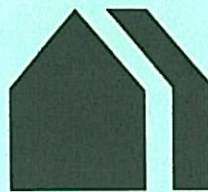


42 | **PROSJEKT
RAPPORT**



BYGGFORSK

Norges byggforskningsinstitutt

Thorbjørn Hansen

Utbedring gjennom
Oslo byfornyelse:

Hvem bodde og hvem bor i gårdene?

Norges byggforskningsinstitutt 1988

Prosjektrapport 42

Thorbjørn Hansen

Utbedring gjennom
Oslo byfornyelse:

Hvem bodde og hvem bor i gårdene?

Norges byggforskningsinstitutt 1988

Prosjektrapport 42

Utbedring gjennom Oslo byfornyelse
Hvem bodde og hvem bor i gårdene?

ISBN 82-536-0283-9

UDK 711.13

500 eksemplarer
trykt hos NOR-TRYKK A/S

© Norges byggforskningsinstitutt 1988

Adresse:

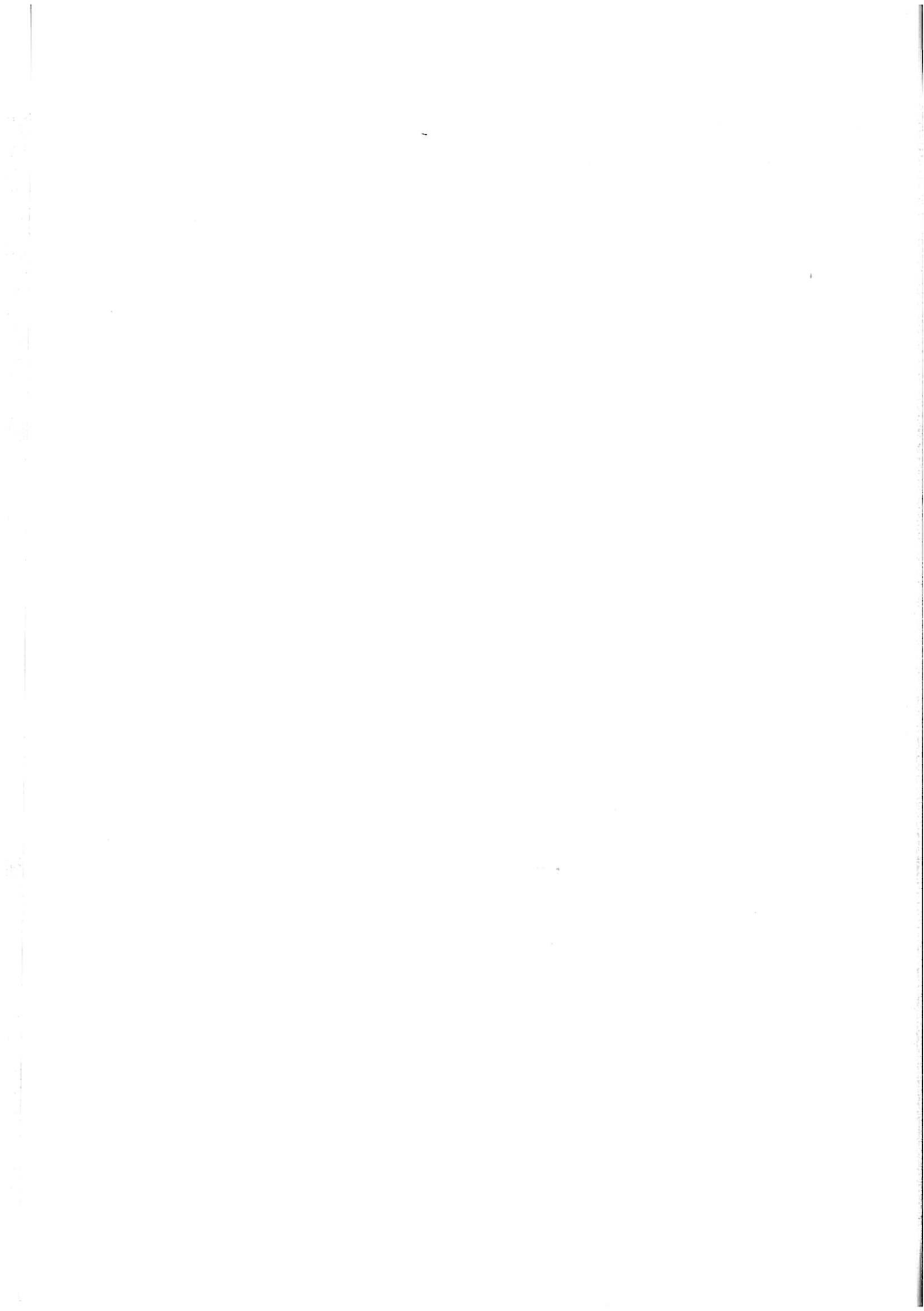
Forskningsveien 3B, Postboks 123, Blindern
0314 OSLO 3

Telefon (02) 46 98 80

Telefax (02) 69 94 38

INNHold

Forord	5
Innledning	7
DEL 1. FØR UTBEDRING	
Type husholdning og alder	9
Yrke og inntekt	13
Boligforhold	16
Boligframtid	19
DEL 2. ETTER UTBEDRING	
Hvem blir boende eller flytter inn igjen i de utbedrede gårdene?	21
Hvem er det som ikke flytter tilbake?	23
Salg av leiligheter etter innflytting?	27
Litteratur	28
Tabeller - bilag	29
Spørreskjema - bilag	31



FORORD

Første del av denne rapporten bygger på intervjuene som er gjennomført i forbindelse med byfornyelsen i Oslo. Utvalget er begrenset til de gårdene som er utbedret i perioden 1982 - 1986, i regi av Oslo Byfornyelse A/S.

Andre del av rapporten bygger dessuten på oppgaver over hvem som flyttet inn i de utbedrede gårdene, og oppgaver over videre- salg av leiligheter.

Arbeidet er utført av Norges byggforskningsinstitutt på oppdrag av Oslo Byfornyelse A/S.

I et bilag gjengir vi en del supplerende tabeller.

Oslo, desember 1988

Thorbjørn Hansen



INNLEDNING

Første del av denne rapporten viser hvem som bodde i de gamle leiegårdene i Oslo før de ble utbedret av Oslo Byfornyelse A/S. Den viser også hva beboerne mener om å fortsette å bo i leilighetene etter utbedringen og hvilke alternativer de foretrekker.

Rapporten bygger på intervjuer med beboerne i de gårdene Oslo Byfornyelse A/S har fornyet i perioden 1982 - 1986. Utbedringen er foretatt på grunnlag av politiske vedtak i Oslo kommune i 1973 om å gjennomføre byfornyelse i 18 prioriterte områder. Oslo Byfornyelse A/S ble opprettet som kommunens utøvende organ.

Materialet består av 1076 husstander fordelt på 86 leiegårder. Utvalget er begrenset til de gårdene som faktisk er utbedret i den ovennevnte perioden. Beboere i gårder som er revet eller i gårder som ennå ikke er utbedret, er ikke med, bortsett fra 50 leiligheter som kom med i undersøkelsen ved en feiltakelse. Rapporten sier heller ikke noe om beboere i de private gårdene hvor eierne selv har gjennomført fornyelsen.

Intervjuene ble foretatt av personer fra Leieboerforeningen i Oslo etter et skjema som er gjengitt som bilag til rapporten. Hensikten med intervjuene var å sikre beboernes rettigheter i byfornyelsen, registrere beboernes interesser for å bo videre eller flytte samt gi et grunnlag for kommunenes arbeid med omplassering og erstatningsleiligheter og saneringsstøtte. Intervjuene har også hatt en viss betydning for hvordan utbedringen skulle skje.

Intervjuene skjedde i de forskjellige gårdene, etter at Oslo Byfornyelse A/S hadde kjøpt den aktuelle gården og før arbeidet var satt i gang. 63% av intervjuene ble foretatt i 1983 og 1984.

Også i denne intervjuundersøkelsen er det noe frafall. Noen beboere var umulig å treffe hjemme (bortreist, syke o.l.), og enkelte leiligheter var for tiden ubebodde. Frafallet er 15%, hvilket vil si at vi har intervjuer for 85% av alle leilighetene, noe mer om vi regner i forhold til alle bebodde leiligheter.

Tabell 01
Årstall for intervjuene

1981	1
1982	11
1983	31
1984	33
1985	15
1986	4
Uoppgitt	5

SUM	100%
N =	1076

Det er tidligere gjennomført flere utredninger og undersøkelser av byfornyelsesprosessen. Anne M. Kaltenborn Lunde forfattet en rapport i 1984 om flyttinger i den tunge byfornyelsen. Materialet omfatter beboere som ønsket eller måtte flytte til annen bolig på grunn av den kommunalt administrerte byfornyelsen, og som søkte kommunal bistand til dette. I alt 2123 husstander ble registrert å ha flyttet i årene 1979-1982. Det dreide seg om ca. halvparten av alle beboere som ble berørt av den offentlige byfornyelsen. Om lag en fjerdedel av de som flyttet, flyttet tilbake til den utbedrede gården.

T. Bysveen og T. Wessel ved Norsk institutt for by- og regionforskning intervjuet 304 husstander i gårder som var utbedret med lån i Husbanken og/eller med kommunalt garanterte lån i 1980, og de intervjuet også en vesentlig del av de som flyttet fra de utbedrede boligene. Rapporten forelå i 1984. Denne undersøkelsen dekker i første rekke den utbedringen som ligger utenfor den "tunge byfornyelsen".

DEL 1. FØR UTBEDRING

TYPE HUSHOLDNING OG ALDER

Befolkningssammensetningen ligner naturlig nok på det en finner i indre by øst. I hele indre by er det flere enslige og færre barnefamilier enn det en finner i ytre sone. I byfornyelsesgårdene er dette særtrekket enda sterkere. En-person husholdninger utgjør

- 60% av husstandene i utbedringsgårdene
- 47% av husstandene i indre by Oslo
- 35% av alle husstander i Oslo
- 28% av alle husstander i Norge

Barnefamilier utgjør

- 12% av husstandene i utbedringsgårdene
- 20% av husstandene i indre by Oslo
- 32% av alle husstander i Oslo
- 47% av alle husstander i Norge

Eneforsørgerne utgjør ikke prosentvis noen større andel her enn i Oslo og landet ellers, 5% av husstandene. Det er likevel mange aleneforeldre sett i forhold til barnefamilier i alt, 42% av alle. I landet utgjør eneforeldrene 11% av alle barnefamilier.

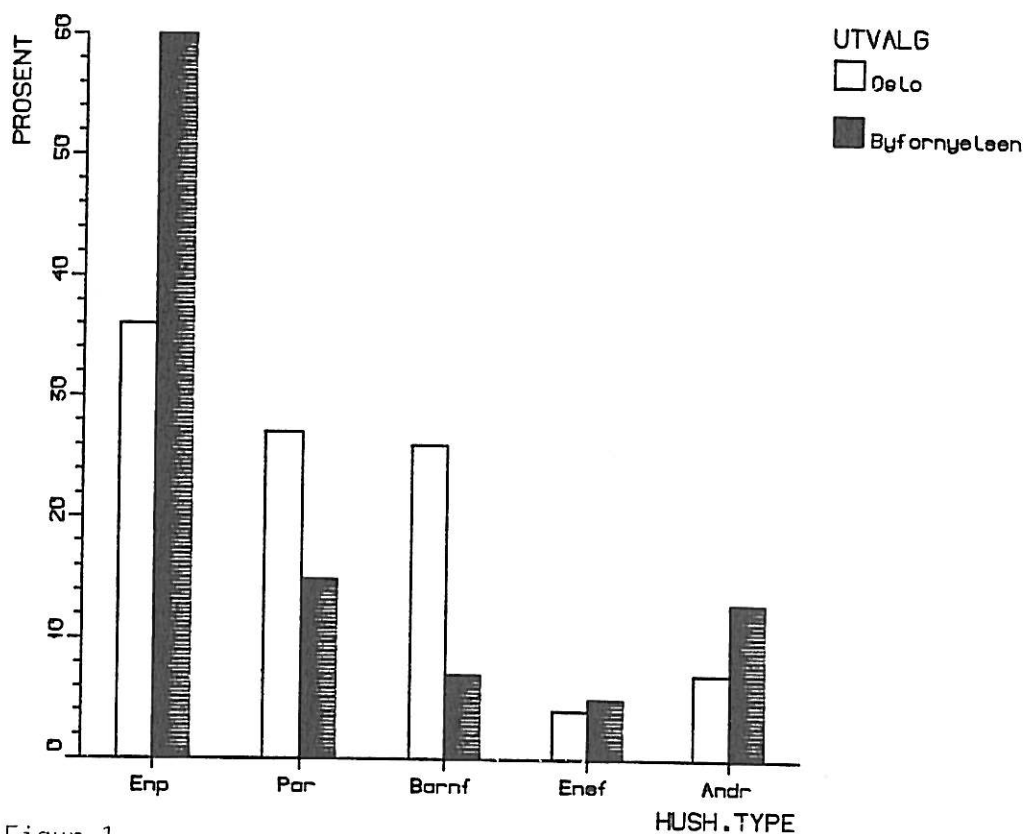
Størrelsen på husstandene er allerede gitt av det store antallet enslige. Ser en på fordelingen av resten av husstandene, de på to personer og mer, er det fortsatt en overvekt av små husholdninger, som i indre by for øvrig. Det er par og enslige med ett barn som dominerer ved siden av enpersonene. Husstander på mer enn tre personer utgjør bare 13% mot 16% i hele Oslo og 25% i hele landet.

Aldersmessig er fordelingen også nokså lik det en finner i indre by øst. Aldersfordelingen der særmerker seg med større spredning enn i ytre sone. Det er både flere unge og flere eldre. Vi sammenligner da alderen på hovedpersonen i husholdningen. Siden det er få barnefamilier, vil en aldersfordeling av hele befolkningen vise andre trekk.

En sammenligning med gjennomsnittet for hele landet viser en overvekt av især yngre personer, men også av eldre.

Det kan også være av interesse å sammenligne befolkningen i utbedringsgårdene med den befolkningen som flyttet fra utbedringsgårdene, ifølge undersøkelsen til Lunde. De som flyttet besto av noen færre en-personer enn vårt samleutvalg, 49% av alle mot 60%. Andelen store husholdninger, fire personer eller mer, var den samme.

Det er noen færre unge blant dem som flyttet, men ellers er alderssammensetningen nokså lik.



Figur 1
Husholdningstyper i Oslo totalt og i byfornyelsesgårdene

Tabell 02
Type husholdning

	Byforny	Oslo IØ	Oslo
Enperson	60	46	36
Par alene	15	25	27
Par m/barn	8	12	26
Ensl m/barn	5	6	4
Andre hush/ uoppg type	12	8	7
SUM	100%	100%	100%
N =	1076	698	145

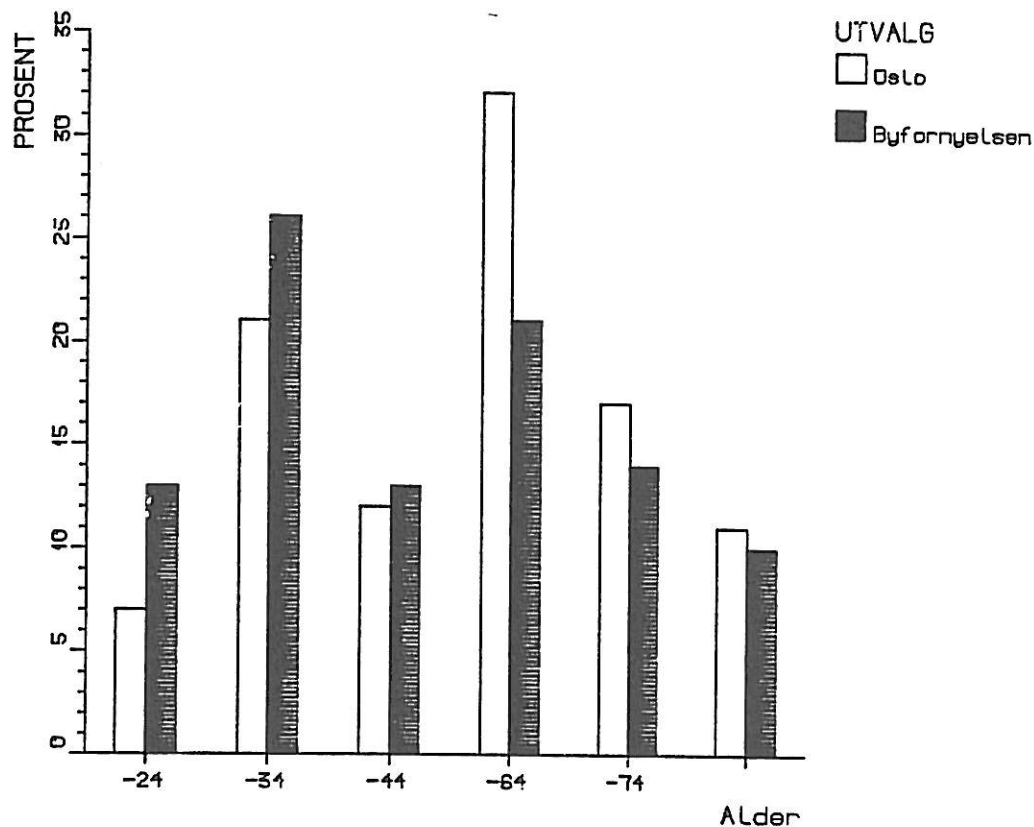
IØ = Indre by øst

Tabell 03
Antall personer i husholdningen

	Byforny	Oslo IØ	Oslo	Landet
1 person	60	46	35	28
2 "	27	36	34	25
3 "	6	10	15	16
4 og flere	5	7	16	31
Uoppgitt	2	-	-	-
SUM	100%	100%	100%	100%
N =	1076	50300	221900	1521600

Tabell 04
Alder på person 1 (dvs. den som svarte på spørsmålene i husholdningen)

	Byforny	Oslo IØ	Oslo
Under 25 år	13	13	7
25 - 34	26	21	21
35 - 44	13	9	12
45 - 64	22	24	32
65 - 74	14	19	17
75 år o/mer	10	14	11
Uoppgitt	2		
SUM	100%	100%	100%
N =	1076	698	145



Figur 2
Alder på hovedpersonen i husholdningen i Oslo totalt og i byfornyelsesgårdene

En-personhusholdningene

Det er typisk for en-personhusholdningene at de enten er nokså unge eller nokså gamle. Det er tilfellet både for Oslo og for landet. Av alle en-personhusholdningene i landet er 45% over 65 år. Tilsvarende tall for Oslo er 42%. I utbedringsgårdene er dette mønsteret mindre markert. Bare 28% av en-personhusholdningene der er over 65 år. Det er derimot et uvanlig stort innslag av en-personer i aldersgruppen 25-34 år.

Tabell 05 viser at det som vanlig er en overvekt av enslige menn i alderen 20-64 år, og klar overvekt av enslige kvinner i de eldste aldersgruppene.

Tabell 05
En-personshusholdningene etter alder og kjønn

	Mann	Kvinne	Uoppg	Sum	N
20-24 år	52	48	0	100	65
25-34	50	39	11	100	171
35-44	61	30	9	100	70
45-64	50	39	11	101	132
65-74	29	66	5	100	106
75 og mer	15	80	5	100	80
SUM	43%	48%	9%	100%	645

YRKE OG INNTEKT

I utbedringsgårdene er det mange som ikke er yrkesaktive, i hovedsak er det pensjonister og trygdede samt noen studenter. Andelen er omtrent på samme nivå som ellers i indre by øst, og ganske mye høyere enn i de ytre delene av Oslo og totalt for landet. Se tabell 06. Pensjonister og trygdede utgjør en tredjedel av alle husstander. Mange har bodd i gården i lang tid. Vel halvparten har flyttet inn før 1970, 18% før 1940.

De yrkesaktive er oftest arbeidere, for det meste med en fagutdanning, og noen i lavere funksjonæryrker. Yrkessammensetningen skiller seg klart ut både fra Oslo-gjennomsnittet og indre by øst der det er et mye større innslag av funksjonærer. Også i forhold til landsgjennomsnittet har utbedringsgårdene en overvekt av arbeidere. Noe forbehold må vi ta for en forholdsvis høy prosentandel som ikke oppgir yrke. De inntektene denne gruppen oppgir, tyder imidlertid på at dette også for det meste er arbeidere eller lavere funksjonærer.

Den høye andelen pensjonister og trygdede og yrkessammensetningen gir en befolkning med lave inntekter. Dette forsterkes ytterligere ved at få har mer enn en inntekt, om lag 10% av alle husstandene. I hele landet oppgir nær halvparten av husstandene at de har to inntekter eller mer. Dette er en følge av husholdningssammensetningen som vi beskrev tidligere.

Av alle husstandene hadde 75% en inntekt under gjennomsnittlig industriarbeiderinntekt (kr 120 000,- i 1983/1984). Av de yrkesaktive har også godt over halvparten inntekter under dette nivået, og bare om lag 20% en samlet husholdningsinntekt på kr 150 000 eller mer. Til sammenligning hadde 40% av husstandene i Oslo og i landet inntekter over kr 150 000,-.

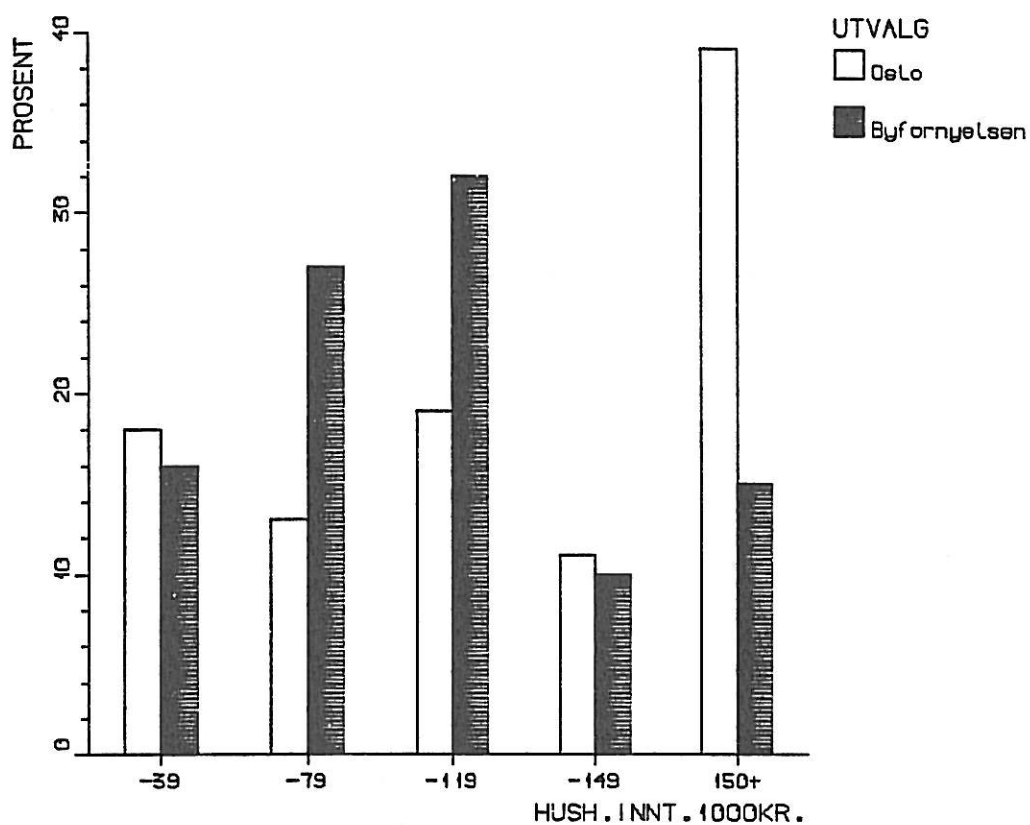
Tabell 06
Yrkesgruppe, person 1

		Utb.gård	Oslo IØ	Oslo	Landet
Ikke yrkes- aktiv	Husmor	1			
	Pensj./trygd	33	>	46	31
	Student	8			27
Arbeider	Uten fag	1		9	9
	Med fag	27		7	7
Funksjonær	Lav	4		15	18
	Mellom	4			
	Høy	1		15	21
Selvstendig		3		3	6
Annet			5	6	12
Uoppgitt		18			
SUM		100%		100%	100%
N =		1076		145	698
					2201

Tabell 07
Inntekt for husholdningen og yrke/yrkesaktivitet, person 1

	Inntekt i 1000 kr pr. år brutto for husholdningen:					Uoppg	Sum	N
	Under 40	40-79	80-119	120-149	150+			
Trygdet	12	38	24	1	2	23	100	81
Pensjonist	26	48	12	2	2	10	100	304
Student	44	24	12	0	0	20	100	84
Arbeider	3	12	40	16	24	5	100	289
Funksjonær	2	7	42	15	30	4	100	94
Uopp/annet	7	13	33	14	16	17	100	224
ALLE	14	25	28	9	13	11	100	1076

*) Av de yrkesaktive person 1 har 165 ektefeller. Herav er 43 ikke yrkesaktive, 79 er yrkesaktive og 43 har ikke oppgitt yrkesforhold. om lag 16% av husholdningene med yrkesaktiv person har to inntekter, 10% av samtlige husholdninger.



Figur 3
Husholdningenes samlede inntekt i Oslo totalt og i byfornyelsesgårdene

Tabell 08
Yrkesforhold og innflyttingstidspunkt

	Pens	Stud	Arbeid	Funksj	Selvs	Uopp/Ann	Sum	N
Før1940	76	1	6	0	0	16	99	84
1940-59	58	0	13	4	2	24	101	131
1960-69	50	0	19	10	1	21	101	105
1970-79	23	6	31	11	5	21	100	284
1980-86	10	14	37	12	4	22	99	453
Uoppgitt	4	0	4	0	0	92	100	19
SUM	28	8	28	9	3	23	100	1076

BOLIGFORHOLD

Leilighetene er små, ett eller to rom og kjøkken. (Opplysningene om arealet er i spørreskjemaene for mangelfullt utfyllt til at vi kan sammenligne med hele Oslo.) Andelen små boliger er stor, selv i forhold til Oslo som ellers har en uvanlig høy andel små boliger. Sammenligner vi med landsgjennomsnittet, er andelen ettromsboliger ekstrem, 37% mot 5%.

De aller fleste oppgir å ha standard leiekontrakt. De som flyttet inn i 1980-årene har noe oftere framleiekontrakt, tidsbegrenset kontrakt o.l., men også de har oftest standard leiekontrakt. Dette er overraskende sett i forhold til det vi ellers finner om kontraktsforhold i leiegårdsmassen. Et gjennomgående trekk er at nye leiekontrakter gjøres tidsbegrenset, at det leies ut møblert og gjennom arbeidsgiver. (Vi viser her til rapporten "Leieboere og vedlikehold", se litteraturlisten.) Noe av forklaringen er at de gårdene som Oslo Byfornyelse A/S har overtatt ofte var eid av "snille" gårdeiere, gårdeiere som ofte bare eier en gård som de selv bor i, og som ikke vil eller kan forestå utbedring selv.

Husleiene er gjennomgående lave, mellom kr 250,- og kr 500,- i måneden. På samme måte som vi har sett i andre undersøkelser, er husleiene høyere når det leies ut med tidsbegrensning o.l.

Tabell 09
Antall rom i boligen
Kjøkken ikke medregnet som rom

	Byforn	Oslo IØ	Oslo
1-rom	37	20	14
2-rom	41	52	21
3-rom	15	21	29
4-rom o.fl.	5	7	30
SUM	100 %	100%	100%
N =	1076	145	698

Tabell 10
Innflyttingstidspunkt og type kontrakt

	Type leiekontrakt:						Sum	N
	Stand	Firma framl	Tidsb	Oblig	Uoppg			
Innflyttet:								
Før 1940	94	0	1	0	0	5	100	84
1940 -59	95	0	0	0	0	4	99	131
1960 -69	95	0	2	0	1	2	100	105
1970 -79	87	1	1	3	1	6	99	284
1980 -86	76	2	10	6	2	4	100	453
Uoppg	40	0	8	0	4	48	100	19
SUM	84	1	5	3	1	6	100	1076

Tabell 11
Kontraktstype og husleie i 2-romsleilighetene

	Husleie i kr pr. mnd.:						Uoppg	Sum	N
	-199	-299	-399	-599	-799	800+			
Stand.leie	5	31	28	23	6	5	2	100	371
Tidsb. o.l.	2	19	12	17	17	31	2	100	42
SUM (ink.uop)	4	30	26	21	8	8	3	100	445

Botid

I byfornyelsesgårdene har færre bodd svært lenge og flere svært kort enn ellers i Oslo, også ellers i indre by øst. Sammenligningen er foretatt med boforholdsundersøkelsen i 1981, dvs. to-tre år før hovedtyngen av intervjuene i byfornyelsesgårdene. Selv med korreksjoner for denne tidsforskyvningen, er det en markert overvekt av nyinnflyttede i gårdene til Oslo Byfornyelse A/S.

Tabell 12
 Innflyttingstidspunkt for beboere i byfornyelses-
 gårdene, Oslo indre øst og Oslo totalt i 1981

	Byfor.gård	Oslo IØ	Oslo
Innflyttet			
før 1940	8	12	6
1940-59	12	21	20
1960-69	10	14	18
1970-79	27	41	46
1980-86	42	12	10
SUM	100%	100%	100%
N =	1076	145	698

BOLIGFRAMTID

Flertallet ønsker å fortsette å bo videre i gården etter at den er utbedret. En fjerdedel vil flytte og knapt en tiendepart vet ikke eller vil ikke svare. Alderen gir ikke noe utslag på ønskene om å bli boende. Unge vil bli boende i like stor grad som eldre. Litt utslag gir det derimot om en har bodd i gården lenge. Noen flere av de nyest innflyttede og noen færre av de tidligst innflyttede ønsker å flytte.

Tabell 13
Om en ønsker å bo videre
etter utbedring

Ønsker å bo videre	67
Ønsker ikke å bo videre	25
Uoppgitt ønske	8
Sum	100%
N =	1076

Tabell 14
Ønske om å bo videre gruppert etter
alder på person 1

	Ønsker å bo videre?			Sum
	Nei	Ja	Uoppg	
Under20 år	33	47	20	100
20 -24	26	68	6	100
25 -34	25	68	7	100
35 -44	27	64	9	100
45 -64	25	70	5	100
65 -74	28	64	9	101
75 og over	23	74	3	100
SUM	25	67	8	100%
N =				1076

Tabell 15

Ønske om å bo videre gruppert etter innflyttingstidspunkt

	Ønsker å bo videre?			Sum
	Nei	Ja	Uoppg	
Før 1940	18	81	1	100
1940-59	24	71	5	100
1960-69	28	66	6	101
1970-79	24	69	7	101
1980-86	28	64	8	100
SUM	25	67	8	100%
N =				1076

Tabell 16

Prioritert flytteønske for de som vil flytte

Rehabiliteret leilighet	37
Eldre borettslagsleilighet	8
Ny borettslagsleilighet	5
Kommunal leiegård	16
Trygdeleilighet	14
Selveierleilighet	1
Uoppgitt ønske	19
Sum	100%
N =	274

Tabell 17

Ønsket strøk for de som vil flytte

Sentralt	14
Indre by øst	45
Indre by vest	2
Indre by syd	1
Ytre by vest	3
Ytre by øst	4
Ytre by syd	3
Ut av byen	1
Uoppgitt ønske	27
SUM	100%
N =	274

Tabell 18

Medlemsskap i boligbyggelag

Medlem i OBOS	18
Medlem i andre boligbyggelag	3
Ikke medlem	63
Uoppgitt	16
SUM	100%
N =	1076

DEL 2. ETTER UTBEDRING

HVEM BOR I DE UTBEDREDE GÅRDENE?

Et spørsmål mange har stilt, er om de som opprinnelig bodde i gårdene fortsatt bor der etter at utbedringen er foretatt. I denne delen av rapporten skal vi se nærmere på hvem som bor i gårdene etter utbedringen. Vår analyse bygger på lister over beboere etter utbedring, sammenholdt med liste over opprinnelige beboere ut fra intervjuuskjemaene. I tillegg er det notert når en ny beboer kommer fra en annen gård som skal utbedres eller rives.

Før vi gjør denne analysen, er det enkelte gårder som vi trekker ut. Det gjelder for det første noen gårder som er revet eller skal rives og som feilaktig er kommet med (gjelder 50 leiligheter). Det er videre gårder som er utbedret med privat finansiering. Noen gårder brukes til midlertidig omplassering. I disse gårdene er det ikke aktuelt å se på hvem det er som har flyttet inn. (Gjelder til sammen 51 leiligheter.) Ni gårder med 109 leiligheter er utbedret for Oslo kommune som selv fordeler leilighetene. For disse leilighetene har Oslo Byfornyelse A/S ikke helt oversikt over hvem som er nye leieboere, og disse boligene er derfor trukket ut.

I den videre analysen konsentrerer vi oss om de gårdene som Oslo Byfornyelse A/S både har utbedret selv og forestått leilighetstildelingen i. Det dreier seg om 64 gårder der det opprinnelig var 1020 leiligheter. Etter utbedring er tallet redusert til 709 leiligheter på grunn av sammenslåing av leiligheter og riving av bakgårder. Leilighetstallet er redusert med 30%. Siden alle leilighetene ikke var bebodd før utbedringen, er antall husholdninger redusert med ca. 25%. Hvem er det så som bor eller har flyttet inn i de utbedrede leilighetene?

Mellom en halvpart og to tredjedeler av alle de utbedrede leilighetene er bebodd av tidligere beboere i den samme gården. Jeg regner med at de fleste av de vi ikke finner igjen navnene til, er å finne blant dem som intervjuerne ga opp (se innledningen, side 7). De reglene og den prosedyren som Oslo Byfornyelse A/S følger ved tildeling (beskrives på neste side), gjør det rimelig å gjøre en slik antagelse. Antallet ligger også godt innenfor den gruppen som vi vet ikke ble intervjuet. Sannsynligvis er derfor nær to av tre leiligheter bebodd av tid-

ligere beboere i samme gård. I de øvrige leilighetene er beboere fra rivningsgårder eller andre utbedringsgårder flyttet inn i de aller fleste tilfellene. Noen få er kommet inn gjennom FLYBO, et par leiligheter er solgt og et par leiligheter er ikke innflyttet ennå.

En kan trygt slå fast at utbedringen er kommet den opprinnelige befolkningen til gode. En annen sak er at det ikke er blitt plass til alle som bodde der før. Siden tallet på leiligheter er redusert, er om lag en fjerdedel av befolkningen flyttet ut av denne boligmassen.

Tabell 26

Hvem bor i eller har flyttet inn i gårdene som Oslo Byfornyelse A/S har utbedret og forestått leilighetstildeling i?

	Antall	Prosent
Tidligere beboer, intervjuet	361 leiligheter	51
Beboer fra annen rivningsgård eller annen utbedringsgård	214 "	30
Beboer fra FLYBO, ikke innflyttet og annet*)	134 "	19
SUM	709 leiligheter	100%

*) Beboere som ikke er med på listen over opprinnelige beboere, sannsynligvis fordi de var blant dem som ikke ble intervjuet, se innledningen, side 5

FLYBO = Stiftelsen Flyktningeboliger

HVEM ER DET SOM IKKE FLYTTER TILBAKE?

Alle som faktisk bor i de gårdene Oslo Byfornyelse A/S overtar, har rettigheter som "saneringsrammede" så sant de har standard leiekontrakt, er uten kontrakt, har leieboerobligasjon eller har bodd i leiligheten i minst ett år. Det gjelder også de som bor på framleie så sant framleiekontrakten er godkjent av gård-eieren og leiligheten ikke framleies på grunn av arbeid, studier, sykdom eller av andre særlige grunner, dvs. i praksis når hovedleietaker kommer tilbake.

Rettigheter som saneringsrammet betyr at du har rett til å få erstatningsleilighet når gården skal fornyes, og at du har fortrinnsrett til de nye, utbedrede leilighetene i din gård og i øvrige utbedrede gårder. De utbedrede leilighetene blir først tildelt de som har bodd i gården, etter botid. Blir det leiligheter til overs, tildeles disse til andre saneringsrammede beboere, også etter botid.

De som flytter permanent, skal derfor dels være de som flytter av eget ønske og dels de som har kortest botid i de saneringsrammede gårdene. De som ikke har rettigheter som saneringsrammede, blir sagt opp og må selv finne seg annen bopel.

En ting er å ha rett til å bli boende. En annen ting er hvem det er som i virkeligheten flytter ut. Fullstendig svar på dette spørsmålet kan vi ikke gi, men noe vet vi fordi halvparten av de som bor i leiligheten etter utbedringen, finner vi igjen fra intervjueskjemaene. Dersom det er spesielle kjennetegn ved de som flytter vekk, for eksempel at de er unge, gamle, er yrkesaktive eller ikke e.l., må dette også gi utslag i sammensetningen av de som blir værende. Fortsatt står vi igjen med en viss usikkerhet, siden den øvrige halvdel av innflyttere kan være sammensatt på en annen måte. Denne forskjellen må imidlertid være svært markert om den skal gi et vesentlig annet bilde.

På sidene som følger gjengir vi tabeller som viser sammensetningen av de gjenværende i forhold til den totalbefolkningen som ble intervjuet etter at Oslo Byfornyelse A/S overtok.

Det framgår av tabellene at sammensetningen av de som er blitt boende i eller er flyttet tilbake til samme gård, ligger svært nær sammensetningen av alle som bodde i gårdene opprinnelig. Vi kan ikke finne noe som tyder på en vridning av befolkningens alder, type husholdninger, yrke eller inntekt.

Det er heller ikke noen særlig forandring med hensyn til botid i gården, noe som kanskje kan virke forunderlig etter de kriteriene som gjelder for tildeling. En kunne ventet at de gjenværende oftere hadde lang botid.

Den eneste variabelen som gir utslag, er svaret på spørsmål om en ønsker å bli boende. De som faktisk ble boende, hadde også oftest nevnt at de ville dette. Men det er også en del av de gjenværende som først sa at de foretrakk å flytte et annet sted.

Tabell 27
Husholdningstype, alle før utbedring
og de gjenværende i samme gård

	En- person	Par	Par m/barn	En m/barn	Andre	Sum
Før utb.	60	15	8	5	12	100
Gjenværende	65	14	6	6	10	101

Tabell 28
Antall personer i husholdningen, alle før utbedring
og de gjenværende i samme gård

	Antall personer:					Sum	Ant
	1	2	3	4+	Uoppg		
Før utb.	60	27	6	5	2	100	1076
Gjenværende	65	25	6	3	1	100	359

Tabell 29
Alder, alle før utbedring og de
gjenværende i samme gård

	Før utbedr.	Gjenværende
Under 25 år	13	11
25-34 "	26	28
35-44 "	13	10
45-64 "	22	21
65-74 "	14	16
75 år og mer	10	11
Uoppgitt	2	3
SUM	100%	100%

Tabell 30

En-personhusholdninger etter kjønn og alder da de ble intervjuet, alle før utbedring og de gjenværende i samme gård

	Før utbedring			Gjenværende		
	Alle	Menn	Kvinner	Alle	Menn	Kvinner
Under 25 år	11	13	12	10	13	9
25-34 "	27	31	21	28	32	23
35-44	11	15	7	8	13	4
45-64 "	21	24	16	20	23	15
65-74 "	16	11	22	19	11	29
75 år og mer	12	4	21	12	5	20
Uoppgitt	2	2	1	3	3	0
SUM	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Tabell 31

Yrke, alle før utbedring og de gjenværende i samme gård

		Før utbedr. Gjenværende	
Ikke yrkesaktive	Husmor	1	1
	Pensj/trygd	33	37
	Student	8	7
Arbeider	Uten fag	1	1
	Med fag	27	23
Funksjonær	Lav	4	3
	Mellom	4	4
	Høy	1	3
Selvstendig Uoppgitt		3	1
		18	20
SUM		100	100
N =		1076	359

Tabell 32

Samlet brutto inntekt da de ble intervjuet, alle før utbedring og gjenværende i samme gård

	Inntekt i 1000 kr pr. år brutto for husholdningen						Sum
	Under 39	40-79	80-119	120-149	150+	Uoppg	
Alle	14	25	28	9	13	11	100
Gjenværende	15	26	24	8	14	13	100

Tabell 33

Opprinnelig innflyttingstidspunkt, alle før utbedring
og de gjenværende i samme gård

	År: -39	-59	-69	-79	-86	Uoppg	Sum
Før utb.	8	12	10	27	42	1	100
Gjenværende	9	12	11	28	39	1	100

Tabell 34

Ønsker å bo videre i gården etter utbedring,
da de ble intervjuet, alle før utbedring og
de gjenværende i samme gård

	Nei	Ja	Uoppg	Sum
Før utb.	26	67	7	100
Gjenværende	15	78	7	100

SALG AV LEILIGHETER ETTER INNFLYTTING?

Beboerne skal overta gårdene som egne borettslage etter innflytting. Det skjer først når byggeregnskapene er avsluttet. Inntil da fungerer et "kontorstiftet" borettslag som i realiteten er Oslo Byfornyelse A/S. Dette er samme mønster som OBOS og andre boligbyggelag følger ved nybygging. I denne perioden har Oslo Byfornyelse A/S god oversikt over videresalg av leilighetene i de utbedrede gårdene. Videresalg er fullt tillatt, men salget skal godkjennes av styret i borettslaget, som altså er Oslo Byfornyelse A/S.

Fordi de utbedrede leilighetene tross alt er forholdsvis rimelige markedsmessig sett, er det mange som antar at leilighetene brukes til "spekulasjon". Man overtar den utbedrede leiligheten bare for å selge den videre med en ikke ubetydelig fortjeneste, om en sammenligner prisen som ble betalt, med prisen den selges for. En kan på den andre siden også legge vekt på at en annen leilighet av samme kvalitet vil koste like mye. Noe overskudd gir derfor ikke et salg med mindre en ikke trenger et annet sted å bo. Gevinsten ved utbedringen ligger i realiteten i det at en gruppe mennesker er blitt i stand til å bo forholdsvis bra, og bedre enn de gjorde før. Til tross for subsidierte lån i Husbanken og saneringsstøtte til dem med lavest inntekt, medfører forbedringen for øvrig betydelig økte boutgifter for beboerne.

Av de leilighetene som Oslo Byfornyelse A/S forvalter, er det registrert 49 salg i perioden 1985 - 1988. I tillegg er det overdratt noen få leiligheter til nærmeste familie. Det utgjør ca.7% av samtlige utbedrede leiligheter. Om en fordeler dette på to år, er omsetningen pr. år 3-4% av forvaltningsmassen. Til sammenligning kan det nevnes at 7-8% av OBOS bruktboliger selges hvert år. Det har med andre ord ikke foregått noe omfattende videresalg i denne perioden.

Tabell 35

Ferdigstillingsdato, år, gårder utbedret og fordelt av Oslo Byfornyelse A/S

	1984	1985	1986	1987	1988	Uoppg.	Sum
Ant	40	188	224	163	15	236	866
Prosent	5	22	26	19	2	27	101

LITTERATUR

Lunde, Anne M. K. Flyttinger i den tunge byfornyelsen. Rapport fra utbyggingsavdelingen, Boligetaten, Oslo kommune. Oslo 1984

Ås, Dagfinn. Forskjeller i boforhold innen Oslo-Akershusregionen. Oslo 1983. Norges byggforskningsinstitutt. Intern prosjektrapport, F3103D

Bysveen, T. og Wessel, T. Sosiale konsekvenser av byfornyelsen. Rapport 1984:4. Norsk institutt for by- og regionforskning. Oslo 1984

Hansen, Thorbjørn i samarbeide med Gulbrandsen, O. og Svenneby, H. Leieboere og vedlikehold. Kontrakter, husleier og vedlikehold i leiegårder. Rapport 93. Norges byggforskningsinstitutt Oslo 1984

TABELLER - BILAG

Supplerende tabeller til del I.

Tabell 19
Barnas alder

Under 7 år	52
7 -11	24
12 -16	24
SUM	100%
N =	154

Tabell 20
Samlet brutto inntekt og årstall for intervju. Bare yrkesaktive tatt med. Uoppgitt årstall utelatt

	Brutto samlet husholdningsinntekt i 1000 kr pr. år:						Sum	N
	Under 39	-79	-119	-149	150+	Uoppg		
1982	6	18	37	10	18	11	100	72
1983	4	10	41	12	24	8	100	182
1984	4	12	39	15	20	11	100	178
1985	1	10	40	19	28	2	100	94
1986	3	9	24	39	18	6	100	33

Tabell 21
Gjennomsnittlig brutto inntekt i 1000 kr pr. år etter intervju-år. Alle yrkesaktive. De med uoppgitt inntekt, er utelatt.

	Ant.	Maks.	Min.	Total	Gjens
1982	64	300	20	7110	111
1983	165	265	10	19500	118
1984	158	230	19	18158	114
1985	92	265	36	11271	122
1986	30	300	52	4106	136

Tabell 22

Gjennomsnittlig brutto inntekt i 1000 kr pr. år
for de som i hovedsak lever på trygd

	Ant.	Maks.	Min.	Total	Gjens
1982	28	115	30	1360	48
1983	111	130	3	5281	47
1984	111	200	4	6844	61
1985	44	165	30	2920	66

Tabell 23

Husleier og innflyttingstidspunkt

	Husleie i kr pr. mnd.:							Sum
	-199	-299	-399	-599	-799	800+	Uoppg	
Innflyttet:								
Før 1940	11	31	27	18	6	4	4	101
1940 -59	11	28	22	21	10	3	5	100
1960 -69	13	30	24	20	6	3	5	101
1970 -79	11	27	24	23	8	5	2	100
1980 -86	7	24	22	23	11	9	3	99
Uoppgitt	0	8	8	8	12	0	64	100
SUM	9	26	23	22	9	6	5	100

Tabell 24

Antall personer i husholdningen og antall rom i boligen
(kjøkken ikke medregnet)

	1-rom	2-rom	3-rom	4-rom+	Uoppg	Sum	N
1-pers	49	38	10	2	1	100	645
2-pers	21	51	21	7	1	101	294
3-pers	17	44	24	17	0	102	66
4-pers +	5	30	44	19	2	100	54
SUM	37	41	15	5	2	100	1076

Tabell 25

Antall rom og husleie, gruppert

	Husleie i kr pr. mnd.:							Sum	N
	-199	-299	-399	-599	-799	800+	Uoppg		
1-rom	19	34	19	16	7	2	3	100	396
2-rom	4	30	26	21	8	8	3	100	445
3-rom	2	8	26	37	12	10	6	101	167
4-rom+	2	0	18	35	29	11	5	100	55
SUM	9	26	23	22	9	6	5	100%	1076

SPØRRESKJEMA

Intervjuer: _____ Dato: _____

Skal gården: rives utbedres

Gatenavn: _____ Gatnr: _____ Postnr: _____

Forbygning: Bakbygning:

Navn på leietaker: _____ Antall pers: _____

Telefon: _____

Leilighetsobjekt: Oppgang Etasje Venstre Midten Høyre

--	--	--	--	--	--	--

Antall rom og kjøkken: _____ Nettoareal: _____

Husleie: _____ Evt. innskudd/depositum: _____

BEBOEROVERSIKT:

Fodselsår Innflytningsår Slektsforhold Arbeidssted

Fodselsår	Innflytningsår	Slektsforhold	Arbeidssted

Husstandens totale bruttoinntekt: _____ Formue: _____

Hovedinntekt trygd/pensjon

JA

NEI

Medlem av boligbyggelag, hvilket: _____ Fra: _____

KONTRAKTSFORHOLD:

Standard leiekontrakt:

Navn: _____

Firmakontrakt:

Firma: _____

Firmaadr.: _____

Fremleiekontrakt:

Hoved-
leiers
navn: _____

Adresse: _____

Tidsbestemt kontrakt:

Fra: _____

Til: _____

Leieboerobligasjon:

Beløp: _____

Ønsker De å bo i gården/leiligheten etter utbedring:

JA

NEI

Hvis nei, flytteønske: A. REHABILITERT LEILIGHET.
B. Eldre borettslagsleil.
C. NY BORETTSLAGSLEIL.
D. Kommunal leiegård
E. TRYGDELEILIGHET
F. Selveierleilighet.

prioritet : 1 2

Ved unntak av alternativ A, C og E må det "velges" også en 2. prioritet.

Antall rom: _____

Strok: _____

Eventuelle andre opplysninger kan oppføres på baksiden.