tid. Et fenomen er et samfunn (et bomiljø), når en gruppe av mennesker føler at de har noe felles som skiller dem fra andre nærliggende grupper. I Parken er det flere aspekter ved borettslagets

---

<sup>4</sup> Hjelmtveit, Vidar, Marit Unstad og Siri Ytrehus (2000): *Ung i drabantby. Foreldrekontroll og lokal tilhørighet*. Prosjektrapport 276, Norges byggforskningsinstitutt, Oslo.

tradisjoner og historie som bidro til å gi dem opplevelse av å ha noe felles som skilte dem fra andre. Historien forteller at gården skilte seg ut fra de øvrige gårdene i nabolaget. Dette var ikke en gård for de fattigste i strøket. Tvert om ble den betegnet som en “fin” gård, hvor husleia hadde vært to kroner dyrere enn i gårdene i nabolaget. Dette førte til at de fattigste arbeiderne måtte flytte når de fikk barn fordi husleia her var for høy.

Gjennom jubileumsfester og de gamles fortellinger fikk beboerne stadig påminnelse om at de var spesielle. Byvandrerens besøk var en påminnelse om at de også, sett med andres øyne, var interessante og spesielle. Det var deres gård som ble plukket ut som eksempel når byens historie skulle fortelles til turistene.

Bykjennerens rolle som formidler av historien ble beskrevet slik:

- Han har en lang historie med å komme hit og fortelle om tingene som har skjedd, arbeiderens historie osv. Han peker på leiligheter og forteller de utroligste historier. Jeg tror dette er en grunn til at vi har et bevisst forhold til historien her. Vi vet hvordan ting er blitt bedre og hvorfor ting er som de er.

Betydningen av å være spesiell kom også til uttrykk da trivselen i borettslaget skulle beskrives:

- ... jeg tenker over at bygningen har en historie, det gir en egen følelse. I de fleste nye borettslag er det bare nye bygninger, mens her....

Andre, som tidligere hadde bodd i moderne rekkehus, opplevde at huset hadde ”sjel” og at dette spesielle ved huset ga en egen opplevelse ved det å bo der. Det ble også gitt uttrykk for stolthet over gården og dens historie:

- Jeg er stolt av å bo her, føler at det er morsomt å bo i en gård med historie.

Den følelse av stolthet overfor gårdens historie var også et uttrykk for at beboerne identifiserte seg med gården og historien. De opplevde den som en del av seg selv, noe som det også ble gitt direkte uttrykk for i uttalelsen om at diktene både forente beboerne og ga dem identitetsfølelse.

### *Bydelen*

Gårdens historie var for beboerne ikke bare historier fra en fjern fortid, men verdier enkelte mente var en del av kulturen i nabolaget for øvrig. Flere pekte på at Oslo øst er kjennetegnet ved at det bor folk fra ulike kulturer og grupper, og at en her aksepterer forskjeller og til dels også konflikter. Bydelens historie og kultur bidro på mange måter til å forsterke den kulturen som fantes i borettslaget. En sa:

- Folk er direkte her. De kan skjelle hverandre ut så busta fyker, men de er flinke til å løse konflikter også. Det er kanskje en del av østkantkulturen.

## **Sletta - historie om pliktoppfyllelse, hardt arbeid og regeloverholdelse**

Framtredende historier og legender for beboerne i Sletta borettslag var historiene om de "gamles" pliktoppfyllelse i forhold til regler, at de aldri tråkket på plenene, at de var punktlig med vasketider i vaskeriet, med trappevasken og det var legenden om den "grønne oasen", som en av beboerne kalte borettslaget. Historiene forteller om beboere med stor grad av pliktoppfyllelse og respekt for autoriteter. Dugnadene i forbindelse med utarbeiding av plenene sto særlig sterkt i de "gamles" minne om egen innsats. 40 mål plen ble drenert, bearbeidet og sådd. Det var dugnader to ganger i uka over en lengre periode. Det er en historie som forteller om slit og innsats for fellesskapet.

Disse trekkene ved miljøet kan ses i lys av en generell autoritetstro blant den generasjonen de "gamle" tilhørte. Ifølge Jenssen (1990) har det vært en generell utvikling i samfunnet fra lydighet overfor autoriteter av forskjellige slag til at befolkningen nå gjennomsnittlig er mer demokratisk innstilt (Jenssen 1990 i Martinussen 1999). De "gamle" hørte til den generasjonen i befolkningen som var oppdratt til respekt for myndigheter og autoriteter, mens de "unge" tilhørte en generasjon som har vokst opp i en tid med velstandsoppbygging, hvor en er blitt frigjort fra den selvsagte opptatthet av hva som må gjøres. De "gamles" autoritetstro kom klarest til uttrykk gjennom hvordan de forholdt seg til husordensreglene. De leste reglene som "fanden leser bibelen". Det var ikke mulig å bryte disse. En fortalte også at de fikk tilsendt reglene i posten da de flytta inn. Reglene ble lest og forholdt seg til. Deres autoritetstro kom også til uttrykk gjennom respekten for generalforsamlingen, hvor de gjerne tok drosje for å klare å komme på møtet. Plikt er nært forbundet med respekt for autoriteter. De gamles dugnadsinnsats da borettslaget var nytt, sto sterkt i deres bevissthet. Det var en fysisk slitsom og tidkrevende jobb som ble utført med respekt for fellesskapet og borettslaget. Det kan imidlertid også forstås som et uttrykk for kjærlighet til det som skulle bli deres hjem, som sagt med de gamle ble uttrykt som: *"Vi la kjærligheta vår i denne plenen"*. Gjennom slit og plikt skapte de "den grønne oasen", et lite paradys, som de også kalte bomiljøet sitt. De "unges" manglende respekt for reglene kan også av de "gamle" oppfattes som manglende respekt for dem, de verdier og det forvaltningssystemet de utviklet.

Deres oppslutning om generalforsamlingen kan også tolkes innenfor dette bildet. Generalforsamlingen er borettslagets høyseteorgan og de "gamle" stilte opp, selv om de måtte ta drosje på grunn av dårlige bein. For de "unge" var det dagsorden på møtet som avgjorde oppslutning og deltakelse.

De "gamles" selvforståelse var at *ingen* av dem brøt reglene og at andre derfor heller ikke skulle bryte reglene. Det er en form for likhetstenking som Ringen mener er en del av den norske identiteten og som har ført til overgrep overfor minoritetsgrupper. I Sletta skulle det være likt for alle. De "gamle" mente at ingen skilte seg ut eller skulle ha særskilt behandling. Fordi dette er en likhet som ikke aksepterer forskjellighet eller annerledeshet, mener Ringen den har bidratt til forsømmelser og overgrep. "Overgrepene" i borettslaget ble synlig først når en ny generasjon kom inn som stilte spørsmål ved aksepterte normer og verdier.

## **Grønalia - likhet**

Det mest markante historiske særpreget ved Grønalia borettslag var at det var et borettslag preget av stor grad av sosial likhet. Beboerne var opprinnelig rekruttert fra det samme

fagområdet og samme sosioøkonomiske skikt. Ved innflytting var det unge mennesker i etableringsfasen, som alle hadde jobber innenfor helsevesenet. De var stort sett på samme alder og hadde samme bakgrunn. Tradisjonelt har derfor dette laget i liten grad vært vant med å ta hensyn til grupper i bomiljøet med ulike interesser.

Flere pekte på at gruppene i dag var kjennetegnet ved at de stort sett var opptatt av å ”mele sin egen kake”. Bortsett fra medlemmer av de formelle organene, var det få av beboerne som tok til orde for eller tok initiativ, der hensynet til flere grupper ble fokusert. I motsetning til i Sletta var beboerne her lite opptatt av at andre skulle innordne seg i deres definisjon av fellesskapet. Det var snarere snakk om at de var opptatt av å tilfredsstille egne interesser.

### **Toppen - krise, omfattende endringer og avmakt**

Den ”stillingskrigen” som var oppstått mellom gruppene kan ses i lys av de problemene beboerne på Toppen møtte i forbindelse med fallet i boligprisene på slutten av 1980-tallet. Det innebar et økonomisk løft og medførte stor grad av økonomisk usikkerhet. De hadde flyttet inn i et nytt og fint boligområde og var fulle av forventninger. Dramatisk husleieøkning og fall i verdi på boligen, ble for mange et hinder for videre boligkarriere.

Det var imidlertid ikke de økonomiske vanskelighetene som beboerne i ettertid mente var de største problemene. Krisen i boligmarkedet medførte også en utskifting av beboermassen. Stor grad av gjennomtrekk fører til ustabilitet i beboermassen, noe som i seg selv gir et problem. I denne situasjonen benyttet kommunen anledning til å kjøpe opp leiligheter. Erfaring fra boligområder med kommunale leiligheter er at dette i seg selv ikke innebærer noe problem. Det er når beboerne i disse leilighetene har sosiale problemer og naboer og styremedlemmer opplever at de blir sittende med ansvaret for booppfølging overfor disse beboerne at det betraktes som problem. Bondevik og Knudtzon (1997) understreker dette i en studie av kommunalt eide boliger i borettslag og sameier. De understreker at kommunale beboere i hovedsak ikke medfører vesentlige problemer for naboene. Samtidig peker de på at problemer som kan dukke opp kan være av svært alvorlig art, som trusler og hærverk. Det problemet som var mest utbredt galdt flyktninger som har fremmede skikker og nordmenn som ikke følger husordensregler. Problemene skaper frykt og utrygghet og får store konsekvenser for dem det gjelder. Styrene opplevde at de fikk en ekstra byrde med å drive informasjon, veiledning og til dels irettesetting. Samtidig opplevde styrene ifølge Bondevik og Knudtzon, at kommunen gikk fra sitt ansvar og la det over på borettslagene, og at kommunen i liten grad taklet denne typen problemer på en måte som styrene ønsket.

Beboerne på Toppen har ikke etterlyst hjelp og støtte utenfra. De har imidlertid en resignert holdning til utfordringene i området. Inntrykket er at de på mange måter fortsatt er ”slitne” etter krakket og de utfordringene som fulgte i kjølevannet med stor grad av utskifting av beboermassen. De som har bodd i området fra det var nytt ble på mange måter *fremmede i eget bomiljø*. Ruud (2001:53) peker på at det å føle seg fremmed i eget bomiljø kan hemme lyst og initiativ til å delta i bomiljøet. Å føle seg fremmed kan forårsakes av mange forhold, som for eksempel at bomiljøet preges av konflikter, men også av at man føler seg usynlig i eget bomiljø. På Toppen kan den resignasjonen vi ser ses i lys av opplevelse av fremmedhet i eget bomiljø. Endringene som fulgte i kjølevannet av krakket var konflikter, utrygghet og en stor utskifting av beboermassen, der nye grupper kom inn i bomiljøet. I tillegg fikk de et dårlig rykte i media, der de sosiale problemene og kriminaliteten i ungdomsmiljøet har vært hyppig omtalt.

### 4.3 Tradisjonelle og moderne bomiljøer

I studien peker det seg ut to typelogier på bomiljø. Det er de tradisjonelle med stor grad av regelorientering og de moderne, hvor det er stor grad av gjensidig tilpasning og respekt. Dette er ikke gjensidig utelukkende kategorier, men representerer særtrekk som trekkes fram for å illustrere ulike typer bomiljøer.

#### 4.3.1 Tradisjonelle bomiljøer

Innenfor de tradisjonelle bomiljøene er det to hovedkategorier, de regelorienterte og de selvsentrerte.

##### Regelorientert bomiljø

De gamle i Sletta og det tidligere styret i Parken borettslag er representanter for et tradisjonelt bomiljø med vekt på regler. De ønsket et bomiljø regulert gjennom skrevne regler og kontroll av disse. De hadde en bokstavtro holdning til reglene. Ifølge March og Simon (1993) er fokus på regelbrudd og ønsket om å løse problemene ved å forsterke og øke bruk av regler for å oppnå et godt miljø, typiske dysfunksjonelle trekk ved sterkt regelstyrte organisasjoner. De viser til Mertons og Gouldners studier av dysfunksjoner ved regelstyrte organisasjoner, og trekker fram at vekt på kontroll fører til reduksjon av personlige forhold og vekt på formelle roller, internalisering av regler i organisasjonen, reduserte beslutningsmodeller, legitimering av kontroll og misnøye.

Merton peker blant annet på hvordan mellommenneskelige relasjoner reduseres til formelle roller i regelstyrte organisasjoner. I et borettslag som Sletta er det få formelle roller. De "gamle" hadde imidlertid stor respekt for de formelle rollene som var, som for eksempel styreleder. Det samme gjaldt for den formelle institusjonen som generalforsamlingen representerer. Her gikk, som nevnt, de "gamle" "mann av huse" for å møte opp. Videre hadde de "gamle" en avstand til hverandre. De var nøye med at de ikke skulle gå inn til hverandre. Kontakten skjedde på gangveiene eller utenfor Samvirkelaget. Vektlegging på formalisering av kontakt og oppfølging av rett og galt, sammen med mangel på møteplasser, bidrar til at det er få muligheter for de uformelle prosessene som Conan (1994) og Granovetter (1973) peker på er avgjørende for få en åpen diskusjon om gjeldende praksis i bomiljøet.

Et annet trekk ved regelstyrte miljøer er at det skjer en internalisering av regler i organisasjonen. Det vil si at reglene får en egenverdi uavhengig av organisasjonens mål. Opprettholdelse og kontroll av reglene blir et mål i seg selv. Ønsket om å ha et rent og pent borettslag med velstelte plener, ga strenge regler om hvordan plenene skulle brukes og at krav til renhold og orden var verdier og normer som sto sterkt både hos de "gamle" i Sletta og tidligere styre i Parken. Etter hvert fikk reglene en verdi i seg selv. Det at plenene i Sletta overhodet ikke skulle tråkkes på var ikke intendert fra starten. Plenene var som kjent sådd med sportsfrø, nettopp for å tåle tråkk. Plenene var også så godt som plettfrie. Likevel var de gamle sterkt fokusert på at det ikke skulle forekomme tråkk på plenene. Det var regelen om tråkk på plenene som var fokusert. Det lå i liten grad vurderinger til grunn om nødvendigheten av denne reglen for å opprettholde målet, nemlig en pen plen og borettslaget som en "grønn oase". Likeledes regelen om ikke å vaske etter kl. 20.00. Andre ting som lagde tilsvarende støy, men som ikke var påtenkt da reglen om vasketider ble formulert, var tillatt.

Et annet eksempel på hvordan reglene ble et mål i seg selv var forbudet mot kjøring på småveiene inn til inngangsdøra. Selv når de unge kom med flyttelass, ble denne kjøringen møtt med raseri og trusler. De unge opplevde derfor reglene som inkonsekvente. Reglene hadde lite med overordnede målsettinger å gjøre. Det var reglene i seg selv som ble viktig.

Ifølge Merton har regelstyrte organisasjoner dessuten en tendens til å redusere sine beslutningsmodeller. Tenking foregår i forhold til modeller. Det som er spesielt her er tendensen til å bruke de samme modellene på ulike saker i stedet for å se etter alternative løsninger. Endringspotensialet blir dermed snevret inn. Det som kjennetegnet de "gamles" beskrivelse av Sletta borettslag var at de vektla hvordan det alltid hadde vært. De gamles vurdering av nye spørsmål, som antenne på verandaen, skap til sko i gangen eller det å ta i bruk søppelrom til bod, ble møtt med negative holdninger og restriksjoner.

Videre peker Merton på at regelstyrte og kontrollbaserte virksomheter gir en styrking av gruppeidentitet med oppslutning om organisasjonens mål. Dermed oppstår det også et behov for å forsvare seg mot press utenfra. Et slående trekk ved "de gamle" i Sletta var at samtlige var opptatt av plenene og hvordan de "unge" brøt regler ved å ta plenene i bruk. De var frustrerte og til dels rasende over at de "unge" kunne ta seg slike friheter.

Gouldner (i March og Simon 1993) er opptatt av at synlig eller klar tilstedeværelse av makt og kontrollsystemer øker spenningsnivået. Dette gjelder også for opprinnelig egalitære strukturer, som blir legitimert med kontroll og regler. I borettslaget var det få formelt oppnevnte oppsynsmenn eller tillitsvalgte. Reglene var imidlertid så internaliserte hos de "gamle" med sterke forventinger om at alle skulle følge dem. Spenningene blant de gamle kom til uttrykk i det voldsomme sinnet de la for dagen når de så regelbrudd. De "gamles" sinne over brudd på reglene ble kommentert av flere. Likeledes bidro det tidligere styret i Parken til spenninger og irritasjon blant beboerne. Dette skjedde til tross for at Parken, ifølge beboerne, alltid har hatt et godt sosialt miljø.

I dette ligger det også et annet kjennetegn ved denne typen virksomheter som Merton framhever, nemlig misnøye med kunder (clients). Feilen er hos kunden, aldri i organisasjonen. For borettslagets del vil det si de nye beboerne eller de "unge". Fra de "gamles" side ble disse i utgangspunktet møtt med og omtalt med skepsis.

### **Selvsentrert bomiljø**

Toppen var kjennetegnet ved et selvsentrert bomiljø, der grupper fokuserte på egne interesser og rettigheter. Styret la vekt på at de ikke ønsket tilpasning til minoritetsgrupper. Medlemmene i styret var etnisk norske beboere. De ga uttrykk for mistillit og til dels fordommer, som for eksempel at innvandrere ikke ville sitte i styret fordi det var kvinner der.

Kommunikasjonen fra styret til beboerne, særlig de med etnisk minoritetsbakgrunn, var i liten grad kjennetegnet av åpenhet. Styret ble for eksempel beskrevet av enkelte som en klan, med en lukket kultur. I stedet for gjensidig interesse, undring og respekt var styrets holdning fylt av mistillit. Innstillingen til etniske minoritetsgrupper var generelt negativ. Det var dessuten få eksempler på at noen tok en meklerrolle. Unntaket var Vestsida borettslag, der styret tok initiativ til at partene i en konflikt kom sammen for å drøfte problemet. Medlemmene i styret var imidlertid etnisk norske. De tilhørte majoritetsbefolkningen og den delen av beboerne som sitter i nøkkelposisjoner. Derved tilhører de en gruppe som har makt til å definere en situasjon og de aktuelle løsningene (Krogh 1999).

Styrenes holdning kan forstås på bakgrunn av at bomiljøet har hatt store sosiale utfordringer. Både Bondevik og Knudtzon (1997) og Krogh (1999) peker på at styre i borettslag opplever at håndtering av store sosiale utfordringer i området er merarbeid. Styrene ser det som urimelig at de skal gjøre oppgaver som de mener sosialarbeidere burde ta seg av.

Eierstrukturen var et tema styrene på Toppen var opptatt av. Andelen framleie og kommunale utleieboliger var høy. Som i Parken betraktet styrene på Toppen dette som et problem og det hindrer for deltakelse og interesse for ivaretaking av bomiljøet. De hadde derfor forsøkt å få bukt med dette gjennom å redusere mulighetene for framleie.

### **Tap av velferd**

De ”gamles” reaksjoner i Sletta borettslag og de norske på Toppen kan virke urimelige, men kan likevel forstås ut fra tap av velferd. Mehmet Ümit Necef (1999) viser til Nannestad som er opptatt av at holdninger til innvandrere og flyktninger må forstås ut fra at individer danner sin holdning til et gitt problem ut fra en kalkyle over hva dette problemet betyr eller kan komme til å bety for individets egen velferd eller nytte. Dersom individet regner med eller opplever et velferdstap, utvikles negative holdninger. Anvendt på Sletta vil de ”gamles” holdning til de unge forklares ut fra en nyttekalkyle der de frykter et tap i velferd. Det samme gjelder for de etnisk norske på Toppen. Tap, er ifølge Nannestad, av økonomisk karakter eller ut fra konkurranseforhold, for eksempel med hensyn til bolig, arbeid eller utdanning. Et konkurranseforhold i Sletta borettslag og på Toppen var status og myndighet til å definere praksis og sosialt liv i borettslaget. Tidligere var det de ”gamle” eller de etnisk norske som styrte området og definerte hva som gjaldt og ikke gjaldt. I Sletta har de ”unge”, av naturlige årsaker, tatt over store deler av dette arbeidet. På kort tid har også de ”unge” økt i antall slik at de snart utgjør halvparten av beboerne. På Toppen når ikke de etnisk norske fram med sine argumenter og strategier for å trekke beboere med innvandrerbakgrunn med i forvaltning av fellesskapet.

Et annet velferdstap er ”sosiale transaksjonsomkostninger”. Det viser til de ressurser som enhver interaksjon mellom to eller flere parter legger beslag på hos de deltakende parter. Interaksjon koster, mener han, i det minste koster det oppmerksomhet og energi. I sosiale transaksjoner er det avgjørende at partene forstår de formelle og uformelle reglene for interaksjon. Det er med andre ord lettere å interagere med mennesker som likner en selv sosialt og som snakker ”samme språk” som en selv. Videre peker Nannestad på at velferdstapet varierer mellom grupper i samfunnet. Her er blant annet utdanningsnivået og alder avgjørende. Individets psykiske og fysiske ressurser avtar med alderen og dermed deres betalingssevne. Høyere utdanning formidler trening i problemløsning, i håndtering av nye og ukjente situasjoner og i omgang med forskjellige symbolsystemer (Necef 1999).

På bakgrunn av dette kan motsetningene mellom de ”gamle” og de ”unge” i Sletta forstås ut fra de omkostninger det medførte for de ”gamle” å ta kontakt med de ”unge” for å drøfte utvikling av området. De ”gamle” hadde andre verdier enn de unge, deres regler for samvær og kommunikasjon var andre enn hos de unge og deres høye alder gjorde at deres overskudd og kapasitet til å ta opp diskusjoner var begrenset. Likeledes kan motsetningen og mangelen på kontakt mellom de etnisk norske og etniske minoritetsgrupper på Toppen forstås ut fra de sosiale omkostninger det innebærer å ta kontakt med grupper som tilhører andre kulturer.

## **Mangel på og tap av sosial kapital**

Et annet forhold som kan forklare de ”gamles” reaksjoner og de norske på Toppens forhold til minoritetsgrupper i bomiljøet, er tap av sosial kapital. Med utgangspunkt i Putnam definerer Røiseland og Aarsæther (1999) sosial kapital som *evne til kollektiv problemløsning som skyldes tillitsskapende trekk ved det sosiale liv*. Det styrker med andre ord både kollektivets problemløsningsevne og trygghet. Det kommer blant annet til uttrykk ved at foreldre kan slippe ut barna uten å være redde. Trygghet er derfor uttrykk for en latent kollektiv problemløsningsevne. Manifest kollektiv problemløsning kan komme til uttrykk for eksempel ved regelmessige dugnader og andre institusjonelle ordninger. I borettslag er det for eksempel generalforsamling, styrer, råd og utvalg.

På denne måten er borettslag forvaltningsformer som er godt tilrettelagt for utvikling av sosial kapital. En forutsetning for utvikling av sosial kapital er imidlertid at det er en overlapp i organisasjonsmedlemskap slik at det utvikles en blanding av organisasjonslojaliteter, både på individuelt og kollektivt nivå. Dette skaper kryssende konfliktlinjer, som igjen virker konflikt-dempende. Videre peker Røiseland og Aarsæther på at sosial kapital dannes gjennom sosiale strukturer som er åpne, inklusive og heterogene. Dette er tanker som er beslektet med Conans (1994) og Granovetters (1982). De var begge opptatt av hvordan moralske prinsipper og det felles gode defineres gjennom interaksjon med andre.

Sletta borettslag var opprinnelig er homogent borettslag. De ”gamle” tilhørte samme sosiale lag og de flyttet alle inn i borettslaget da de var unge og i etableringsfasen. I løpet av årene har de utviklet en problemløsningsevne. Det var stor enighet blant de ”gamle” om betydningen av ro og orden, hva reglene gjaldt og hvordan de skulle følges. Med de ”unges” inntog i borettslaget ble det satt spørsmålsteget ved deres problemløsningsevne. De ”gamles” sosiale kapital var ikke lenger noe verd. De mistet dermed den trygghet og kontroll de hadde hatt, noe som igjen førte til sinne, aggresjon og frustrasjon. De ”gamle” inngikk dessuten ikke lenger i borettslagets organisasjonsliv. De hadde dermed mistet tilgang på den informasjonsflyt som organisasjonsmedlemskapene representerte. Dette medførte at deres handlingskompetanse ikke blir fornyet, men stagnerte og inntok stivnede former.

Tilsvarende prosesser kjennetegner Toppen. De store sosiale endringene ga de etnisk norske tap av egne problemløsningsevner. Tidligere erfaring og praksis fungerte ikke lenger, og de var lite villige til å utvikle ny praksis for løsning av konflikter. De hadde heller ingen berøringspunkter med grupper med innvandrerbakgrunn. Dermed var det ikke institusjonelle ordninger for utvikling av sosial kapital.

### **4.3.2 Moderne bomiljøer**

#### **Bomiljøer basert på gjensidig tilpasning**

For å skape et fellesskap peker Krogh (1999:57) på at det kreves en kommunikasjon med en grunnholdning preget av åpenhet (også i tid), gjensidig interesse, undring, respekt, samt generelt positive innstillinger til beboere og omgivelser. Dette er en beskrivelse som i stor grad gjenspeiler styrets holdning i Parken.

Nåværende styre i Parken utøvet en ledelse hvor uformell sosial kontroll og gjensidig tilpasning var dominerende trekk. De viste en avslappet holdning til regler. Riktignok var



oppfølging av husordensregler betraktet som viktig også hos nåværende styre, særlig hos styreleder. En regel som ble overholdt nøye var for eksempel regelen om ikke å henge ut tøy i helgen etter kl. 17.00 på lørdag. Flere av de yngre informantene ga uttrykk for at de opplevde dette som en "litt streng og gammeldags" regel, men aksepterte den av hensyn til "de gamle".

Videre var styret opptatt av ikke å få for mange kommunale leiligheter. Begrunnelsen var at beboere i disse leilighetene forbrakte av fellesgodene, men bidro lite til fellesskapet i bomiljøet. Erfaring fra andre studier viser at stor grad av framleie og kommunalt eide boliger er et hinder for deltakelse. Ruud (2001) peker på at mangel på formell innflytelse påvirker lysten til å delta på de uformelle arenaene, og ta sin del av ansvaret for felles arenaer. Leietakere føler seg også ofte sosialt utestengt av eierne i gårdene. Eierstrukturen påvirker dermed følelsen av å høre til i bomiljøet, sier Ruud.

I det store og hele la imidlertid styret vekt på at bomiljøet skulle ha rom for alle. Husordensreglene ble i liten grad kontrollert. En styrerepresentant uttalte følgende på spørsmål om syn på oppfølging av husordensregler:

- Styret skal jo følge opp husordensreglene, men jeg er ikke så flink til å vaske trappa sjøl. Alle ergrer seg over trappevasken, men når jeg ikke gjør det sjøl kan jeg ikke klage på andre.

En eldre kvinne hadde følgende å si om husordensreglene:

- ... de følges ikke opp. Trappevask gjøres ikke. Før ble reglene fulgt, men vi klager ikke til styret.

De gamles interesser for ro og orden ble likevel ivaretatt ved enkelte tiltak, som at klær ikke skulle henge ute i helgen etter kl. 17.00 på lørdag.

Alle klager til styret måtte imidlertid skje skriftlig for å få en behandling. Hensikten var å sikre en klar kommunikasjon. Skriftlig kommunikasjon mente de begrenset tolkningsmulighetene. En annen begrunnelse var at dette også bidro til å høyne terskelen for klagesaker til styret.

For det andre var det viktig for styret at hensynet til orden ikke gikk på bekostning av samhold. Det viste styrets håndtering eller regulering av uenigheter. Oppussingssaken, hvor styret utarbeidet et alternativt forslag til tross for at de hadde vært meget skuffet over ikke å få gjennomslag for sitt utkast, er et eksempel. Et annet eksempel er mistillitsforslaget nåværende styre reiste i forhold til forrige styreleder. Nøkkelpersoner i borettslaget på intervjudispunktet aksepterte ikke at miljøet skulle bli preget av baksnakking med "tisking og visking".

Et tredje eksempel er knyttet til mer hverdagslige saker. Katter hadde tidligere vært oppfattet som et problem i gården, blant annet fordi de gjorde fra seg i gården. Dette skapte vond lukt og usanitære forhold. Det forrige styret nektet kattehold. Nåværende styre formaliserte anskaffelse av katt ved å be om skriftlig søknad til styret ved anskaffelse av husdyr. Til nå var det imidlertid ikke gitt noen avslag. I tillegg til formalisering av anskaffelse ble alle katteeiere oppfordret til å gi kattene P-piller.

Det kan stilles spørsmål om dette er en form for inkludering som strekkes for langt. Fortsatt vil kattene gjøre fra seg ute. Det framkom imidlertid ingen ytringer hos informantene som på

noen måte beklaget katteholdet i borettslaget. Eksemplet viser derimot hvordan styret legger seg i selene for å finne løsninger, som kan aksepteres av flere grupper i borettslaget og dermed unngå konflikt mellom grupper.

Styret utviste også omsorg for beboerne. Det kom blant annet til uttrykk da de ville hjelpe beboeren med psykiske problemer. Når de ikke fikk legehjelp, aksepterte de likevel at han var som han var og grep ikke inn med motstrategier.

Styret i Grønalia og styret i Sletta var også opptatt av gjensidig tilpasning. Særlig i Sletta var styret og de unge forøvrig, opptatt av både egne og de "gamles" krav og forventninger til bomiljøet. De aksepterte ikke de "gamles" regelorientering og sinne ved brudd på regler. Samtidig var de opptatt av å forstå de "gamle" og av å finne forsonende trekk ved dette miljøet. Likeledes kan drift og vedlikehold i disse borettslagene karakteriseres som "den gyldne middelvei" i den forstand at det ble foretatt nødvendig vedlikehold, men i liten grad nyinvesteringer som ville by på store diskusjoner og uenigheter. I begge borettslagene var styrene opptatt av å finne fram til løsninger som alle grupper kunne akseptere. For Sletta gjaldt dette for eksempel i forbindelse med utbedring av verandaene. De "gamle" var stort sett skeptiske til nyinvesteringer, og styret var nøye med at flere hensyn ble vurdert og tatt hensyn til i beslutningsprosessen. De greide likevel ikke å skape et bomiljø der gjensidig aksept gjennomsyret miljøet, slik som i Parken. tidligere har vi pekt på at andre forhold som historie og fysiske rammer også har betydning for inkludering.

### **Utfordringer for borettslag i et moderne samfunn**

Bomiljøene i denne studien har vært kjennetegnet av det moderne, det vil si av forskjellighet. Det skjer hele tiden møter mellom kulturer, både mellom norske og etniske minoriteter, men også mellom ulike norske kulturer og generasjoner med ulike verdier og normer. En generell utfordring for dagens borettslagstyre blir derfor å legge til rette for grupper med ulike verdier og normer.

I denne studien er det Parken borettslag som utmerker seg med et inkluderende bomiljø. Her er mange ulike grupper og nasjonaliteter representert. Likevel greide de å skape et bomiljø der alle trivdes og følte seg velkommen. Flere forhold kan ha påvirket dette - som fysisk miljø, der Hagen ble en sentral møteplass for alle beboerne i gården, historien som fortalte om slit, særpreg, respekt og toleranse, og styret som vektla gjensidig tilpasning og toleranse og som slo hardt ned på brudd med dette.

Tradisjonelt har regelstyring, det vil si vektlegging på å definere husordensregler og sørge for at disse blir fulgt opp, vært en dominerende styreform i borettslag. Ut fra erfaringene fra denne studien ser vi at dette ikke lenger er tilstrekkelig.

Innledningsvis ble det pekt på hvordan boligsamvirket er en organisasjon tuftet på verdier. Det er verdier om selvhjelp og eget ansvar, men også demokrati, likhet, rettferdighet og solidaritet (NBBLs langtidsprogram 1998 - 2000). Videre ble det vist til Mortensen, som så på verdier om gjensidighet og gjensidig aksept som forutsetninger for inkludering.

Boligsamvirkets vektlegging på verdier kan være et utgangspunkt for styring i borettslagene. Det er imidlertid et spørsmål om hvor egnet boligsamvirkets verdier er i forhold til å møte dagens utfordringer. Boligsamvirkets verdier var aktuelle da velferdsstaten skulle bygges opp etter krigen, men kan ha begrensninger i forhold til dagens samfunn. De "gamle" i Sletta

borettslag representerte på mange måter samvirkeverdiene om likhet og solidaritet. Resultatet var forventninger om tilpasning til et ideal der alt skulle være likt.

I en kronikk i Aftenposten 04.09.99 peker Stein Ringen på at likhet er en av de sterkeste forestillingene vi har av oss selv som norske. Samtidig peker han på at begrepet etter annen verdenskrig har fått betydningen *lik levemåte* og hvilke konsekvenser dette har hatt for samer og tatere i Norge. Han argumenterer derfor for at likhet også må bety likhet i betingelsene for å velge egen levemåte. Det kan gå alvorlig galt, dersom rådende ideologi betoner likhet uten samtidig å betone forskjell (Ringen 1999). Likeledes stiller Mortensen krav til gjensidighet og gjensidig aksept for at sosiale miljøer kan defineres inkluderende. Det betyr imidlertid ikke at alt skal aksepteres. I Parken slo de for eksempel hardt ned på forsøk på regelstyring og andre tiltak som bidro til konflikt og marginalisering av grupper.

De ”gamle” i Sletta var opptatt av at alle regler skulle gjelde, uansett situasjon. Det var ingen aksept for unntak, for eksempel var parkering på gangveiene forbudt, selv i en flytteprosess. Her ble likhetstenkingen på mange måter et mål i seg selv, og det var lite nysgjerrighet og åpenhet i forhold til nye tiltak og måter å forholde seg til fellesskapet på.

På Toppen og til dels på Grønnlia var gruppene opptatt av å utvikle og ivareta sine særtrekk og i liten grad fokusert på gjensidig tilpasning - alle parter må både gi og ta. Resultatet ble en polarisering mellom gruppene.

Et trekk ved Parken borettslag var nettopp at de aksepterte ulikhet, ulike livsstiler og samtidig greide å utvikle et samhold. De hadde regler for ro og orden, men regulerte dette ved ikke å fokusere på detaljer og unntak, men se etter de store linjene og enkelte tiltak som minoritetsgruppene oppfattet som viktig, som regler om forbud mot tørking av klesvask ute i helgene. I styret var de opptatt av at dette var et bomiljø med ulike grupper, der synspunkter og verdier varierte. Samtidig skulle alle trives i bomiljøet. Det var ingen krav til lik levemåte. Tvert om ble ulik levemåte akseptert og trukket fram som et positivt trekk ved bomiljøet, som de ønsket å bevare og styrke.

Likeledes er solidaritet et begrep forbundet med arbeiderklassen og dens kamp mot en ubønhørlig ledelse. Her er det med andre ord ytre forhold som på sett og vis tvinger fram integrering, slik Durkheim så integrering som avhengighet gjennom arbeidsdeling. I et moderne bomiljø er solidaritet fortsatt en aktuell verdi. Det er imidlertid ikke ytre forhold som presser fram integrering, men valg av verdier om gjensidighet og gjensidig aksept. Det betyr at styrer og andre nøkkelaktører må være bevisst hvilke verdier de mener skal ligge til grunn for det sosiale miljøet i borettslaget. Skal solidaritet fortsatt være en verdi som skal ligge til grunn for integrering i bomiljø, må beboerne selv avklare hva begrepet skal bety for deres bomiljø.



## Litteratur

- Amundsen, Kristin (1999): *Godt bomiljø for alle*. Norske boligbyggelags landsforening (NBBL), Oslo
- Annaniassen, E. (1996): ... *hvor nr 13 ikke er*. Boligsamvirkets historie, bind 1, side 1. Exil forlag A/S
- Bondevik, Per Nitter og Lillin Cathrine Knudtzon (1997): *Kommunalt eide boliger i borettslag og sameier*. Prosjektrapport 222, Byggforsk, Oslo
- Cohen, A. P. (1985): *The symbolic Construction of Community*. Tavistock Publications, London and New York
- Conan, Michel (1994): *Communicative Ethics in Housing*. Paper
- Deal, T. E. & A. A. Kennedy (1984): *Bedriftskultur*. Oslo: Bedriftsøkonomenes Forlag.
- Ganapathy, Jaishankar og Susanne Søholt (2000): *Store møter - små steder. Møter og møtesteders betydning i flerkulturelle bomiljø*. Prosjektrapport 286, Byggforsk
- Gilje, Nils og Harald Grimen (1995): *Samfunnsvitenskapens forutsetninger. Innføring i samfunnsvitenskapens vitenskapsfilosofi*. Universitetsforlaget AS, Oslo
- Gullestad, M. (1979): *Livet i gammel bydel*. H. Aschehoug & co. (W. Nygaard), Oslo
- Gullestad, M. (1989): *Kultur og hverdagsliv*. Det blå biblioteket, Universitetsforlaget, Oslo
- Granovetter, M. (1973): *The Strength of Weak Ties* i American Journal of Sociology, vol. 78
- Hanhörster-Schiever, Heike (1999): *Integration and conflict in disadvantaged, multicultural urban neighbourhoods. Case Study Duisburg-Marxloh*. Paper presented at AESOP Congress, Bergen, July 1999
- Haugen, Inger (1984): *Om forvaltning av utilgjengelighet. Et perspektiv på studiet av bomiljø og samværsform i "Tid for samfunnsforskning. Artikler fra Tidsskrift for samfunnsforskning gjennom 25 år"*. Universitetsforlaget
- Hennestad, B. W. (1987): *Kulturelle perspektiver på organisering. Et grunnlag for kulturbevisst ledelse*. Bedriftsøkonomenes Forlag, Oslo
- Hjärne, L. (1991): *Sosialt liv i grannskapet - til vad nytta?* The National Swedish Institute
- Jensen, Anders Todal (1990): "Ungdommen har snart ikke respekt for noe....", Tidsskrift for samfunnsforskning 31, 341-365, i Martinussen, Willy (1999): *Fellesskapsverdiene står sterkere enn antatt*, Samfunnsspeilet nr. 4:1990
- Korsnes, O., H. Andersen og T. Brante (red.) (1987): *Sosiologisk leksikon*. Universitetsforlaget, Oslo
- Kaarhus, R. (1994): *Nærmiljø som idé og realitet i "Det organiserte mangfold: Om modeller og mennesker i nærmiljøarbeid. Erfaringer fra statlige nærmiljøforsøk 1987 - 1991"*. Miljøverndepartementet red. Toril Ressem
- Krogh, Hilde (2000): *Dialog og konflikthåndtering - Utviklingsprogrammet for flerkulturelle bomiljø*. Prosjektrapport 253, Byggforsk
- Lorentzen, H. (1997): *Integrasjon og utløsning i sivilsamfunnet* i Dansk Sosiologi i dag, nr. 1, 8. årg.
- March, James G. & Herbert A. Simon (1993): *Organizations*. Second edition, Blackwell Publisher, USA
- Mortensen, Nils, m.fl. (1995): *Social Integration and marginalisation*. Samfunnslitteratur, Fredriksberg, Danmark
- Mortensen, Nils (1997): *Relasjoner mellom begreper inkludering, ekskludering og marginalisering*. Referat fra forelesning NFR-programseminar, november 1997
- Mauseth, Per Eggum (1996): *Samvirkemodeller i helse- og sosialsektoren*. Innledning på Røroskonferansen 28.10.96.

- Necef, Mehmet Ümit (1999): "Solidaritetens pris" i *Information invandrere*. Tidsskrift for migration og kulturanalyse, nr. 1
- Nordahl, Berit (1996): *Sosiale relasjoner mellom beboere - formell og uformell samhandling i forstad og i indre by*. Prosjektrapport 199, Byggforsk
- Nørve, Siri (1992): *Bomiljø og sosial integrasjon*. Notat, upublisert, Byggforsk
- Ouchi, W. (1981): "Theory Z" i Hennestad, Bjørn (1987): *Kulturelle perspektiver på organisering. Et grunnlag for kulturbevisst ledelse*. Bedriftsøkonomenes Forlag AS, Oslo
- Ruud, Marit Ekne (2001): *Hindringer for deltakelse i multietniske boligområder. Utviklingsprogrammet for flerkulturelle bomiljø*. Prosjektrapport 299, Byggforsk
- Rønning, Geir O. (1994): *Handling og struktur hos Anthony Giddens*. I *Sosiologi i dag*, nr. 1, 1994
- Røiseland, Asbjørn og Nils Aarsæther (1999): Lokalsamfunn og demokrati - Teoretiske og metodiske aspekt ved begrepet "sosial kapital". *Norsk statsvitenskapelig tidsskrift* nr. 2, 1999
- Saugestad, Sidsel (1996): Lokalsamfunnsforskning - fra tema til teori. *Kulturkanalen. Norsk antropologisk tidsskrift*, 4-96
- Schein, E. (1986): *Comming to a New Awareness og Organizational Culture*. Sloan Management Review, Winter
- Schiefloe, Per M. (1985): Nærmiljø i bysamfunn. Om nærmiljøer i byer. Byforskningsprogrammet, Universitetsforlaget AS
- Søholt, Susanne (1994): *Innvandrerens deltakelse i bomiljø*. Prosjektrapport 166, Byggforsk
- Wikström, T. (1993): *Hämhörighet i det splittrade grannskapet*. Foredrag, Karlskrona 18. - 21. mars 1993. Institutionen för bygnadsfunksionslära, Lunds Universitet
- Wilkins, Alan A. (1983): "The Culture Audit: A Tool for Understanding". *Organizational Dynamics* i Hennestad, Bjørn (1987): *Kulturelle perspektiver på organisering. Et grunnlag for kulturbevisst ledelse*. Bedriftsøkonomenes Forlag AS, Oslo
- Yin, R. K. (1984): *Case Study Research, Design and Methods*. Applied Social Research Methods Series. Volume 5. Sage Publications Newbury Park, London, New Delhi
- Østerberg, Dag (1977): *Sosiologiens nøkkelbegreper og deres opprinnelse*. J. W. Cappelens Forlag a.s., Trondheim
- Ås, Dagfinn (1977): *Ordet er miljø*, Byggforsk



