

Jon Christophersen

Å bo i ny bygård

Boforhold og bruk av nye sentrumsboliger



BYGGFORSK

Norges byggforskningsinstitutt

Jon Christophersen

Å bo i ny bygård

Boforhold og bruk av nye sentrumsboliger

Prosjektrapport 154 – 1994

Prosjektrapport 154
Jon Christophersen

Å bo i ny bygård

Boforhold og bruk av nye sentrumsboliger

ISSN 0801-6461

ISBN 82-536-0461-0

100 eks. trykt av

S. E. Thoresen as

Cyclus resirkulert papir

omslag 200 g, innmat 100 g

© Norges byggforskningsinstitutt 1994

Adr.: Forskningsveien 3B
Postboks 123 Blindern
0314 OSLO

Tlf.: 22 96 55 00

Fax: 22 69 94 38 og 22 96 55 42

Forord

En ny toroms leilighet på 50-60 m² i indre Oslo koster omtrent det samme som et 90 -100 m² fireroms rekkehus fra femtitallet i et attraktivt område, f eks østre Bærum. Men rekkehuset er større, har hage på egen tomt og ligger i en stille vei-stubb. Byleiligheten har bare en balkong på 6-10 m² og vender gjerne mot en sterkt trafikkert gate. For større byleiligheter i nye gårder blir forholdet omtrent det samme: Prisen på en ny 85-95 m² leilighet i et støyende, eksosfylt miljø tilsvarer en eldre enebolig i et villastrøk nær bygrensa. Eneboligen har mer boligareal og minst et halvt mål egen tomt. Med slike alternativer - hvem kjøper de nye leilighetene - og hvorfor velger de å bo trangt og forholdsvis dyrt i sentrum?

Det er hovedspørsmålene i denne undersøkelsen. Vi har tatt utgangspunkt i undersøkelsen "Nye boliger i byen" (NBI prosjektrapport nr 100), som Byggforsk og Enerhaugen arkitektkontor gjennomførte i 1991-92. Der ble 28 nye prosjekter med til sammen nesten 2500 leiligheter i indre Oslo gjennomgått og analysert. Undersøkelsen gjaldt fysiske forhold - ikke bygningstekniske, men planleggingsmessige. Det viste seg at de var dårlige. Boligene og boligprosjektene har en rekke vesentlige kvalitetsmangler. Og slike mangler er det nærmest umulig å rette. Men vi visste ikke hva slike mangler betyr for dem som bor i boligene eller hvordan de opplever dem. Kanskje har de ikke tenkt å bli boende i byen - har vi med andre ord pakket indre Oslo full av "gjennomtrekksboliger"? - eller er folk fornøyd med boligene slik de er?

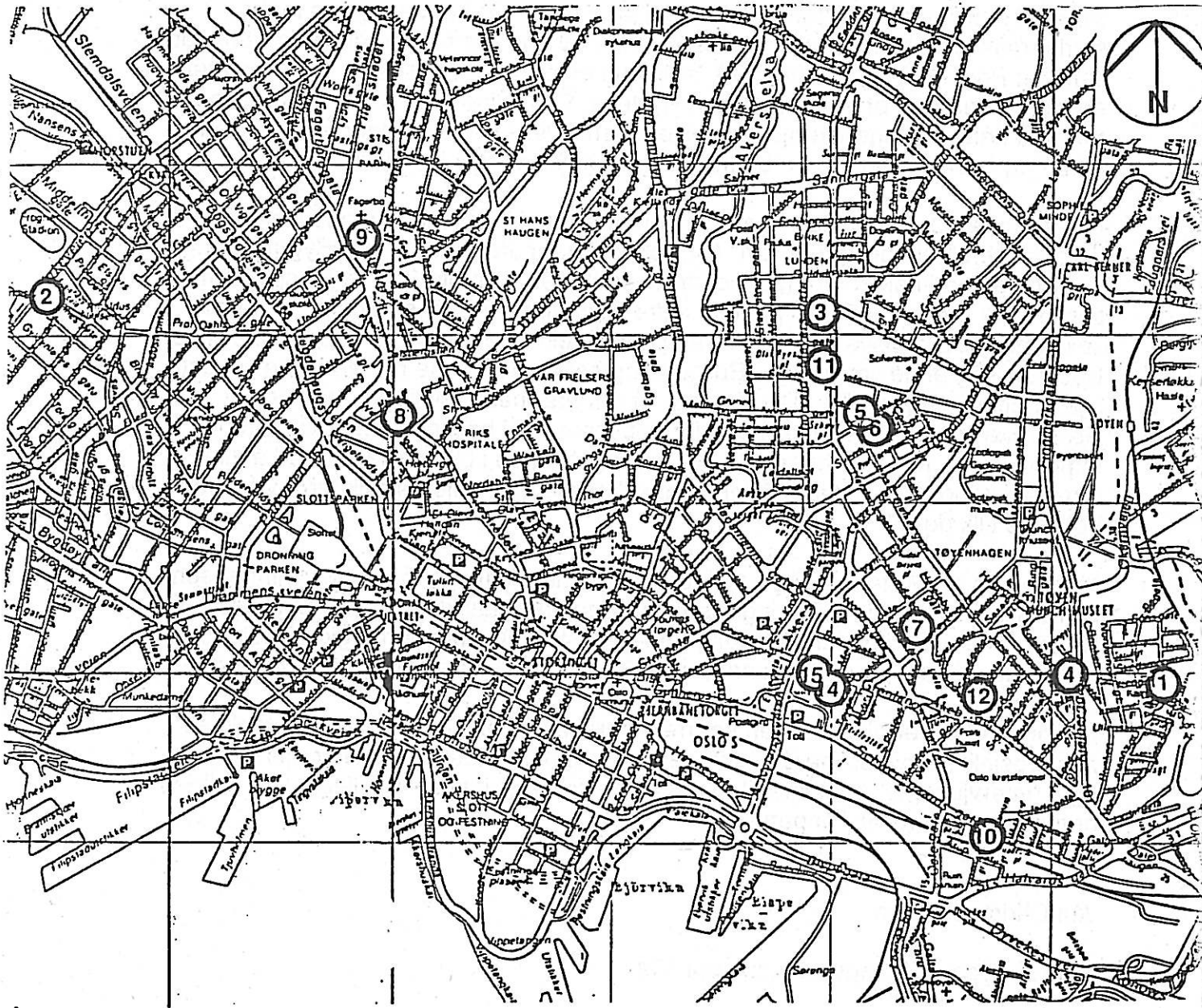
Med denne rapporten og "Nye boliger i byen" har vi ønsket å gi opplysninger som kan bidra til debatt og avklaringer om hva slags boligutvikling vi skal ha i Oslo. Rapportene føyer seg inn i en serie undersøkelser Byggforsk har gjort i Oslo, om beboerne i de utbedrede boligene, om utleieboliger, husleieregulerte boliger osv.

Undersøkelsen er gjort som en spørreundersøkelse blant beboere i 15 utvalgte, nye prosjekter, dvs boliger bygget i 1988 og seinere. Intervjuingen er gjort av et eget "intervjukorps" og fulgte standardiserte spørreskjemaer (vedlegg 4). Forsiden er tegnet av Wenche Tangerud.

Jon Christophersen

Norges byggforskningsinstitutt, april 1994

Kart. Indre Oslo. Tallene angir de 15 prosjektene som er undersøkt.



Innhold

| | |
|--|----|
| Kart. | 4 |
| 1. Byutvikling som folk ønsker; hovedkonklusjoner | 7 |
| 2. Attraktive boliger for aktive folk - sammendrag | 9 |
| 2.1 Smått selger godt - bakgrunn | 9 |
| 2.2 Hovedinntrykk..... | 9 |
| 3. Dårlig for hvem - bakgrunn | 13 |
| 3.1 Tett, smått, trangt og dårlig; arkitektenes analyse..... | 13 |
| 3.2 Byutvikling | 13 |
| 3.3 Normer og krav til boligutforming | 14 |
| 4. Mange slags byboliger - utvalg | 15 |
| 4.1 Ulike bygg, like leilighetstyper, varierte løsninger | 15 |
| 4.2 Prosjekt-utvalget..... | 16 |
| 4.3 Fordeling av intervjuer..... | 17 |
| 4.4 Svar | 17 |
| 5. Metode..... | 18 |
| 5.1 Intervjuene | 18 |
| 5.2 Kildekritikk | 18 |
| 5.3 Hvem som har svart | 19 |
| 6. Hvem bor - om husstandene | 20 |
| 6.1 Hvor de kommer fra | 20 |
| 6.2 Eieforhold før og nå..... | 21 |
| 6.3 Hvor de skal; flytteplaner..... | 22 |
| 6.4 Aldersgrupper og husstander | 22 |
| 6.5 Yrke og arbeid..... | 24 |
| 6.6 Klarer de det - økonomi..... | 24 |
| 7. Aktiviteter og erfaringer..... | 26 |
| 7.1 Hvorfor bo midt i byen | 26 |
| 7.2 Strøket..... | 26 |
| 7.3 Utearealer: Populære parker, lite brukte gårdsrom | 27 |
| 7.4 Gården | 29 |
| 7.5 Leilighetene | 30 |
| Privat uteplass | 31 |
| Sol, lys og forholdet til gata..... | 31 |
| Vindu på kjøkken | 32 |
| Innredning og møblering..... | 33 |
| 8. De enkelte prosjektene..... | 37 |
| 9. Vedlegg..... | 56 |
| Vedlegg 1 Litteratur | |
| Vedlegg 2 Tabeller | |
| Vedlegg 3 Spørreskjema | |

1. Byutvikling som folk ønsker; hovedkonklusjoner

Folk finner seg til rette i de nye byboligene - men hvor lenge de er tilfreds der er vanskeligere å si; få har planer om å bli boende resten av livet på samme sted. Vi kan også slå fast at det ikke er betydelige avvik mellom arkitektfaglige vurderinger og beboernes. Men de faglige betraktningene er naturlig nok skarpere. Til sammen gir denne undersøkelsen og "Nye boliger i byen" brukbare holdepunkter for kvalitetsvurderinger, og dermed også for innspill til krav og anbefalinger - "gulrøtter" - som kan bidra til en mer positiv utforming av ny boligbebyggelse i bykjernen.

Vi kan oppsummere noen hovedkonklusjoner slik:

- Teoriene om at byfolk bruker byens tilbud, og derfor kan klare seg med mindre boliger og dårligere utearealer stemmer dårlig. Få bruker underholdnings- og kulturtilbudene intenst, men:
- Byparkene er vesentlige for trivselen. Opprusting av dem og særlig trafikksikker tilgjengelighet bør bli prioritert. Parkene synes å være det mest betydelige uteoppholdsarealet.
- Gårdsrom som hører til nybyggene brukes ikke som *uteoppholdsplasser*. Men gårdsrommene betyr en del for trivsel og attraktivitet; det viktig at de er tiltalende å se på og passere gjennom; de fungerer mest som gjennomgangsareal, plasser for tilfeldige, korte møter og "noe å se på" fra vinduene.
- Kjellergarasjene brukes ikke etter forutsetningene: av beboerne. (Om de står tomme eller brukes av andre vet vi ikke.) Unntaket er gårdene på vestkanten og på Grønlands torg. Dersom kjellergarasjer skal avlaste beboerparkeringen langs sentrumsgatene må beboerne sikres plasser.

Mange aksepterer lavere bostandard i sentrumsboliger enn i andre boliger, men uttrykker likevel at:

- Kjøkken, også i små boliger med åpen forbindelse mellom kjøkken og stue, må ha dagslys fra et vindu som vender direkte mot det fri; det bør kunne deles av som eget rom.
- Oppbevaringsplass, og særlig skaplass, såvel på kjøkken som i soverom, bad entré og i stua, må sikres; byboerne har mindre bodplass enn de som bor i eneboliger og rekkehus, og byboernes bodplass er vanskeligere tilgjengelig.
- Sportsboder forlanges i byggeforskriften, men sportsbodene i nybyggene er ikke slik folk vil ha dem; vi har gode grunner til å anta at de ikke er godt nok tilgjengelige utenfra, at arealet er utilstrekkelig og at folk trenger sportsboder som er private og avdelt for hver leilighet.

Et av målene med de to bybolig-undersøkelsene var å beskrive kvalitetsaspekter som kan få anvendelse i Husbankens nye lånesystem. Det vil si målbare størrelser som kan gi grunnlag for tillegg i låneutmålingen. "Nye boliger i byen" kunne ikke gi slike resultater: Den måtte begrenses til en beskrivelse og vurdering av forholdene. Med de resultatene vi har fått fram nå, kan vi komme nærmere dette målet.

Mulige retningslinjer kan være;

- Incitament for å få oppholdsrom vendt vekk fra gata, helst krav om at ensidig orienterte boliger skal ligge mot gårdsrom. Antagelig kan minstestandarden for-

hindre at soverom får vindu mot gjennomfartsårer, men i tillegg trengs påvirkning som gir støyfri orientering av stuene; vi ser i denne undersøkelsen at folk som har oppholdsrom mot gata - og særlig når alle oppholdsrommene vender mot en gate - plages av trafikken. opplever trafikken.

- Balkonger skjermet fra trafikk og solvendt, dersom ikke dette fanges opp av Husbankens minstestandard. Krav eller påvirkning som sikrer god orientering er nødvendig dersom balkongene ikke skal være bortkastet som investering.
- Vindu på kjøkken, også når kjøkken er del av stue
- Privat uteplass som ligger på nivå med bakken på må ikke grense mot gate, men kan grense mot fellesareal, f eks i gårdsrom, derom det er skjermet med vegetasjon. Slik vegetasjon må ha en viss dybde, men vi trenger mer empiri for å anslå en fornuftig dybde sikkert.
- Låntillegg for tiltak som demper kriminalitet i garasjer og felles atkomstarealer. Nærmere om typer av tiltak forutsetter en del nybrottsarbeid.

På et noe mer overordnet plan bør vi se nærmere på muligheter for å gi låntillegg til prosjekter med

- 1) et spesifisert maksimums antall leiligheter pr trapperom pr etg. Dette vil redusere andelen ensidig orienterte boliger i nye prosjekter, og gi noe kompensasjon for merkostnader for flere trapperom.
- 2) takterrasse som kan nås av alle - eventuelt med fellesrom som ligger til takterrassen; fellesrom ansees som et gode, men bruken kan være avhengig av en god og lett tilgjengelig plassering.
- 3) Tiltak for å sikre at beboerne disponerer plass i kjellergarasjer
- 4) Trafikksikker tilgjengelighet til parker - eventuelt samordnet med kommunale tiltak?
- 5) Prydbepanting i gårdsrom; "garasjelokkene" med harde flater, som nybyggene stikker inn i gårdsrommene, representerer ofte en betydelig forsemling av tidligere gode gårdsrom.
- 6) Tettheten er et av hovedproblemene med nybyggene; flest mulig boliger på minst mulig plass kan aldri gi høye bokvaliteter. "Nye boliger i byen" viste ekstremt høye tettheter. Prosjektene kunne neppe vært realisert uten dispensasjoner. Låntillegg for tetthet som ikke forutsetter dispensasjon fra kommunale reguleringsbestemmelser kan gi et incitament til å holde tettheten nede, og dermed muliggjøre bedre bokvalitet.

2. Attraktive boliger for aktive folk - sammendrag

2.1 Smått selger godt - bakgrunn

De konkurrerte godt på markedet, de minste boligene. Kanskje var det derfor mange trodde at byboere er folk som hverken trenger mye boligflate eller mye uteareal; de er sjelden hjemme. Når de ikke er på arbeid eller sover, er de ute og bruker byens tilbud.

Filosofien kan ha vært slik. For vi har påvist¹ at de minste boligtypene er i sterk overvekt og at utearealene er minimale i prosjektene som ble bygget i indre Oslo på slutten av åttitallet. Og ikke bare det: Mange nye gårder ligger trafikkutsatt, har små, dårlig opparbeidede utearealer og svake leilighetsløsninger, dersom de vurderes etter hevdvunne kriterier. Men analysen sa intet om hva de som bor nybyggene synes om dem. Derfor trengte vi denne undersøkelsen.

2.2 Hovedinntrykk

Et hovedpunkt var å finne ut hva slags mennesker som bor i de nye byboligene og om de arkitektfaglige konklusjonene fra "Nye boliger i byen" stemmer overens med deres oppfatninger og opplevelse av forholdene. Rustet med spørreskjemaer (vedlegg 3) sendte vi derfor ut et intervjukorps for snakke med beboerne. Vi ba intervjuerne legge vekt på bestemte punkter som "Nye boliger i byen" hadde påvist, og vi ba dem gi en sammenfatning av de viktigste inntrykkene fra intervjuene i hver gård. Overensstemmelse finnes - om ikke på alle punkter, så på mange av de vesentlige.

Beboerne

En del av de nye gårdene ligger i bydeler med mange innvandrere. Men i nybyggene er innslaget av innvandrerfamilier beskjedent. De aller fleste er norskfødte, og vi må karakterisere dem som byfolk. Mange har bodd hele livet i Oslo og langt over halvparten av har bodd her mer enn ti år. Omtrent halvparten hadde forrige bolig i bykjernen.

Intervjuerne forteller om markert forskjell på øst og vest, og dette kommer i noen grad også fram i svarene. Vestkantgårdene bød på problemer. Der var folk lite hjemme, og blant de som var det, ville mange ikke la seg intervjuer - ikke sjelden bodde de heller ikke offisielt i leiligheten. Videre er andelen eldre størst i vest, vi finner noe fler med høy inntekt og fler med høy gjeld utenom boliggjeld.

Generelt dominerer to- og enpersons husstander i aldersgruppen fra 20 til vel 40 år; få har barn, og enda færre er enslige forsørgere. Men alderssammensetningen kan variere kraftig fra anlegg til anlegg. I noen er alle eldre representert (f eks Jordal terrasse), i andre finnes knapt noen over 40 år (Gjertrudgard og Rathkes

¹ NBI Prosjektrapport nr 100, Nye boliger i byen, og 102, Data for bokkvalitet i nye byboliger.

gate), i atter andre er førti-åringene flest (Grønlands torg). Blant husstander med barn møtte vi bare store tenåringer eller hjemmeboende voksne barn på vestkanten og mest småbarn på østkanten.

Omtrent to tredeler av husstandene har minst én person i fast, full tids arbeid. Vi har også et visst innslag av studenter og trygdede (bl a pensjonister). Arbeidsledige og deltidsarbeidende utgjør bare et lite mindretall.

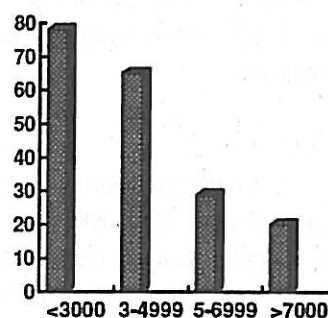
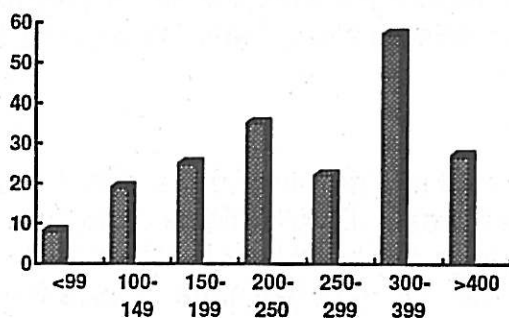
Boligkarriere, eieforhold og flytteplaner

Det ser ut til at folk vil bo i bykjernen fordi de er oppvokst der eller har bodd lenge i tette bystrøk. Litt under halvparten bodde til leie tidligere. En liten andel bodde hos foreldre, litt mindre enn halvparten hadde utleiebolig tidligere, og vel tre firedeler eier boligen nå. Blant eierne utgjør borettslag et lite mindretall; selveier eller sameie dominerer.

Få har klare flytteplaner, men enda færre sier at de vil bli boende resten av livet; det gjelder nærmest bare pensjonistene.

Økonomi

Temmelig mange må ha problemer med å klare seg. Riktig nok finnes såvidt mange med høy inntekt at de trekker opp gjennomsnittet, men forholdsvis mange hører til lavinntektsgrupper. Det er en viss spredning på boutgiftene, men mange betaler forholdsvis dyrt: Bortsett fra de på Grønlands torg, som utgjør den langt største delen av gruppen med mindre enn 3 000 kroner i månedlige boutgifter, må nær halvparten ut med mellom 4000 og 6000 kr i måneden, og de fleste husstandene har bruttoinntekt under 250 000 kr i året.



Inntekt og samlede månedlige boutgifter.

Uteliv og andre tilbud

Miljøet i indre by er belastet, men ikke bare av trafikk, støy og luftforurensninger. Flere steder (f eks i Pilestredet, Hagegata og i Heimdalsgata) opplever folk omgivelsene som utrygge. Redsel for vold, narkomane og noe fremmedfrykt kommer til uttrykk.

Bylivet med handel-, kultur- og underholdningstilbud er nok noe de fleste setter pris på, men svært få bruker dem mye. Shopping og kino er mest populært, og Grønlands torg, byggetrinn 2, skiller seg ut, med mange ivrige kinogjengere. Teater, konsert, restaurant, pub eller kafé og diskotek har mindre appell, men en stor

andel bruker minst ett slikt tilbud i måneden. Flest går på restaurant, pub eller kafé, med konsert og teater som en god nummer to.

Parkene blir mye brukt; byen har mange gode parker og nybyggene ligger nær dem. (Unntaket er Grønlands torg. Der sier mange at parker ikke finnes, men at de har rik tilgang på andre tilbud.) En del er daglig i parken - nær halvparten bruker parken en gang i uka eller oftere. Problemet er trafikken. Mange nybygg har en fasade mot en gjennomfartsåre, og mange av parkene grenser mot tungt trafikkerte gater. Det hindrer tilgjengeligheten til parkene, og nevnes som hindring av beboere (f eks i Sporveisgata). Trafikksikker atkomst til bydelsparkene har hittil ikke vært prioritert.

Felles utearealer i byen er med få unntak ensbetydende med gårdsrom. "Nye boliger i byen" viste at lite i gårdsrom som hører til nybyggene er avsatt til og opparbeidet for opphold, lek, oppbevaring osv. Intervjuerne forteller at få beboere, også i begge deler av Grønlands torg, bruker gårdsrommet som oppholdsplass. Selv blant husstander med barn sier bare de færreste at de bruker gårdsrommet; mange bruker det aldri. (men barnefamiliene er få i utvalget).

Opplysningene om bruken av gårdsrom må forstås riktig. For gårdsrommene blir brukt - *bare ikke til uteopphold av lengre varighet*. Som passasje - et hyggelig gjennomgangsareal mellom boligen og det offentlige rommet utenfor - er gårdsrom av stor betydning. Og til gjennomgangstrafikken hører at folk møtes tilfeldig og slår av en prat. Tre aktiviteter synes å være primære: passasje (overgang fra privat til offentlig rom), uformelle møter, og, til sist det visuelle: Utsikt til grønt, til trær og busker fra oppholdsrommene i leiligheten.

Fellesarealer

I tillegg til det tradisjonelle fellesarealet, oppgangen, har nye gårder felles parkeringskjellere. Mange av gårdene har også et fellesrom for beboerne, og noen har felles takterrasse.

For planleggingsmyndighetene, som krever kjellergarasje i nybyggene, må det være et tankekors at *få beboere disponerer plass i kjellergarasjen*. Resultatet er overraskende, derfor vet vi ikke hva garasjekjellerene brukes til, hvem som eventuelt bruker dem eller om de står tomme. Unntaket er gårdene på vestkanten og Grønlands torg, hvor de fleste parkerer i kjelleren og er fornøyd med det; garasjekjelleren garanterer en ledig parkeringsplass. Men det betyr ikke at plassen er trygg. Innbrudd og hærverk i parkeringskjellerene skjer nesten over alt, og noen steder ofte.

Fellesrom, der de finnes, brukes heller ikke mye. Mange vet ikke en gang at de finnes. Noen steder mangler de utstyr og innredning. Takterrasse er et godt tilbud for de som vet om den og kan nå den enkelt. Men langt fra alle kan det. I Borggt nås takterrassen direkte bare fra én oppgang. De som bor i oppgangen bruker terrassen, andre bruker den lite.

Oppgangene i nybyggene er ofte mer enn den tradisjonelle trappa og reposene, for i nybyggene har ofte hver etasje mer enn fire leiligheter rundt ett trapperom. Arkitekter anser såkalte fire- og femspennere for lite heldige, men folk reagerer

sjelden på det. Noen forteller likevel at trapperommet er utsatt; innbrudd og hærverk er vanlige problemer i mange nye gårder. Et par steder fremheves lobbyer i første etasje: På Grønlands torg finnes de som bruker lobbyen, og i Munthes gate bidrar en pen lobby positivt til trivselen, enda den ikke brukes til opphold.

Leilighetene

I "Nye boliger i byen"² reagerte vi negativt på den store andelen av småboliger. Vi kritiserte også at de hadde kjøkkenkrok uten vindu til det fri, og at mange var "ensidig orientert". De kunne ha alle vinduene mot nord og i verste fall også mot en trafikkert gate. De aller fleste husstandene i utvalget har soverom, stue eller begge deler mot gata. Men mer enn halvparten har sol i stua hele året. Bare ca en seksdel har aldri sol i stua. Resten får sol i stua i vår- og sommerhalvåret.

Av trafikkplagene er støvet verst. Støy og vond lukt plager færre. Og det er et visst samsvar mellom de som svarer at de plages av trafikken og de som har oppholdsrom mot gata: Selv i gårder som ligger mot forholdsvis rolige, trafikksanerte gater svarer folk som har oppholdsrom mot gata at trafikken er plagsom. Motsatt finner vi at folk som bor ved gjennomfartsåre anser trafikken som moderat når de har oppholdsrommene mot gårdsrommet.

Åpent kjøkken bakerst i stua og uten vindu samsvarer ikke med det folk flest vil ha, enten de bor i toroms eller større boliger.

Ellers hadde vi ventet at noen stuer var for trange, slik at folk ikke får plass til vanlige møbler. Det stemmer bare i få tilfeller, og da fordi folk ønsker plass til spisebord. Derimot blir skapplass, både på kjøkken og i soverom, ganske ofte regnet som utilstrekkelig, og i noen av treroms boligene er barnerommet (på 6,2 til oppunder 7 m²) kritisert som trangt. Enkelte har også for lite bodplass - noe overraskende var det få som savnet bod i leiligheten. Opplysningene må sees i sammenheng med at mange er førstegangsetablerere eller bor til leie. Den første gruppa har antagelig anskaffet sine første "skikkelige" møbler da de flyttet inn i nybygget. Leietagerne har flytteplaner, og derfor sannsynligvis mindre plassbehov (både for oppbevaring og i oppholdsrom) enn folk som etablerer et varig boforhold.

Balkonger har de fleste, de brukes mye, men bare når de får sol og ligger skjermet fra trafikkstøy. Innglassede balkonger viser seg også populære. De brukes selvfølgelig som uteoppholdsplasser - et tilskudd til stua - men også mer enn balkonger til andre funksjoner: klestørk og oppbevaring. Det siste illustrerer muligens mangel på bodplass i boligene.

Konklusjon

Resultatene totalt sett samsvarer bra med vurderingene i "Nye boliger i byen": De anleggene som ble sterkest kritisert der, er også de som kommer dårligst ut når vi spør beboerne. I begge undersøkelser representerer Borggata, Hagegata og Sporveisgata det laveste nivået. Normannsgata kommer ut på topp både med hensyn til ytre forhold og planløsninger såvel her som i "Nye boliger i byen". Pilestredet har en dårlig situasjon, men gode boligløsninger. Det går også fram av begge undersøkelser.

² NBI Prosjektrapport nr 100. 1992

3. Dårlig for hvem - bakgrunn

Resultatene fra undersøkelsen "Nye boliger i byen" (1) gir grunn til bekymring: Standarden både på boligene og utearealene er langt dårligere enn vi har vært vant til i boligprosjekter utenfor bykjernen. Sentrumsprosjektene innebærer at strøk hvor tettheten var høy fra før blir enda tettere. Nye småboliger kommer inn - i store antall - etter at småboligene i mange eldre gårder er slått sammen til familie-leiligheter. Men "Nye boliger i byen" var begrenset til fysiske forhold. Den gir ingen opplysninger om hvem som bor i de nye byboligene og hvordan de opplever forholdene. Dette er temaer for denne undersøkelsen.

3.1 Tett, smått, trangt og dårlig; arkitektenes analyse.

I "Nye boliger i byen" gikk et arkitektteam gjennom tegninger, studerte prosjekter i felten og registrerte funksjonelle kvaliteter ved bebyggelsen, boliger og utearealer. Registreringene ble satt opp mot alminnelige - nye og eldre - funksjons- og plasskrav. Det ga få positive resultater. Vanlige, nødvendige funksjoner i og i tilknytning til boligene er dårlig dekket. Svakheterne var alminnelige. Mange gikk igjen i flere prosjekter. Et brev fra NBI til Husbanken oppsummerer slik:

- dårlig tilgjengelighet til offentlige utearealer på grunn av trafikkbelastninger,
- dårligere gatemiljø på grunn av større byggehøyder og utforming som "vender ryggen" mot gata
- små og mangelfullt opparbeidede felles utearealer
- stor tetthet, dvs hardere utnyttelse av tomtene enn tradisjonelt i byen
- trafikkbelastede tomter
- overvekt av ensidig orienterte toroms boliger, bl a fordi utbyggerne lar ett trappe- og heisrom betjene et stort antall leiligheter
- planløsningsmessige svakheter, spesielt "mørke" kjøkken, leilighetsløsninger uten bodplass, og trafikklinjer som belaster knappe stuearealer

Positive trekk er at flertallet av boligene har private uteplasser, gode baderom, bra entreer, og at de aller fleste bygningene har heis.

Årsaker til de svake resultatene kan ha vært at mangel på normer og svak overordnet styring med planlegging og prosjektering fikk virke sammen med et deregulert kredittmarked: Tilbud og etterspørsel skulle bestemme kvaliteten. Man bygget for et *antatt* marked. Det stemte dårlig med virkeligheten da prosjektene var ferdigstilt. Boligene ble vanskelige å omsette. Mange var tomme da feltarbeidet med "Nye boliger i byen" pågikk.

Påvisningene av funksjonelle mangler reiser flere problemstillinger. De viktigste gjelder byutvikling, normer og plankrav.

3.2 Byutvikling

Hvem skal bo i sentrum? De nye prosjektene har stor overvekt av små boliger, dvs boliger for en eller høyst to voksne personer, uten barn. Prosjektene legger m

a o opp til en ensartet beboersammensetning. Fortsetter trenden, forsvinner barnefamilieene fra sentrum. En- og to-persons husstander kommer i stedet. (Alternativet er trangboddhet: barnefamilier i boliger beregnet for små husstander.) Og dette skjer samtidig med at de eldre, skremt av økende voldskriminalitet, støy og dårlig luft, ønsker seg vekk. Vi trenger en debatt om byutviklingen: Hva slags beboersammensetning ønsker vi i indre by? Hva trenger sentrumsbeboerne av bokvalitet og utearealer?

Beboerne i de nye prosjektene har valgt å investere i nye sentrumsboliger. Derfor ville vi spørre dem. Er de som planlegginga har lagt opp til, yngre, enslige og par med penger til å benytte byens ofte kostbare tilbud? Har de tenkt å fortsette å bo sentralt, eller er sentrumsboingen et kort, midlertidig stadium i en boligkarriere?

Uansett: Sentrumsboerne er de eneste som vet hvordan de nye prosjektene fungerer. Men erfaringene varierer. Noen har bare bodd i prosjektene noen få måneder. Andre har to- tre års erfaring.

3.3 Normer og krav til boligutforming

Resultatene fra "Nye boliger i byen" er sikre: Materialet er så omfattende at det ikke kan være annet enn representativt: Nye boligprosjekter har mange felles trekk, både m h t kvaliteter og kvalitetsmangler. Men manglene som er nevnt i forrige kapittel var i flertall, og de var alvorlige.

Som nevnt var kvalitetene registrert som fysiske størrelser, f eks tetthet, antall rom, areal og plass for møblering/innredning. Disse dataene ble sammeholdt med alminnelige normer som er resultater av mangeårig bruksfunksjonsforskning. Men vi har lite slik forskning fra de siste årene. Og husholdningsmønstre, livsstil, osv har forandret seg. Ny teknologi har fått plass i boligen, både på kjøkkenet og i stua. Derfor vet vi ikke hvor godt normene stemmer overens med folks oppfatninger og levesett. Hovedspørsmål for denne undersøkelsen er derfor

- om normene, som planleggere har definert, gir et riktig bilde av beboernes krav og behov;
- om folk opplever de samme svakhetene ved planløsningene:
- har de problemer p g a tettheten,
- plages de av støy og forurensning,
- trenger de det tilbudet av felles og offentlige utearealer som det har vært vanlig å regne med?



4. Mange slags byboliger - utvalg

Utvalget av av prosjekter og leilighetstyper bygger på tidligere opplysninger om fysiske forhold, dvs på "Nye boliger i byen". Utvalg av husstander er mest et metodespørsmål. Det blir tatt opp i neste kapittel.

4.1 Ulike bygg, like leilighetstyper, varierte løsninger

Byutvikling er langt mer enn enkel innfylling, dvs bygging på et ledig areal mellom to bygninger eller at ett eldre og nedslitt hus viker plassen for ett nytt. Riktig nok er innfylling vanlig, men i mange ulike utgaver, og andre former enn innfylling finnes. De kommer til uttrykk i gatebildet. I størrelse kan nybyggene variere fra ti-femten til mer enn tre hundre boliger. Høyden kan variere fra tre til åtte etasjer. Noen steder oppstår nye kvartaler på arealer som sto tomme, som var brukt til andre formål enn boliger eller var bebyggt med gamle, mindre gårder. Andre nybygg erstatter og kopierer gamle herskaps-villaer. Mange kommer i stedet for en rad eldre gårder. De gir store deler av etablerte kvartaler og gateløp nytt utseende.

Selv blant nybygg som er forholdsvis like ytre sett - med omtrent samme antall leiligheter og samme høyde, bredde og lengde - er variasjonene store: Leilighetene er organisert på forskjellige måter i forhold til interne sirkulasjonssystemer (trapper, korridorer, altanganger), og dimensjonene på boligene varierer, også når boligareal og antall rom ikke er særlig forskjellige. Og disse variasjonene har ofte avgjørende betydning for kvaliteten på boligene. Dimensjonene på leilighetene, særlig lengden på fasade som ligger mot det fri og kan få vindu, har konsekvenser både for plasseringen av rommene og for formen på rommene. Begge deler betyr mye for muligheten til praktisk innredning, muligheten for å møblere med alminnelige, rimelige møbler og for disponeringen av boligarealet - f eks om kvadratmetrene kan brukes til oppholdsrom eller går med til korridorer og ganger.

Til tross for variasjonene finnes mange felles trekk. "Nye boliger i byen" beskriver både variasjonene og likhetene. Men "Nye boliger i byen" representerer nesten 2500 boliger. Dette prosjektet er begrenset til et utvalg på 200-250 boliger.

Begrensningen stiller krav til utvalget. Både variasjonene i boligprosjektene og likhetene må dekkles. Et tilleggsproblem er at kvalitetsvurderingene i "Nye boliger i byen" bare gjennomgikk typiske boligløsninger, dvs de som hvert enkelt prosjekt hadde flest av. De aller fleste prosjektene har også andre, "atypiske løsninger". Ved intervjuingen kunne vi ikke sikre at intervjuerne bare nådde typiske boliger; noen atypiske løsninger er også inkludert. "Atypisk" kan bety at boligen er større enn flertallet (sjelden at den er mindre) eller at den har en form eller planløsning som avviker fra de typiske.

Forskjellen på typisk og atypisk varierer fra rene bagateller til betydelige. Vi har ikke kunnet gå nærmere inn på forholdet mellom boligtyper/løsninger og beboernes erfaringer/forestillinger her; det ville kreve andre og mer detaljerte metoder, og i praksis bli en bovaneundersøkelse. Det kunne være interessant å komme tilbake med et slikt studium seinere: Flere av de mest brukte planløsningstypene i

byboligene er forholdsvis nye, blir ofte repetert også i andre bebyggelsesformer, og de har ikke vært undersøkt tidligere.

4.2 Prosjekt-utvalget

Data fra "Nye boliger i byen" ligger til grunn for utvalget. Utgangspunktet var en gruppering av prosjekttypene etter størrelse (antall leiligheter) og bygningstype, og en fordeling av antallet intervjuer på de ulike prosjekttypene. Valg av prosjekter i hver gruppe er gjort skjønnsmessig, ut fra kunnskapen som "Nye boliger i byen" har gitt oss. Vi har lagt vekt på at utvalget skal reflektere både mangfoldet og standardiseringsmønstrene i den nye, industrielle boligbygginga. Tabellen nedenfor viser grupperingen, utvalget og fordelingen av intervjuene på prosjektene, i tillegg til de mest sentrale fysiske dataene.

Utvalgte prosjekter i grupper, fysiske data og fordeling av intervjuer

| Gruppe, adresse/navn | % BYA/ U-grad | da uteareal/m ² uteareal pr bolig | antall boliger | antall intervju |
|-----------------------------|------------------|---|-------------------|--------------------|
| SMÅHUS/BYVILLAER | | | | 20 |
| 1. Normannsgt | 50/1,1 | 1,4/34 | 41 | 10 |
| 2. Munthes gt el | 40/1,5 | 1,3/35 | 39 | 10 |
| SMÅ GÅRDER | | | | 26 |
| 3. Helgesens gt 21 | 42/1,9 | 0,4/23 | 18 | 5 |
| 4. Hagegt 41 | 50/2,0 | 0,57/16 | 35 | 5 |
| 5-6. Rathkes gt 3 og 6 | 44/2,4 | 0,85/14 | 61 | 16 |
| MIDDELS STORE GÅRDER | | | | 25 |
| 7. Heimdalsgt/Tøyengt | 45/ca 1,7 | 1,2/23 | 54 | 1 |
| 8. Pilestredet | 73/2,7 | 0,6/11 | 54 | 12 |
| 9. Bogstadvn 1 ¹ | 28/1,3 | 2,1/36 | 58 | 0 |
| 9 b. Sporveisgt 4 | 50/3,0 | 0,36/9 | 41 | 12 |
| STORE GÅRDER | | | | 56 |
| 10. Gjertrudgard | 50/2,9 | 1044/14 | 74 | 15 |
| 11. Sofienberggt/Toftes gt | -/1,8 | 1000/12 | 86 | 21 |
| 12. Borggt del 2 | 56/2,7 | 1320/10 | 127 | 20 |
| STORKVARTALER | | | | 97 |
| 13. Jordal Terrasse | 40/1,9 | 7,8/31,5 | 247 | 26 |
| 14. Grønlands torg del 1 | 58/2,5 | 2,4/8 | 298 | 31 |
| 15. Grønlands torg del 2 | 24/1,3 | 2,9/8 | 344 | 40 |
| SUM | | | | 224 |

¹ Måtte oppgis; ingen ville la seg intervjuer

4.3 Fordeling av intervjuer

Intervjuingen dekker hver nesten fjerde bolig i de små, middels store og store prosjektene, og litt mer enn hver tiende bolig i de største. At representativiteten er noe dårligere i de største prosjektene enn de øvrige, spiller liten rolle, for utearealene er felles for alle boligene, og masseproduksjonen gjør at de samme leilighetstypene går igjen i hele prosjektet; det er bare fler av hver.

Fordelingen tar således hensyn til at vi skal kartlegge beboersammensetningen og få fram beboererfaringer i ulike prosjekter, ulike bygningstyper og leilighetsløsninger. Data for de fysiske forholdene foreligger - såvel for prosjektene (planløsninger, leilighetssammensetning og bygningstype), som for situasjonen (uteareal, trafikkforhold, beliggenhet i forhold til parker o l).

4.4 Svar

To gårder kom vi ikke inn i: Bogstadvn 1 og Heimdalsgt 35-37. Og siden vi ikke fikk intervjuet beboerne, vet vi heller ikke mye om forholdene på de to stedene. Men litt vet vi. I Heimdalsgt fikk vi tross alt ett intervju og en samtale med beboere i nabogården. Naboene bekreftet antydninger i intervjuet: Mange leiligheter hadde stått tomme lenge. De var blitt leiet ut til sosialklienter, og det var blitt mye "fyll og vold" i gården. I Bogstadveien 1, som er det første prosjektet hvor en av Oslos største utbyggere står for utleie, var det ingen tegn til sosiale problemer. Men det er verdt å merke seg at begge gårdene vi ikke kom inn i er utleieboliger. For å nå opp til det ønskede antallet intervjuer tok vi Bogstadveien ut av utvalget og erstattet den med Sporveisgata 4.



5. Metode

Prosjektet er en intervjuundersøkelse av beboere i et utvalg av nye byboligprosjekter. Utvalget (kapittel 4) er gjort etter beskrivelsene i "Nye boliger i byen", og intervjuene ble lagt opp slik at resultatene skulle kunne sammenlignes med analysen av de fysiske forholdene.

5.1 Intervjuene

Vi orienterte intervjuerne på forhånd om resultatene fra "Nye boliger i byen" og fortalte dem om forhold som var spesielle for de enkelte boligprosjektene: Et kjennetegn på nybyggene i byen er at de fleste tomter byr på særegne problemer, men at løsningene må være rasjonelle, rimelige og ligge an til masseproduksjon. Konsekvensene kan merkes som særlige svakheter eller kvaliteter ved utearealene, boligløsningene eller orienteringen av prosjektet. Siden de spesielle forholdene er spørsmål som vi hadde registrert ved en arkitektfaglig analyse, var vi særlig interessert i å se om beboerne legger merke til eller er opptatt av de samme spørsmålene.

Intervjuingen fulgte standardiserte spørreskjemaer (vedlegg 4). Skjemaene var delt i tre deler:

- fysiske data om boligprosjektet (overført fra "Nye boliger i byen")
- husstandens sammensetning, tidligere og planlagt boligkarriere, formue og inntekt
- prosjektet; eieform, boutgifter, situasjon, nærmiljø og bruken av byens tilbud, bruken av utearealene og tilfredshet med planløsning/rom.

For hver gård ba vi også intervjuerne å sammenfatte og rapportere generelle inntrykk fra intervjuene.

5.2 Kildekritikk

Utvalget av beboere er tilfeldig i den forstand at vi bare har valgt ut et antall - annenhver, hver tredje, hver fjerde eller hver tiende husstand (avhengig av prosjektets størrelse, se foregående kapittel) i hver gård. Vi har ikke basert intervjuingen på bestemte leilighetstyper eller på et bestemt utvalg av beboere. Usikkerhet knytter seg dermed mest til hvem som har svart og hvem som ikke har det, dvs hvem som var hjemme og var villige til å la seg intervju.

Mulige feil og usikkerhet ellers kan ha sammenheng med kort botid. Et hovedpoeng her er at boligene er nye. Mange ble dessuten lagt ut for salg i det dårligste markedet Norge har hatt siden krigen. Til sammen betyr dette at beboerne har begrensede erfaringer; alle har kort botid; noen bare noen få måneder.

Vi støter også på et psykologisk moment. Selv om de som har kjøpt leilighetene ofte har kjøpt dem på billigsalg, har de brukt av sparepenger og tatt opp dyre lån. Kanskje vil de helst gi inntrykk av at pengene har vært vel anvendt (eller kanskje de har fått nettopp det de var ute etter?) Gårdene i Sofienberggt og Helgesens

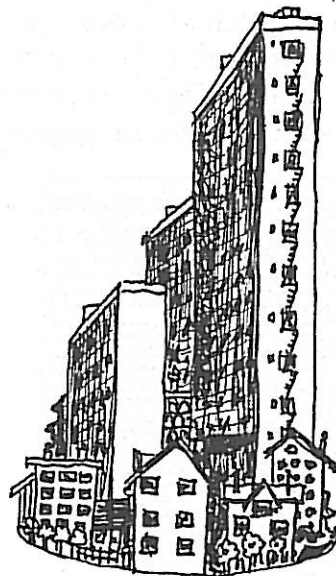
gate illustrerer problemet godt, for der var det mange som leide, og de var klart mer kritiske enn eierne. I Helgesens gate har dessuten leietagerne toroms boliger. Eierne disponerer større leiligheter.

5.3 Hvem som har svart

Intervjuingen gikk ikke uten problemer. Men problemene var størst der utvalget av nye gårder er minst, på vestkanten. Der var det vanskelig å komme inn og finne folk som var hjemme. Når noen endelig åpnet døra, hadde de ikke stort å fortelle; de bor "egentlig et annet sted", hadde ikke tid eller ville ikke la seg intervju. Motviljen førte til at vi måtte oppgi Bogstadveien 1, Selvaagbyggs utleieprosjekt.

Intervjuerne som gikk på vestkanten opplyser også at enslige kvinner (eller kvinner som var alene hjemme) sjelden var villige til å la seg intervju, og at noen eldre var skeptiske. I gårdene på den andre siden av byen hadde vi få problemer. Eneste unntak er Heimdalsgata som på det nærmeste var fraflyttet.

Det meste av intervjuarbeidet foregikk i helger i den kjølige årstiden og tidlig på kvelden. Dette skulle være tidspunkter hvor folk stort sett er hjemme - selv de som bruker byens kveldstilbud aktivt. Intervjuene kan indikere at dette stemmer. Det er en viss variasjon i husstandstyper, aldersgrupper og bruken av tilbudene. Men vi vet selvfølgelig ikke noe om de som ikke var hjemme; muligens kan det være grunnlag for spekulasjon om at den faktiske beboersammensetningen er mer ensidig enn undersøkelsen viser.

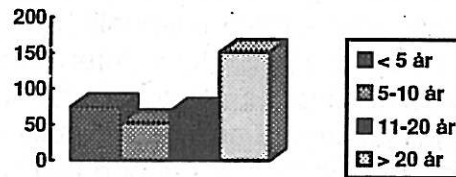


6. Hvem bor - om husstandene

Det er forskjell på øst og vest. Intervjuere som gikk på vestkanten rapporterte forbausset: "alle er jo spesielle": pensjonister, eldre tenåringer som var alene hjemme, mange som ikke var villige til å la seg intervjuer og ofte vanskelig å treffe folk hjemme. Mest utpreget av andre forskjeller er at de fleste på vestkanten har plass i garasjekjelleren; få i øst har garasjeplass. Vi finner også flere gjeldfrie på vestkanten og samtidig flere med stor gjeld utenom boligkjøp. Felles for øst og vest er dominansen av en og to persons husstander. Få er eneforsørgere, og få husstander har barn. I vest er de store tenåringer, i øst mest småbarn.

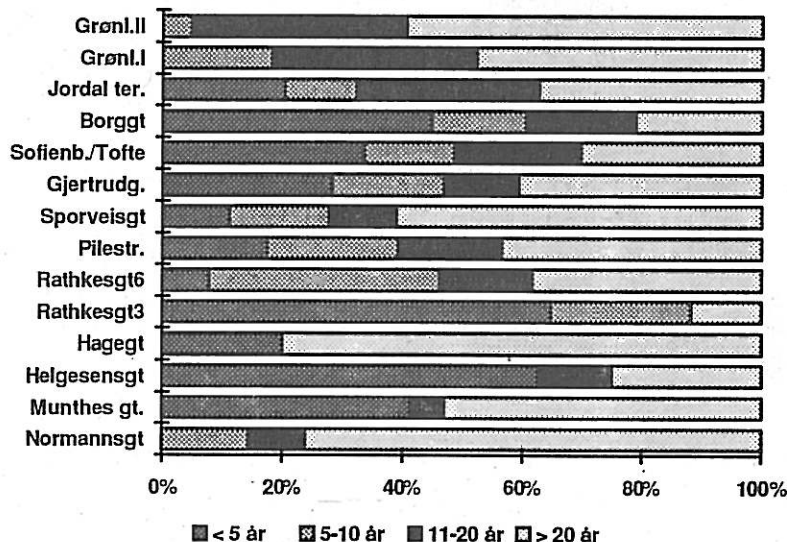
Vi har intervjuet 224 husstander: 102 par, 115 enslige og 7 andre. Bare 49 av beboerne er barn, 24 i par-husholdninger, resten hos eneforsørgere og to barn i flergenerasjonshushold eller andre slektskapsforhold). Diagrammene har prosjektene gruppert etter størrelse. De største - storkvartalene - står øverst, innfylte store og middels store gårder på midten, småhus og byvilla nederst.

6.1 Hvor de kommer fra



Botid i Oslo, alle beboere

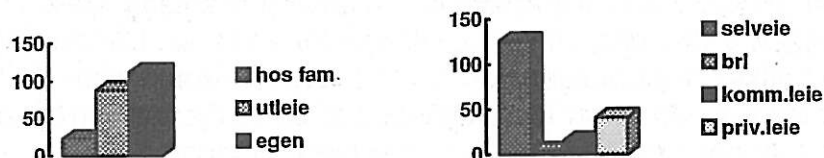
Nybyggene bebos i liten grad av innvandrere eller "innflyttere". Blant fremmedkulturelle innvandrere vi har truffet, er få vanlige innvandrerfamilier, fler bor i parforhold med én innvandrer og én norskfødt. For norskfødte som har bodd få år i Oslo gjelder noe lignende; de har samboer med lang botid i byen. Resten, tyngden av beboerne, både av de som eier og de som leier bolig, er "byfolk". Mange har bodd i Oslo hele livet, flertallet mer enn ti år. Bare i Rathkes gt, Sofienberggata og Borggata har mange bodd mindre enn fem år i Oslo. Her finner vi også de største andelene av innvandrere. Borggt er samtidig den gården hvor flest har barn.



Botid i Oslo: Langt de fleste har bodd mer enn ti år i byen; mange har bodd her hele livet. De som har bodd i Oslo kortere tid, bor ofte sammen med en som har mer enn ti års botid i Oslo bak seg.

En betydelig andel bodde i bykjernen før de flyttet til ny sentrumsleilighet, Men Grønlands torg representerer et unntak. Der hadde storparten, særlig i byggetrinn 2, egen bolig i blokk- eller småhusområder tidligere, og de fleste oppgir at de flyttet til Grønland fordi de ønsket å bo sentralt.

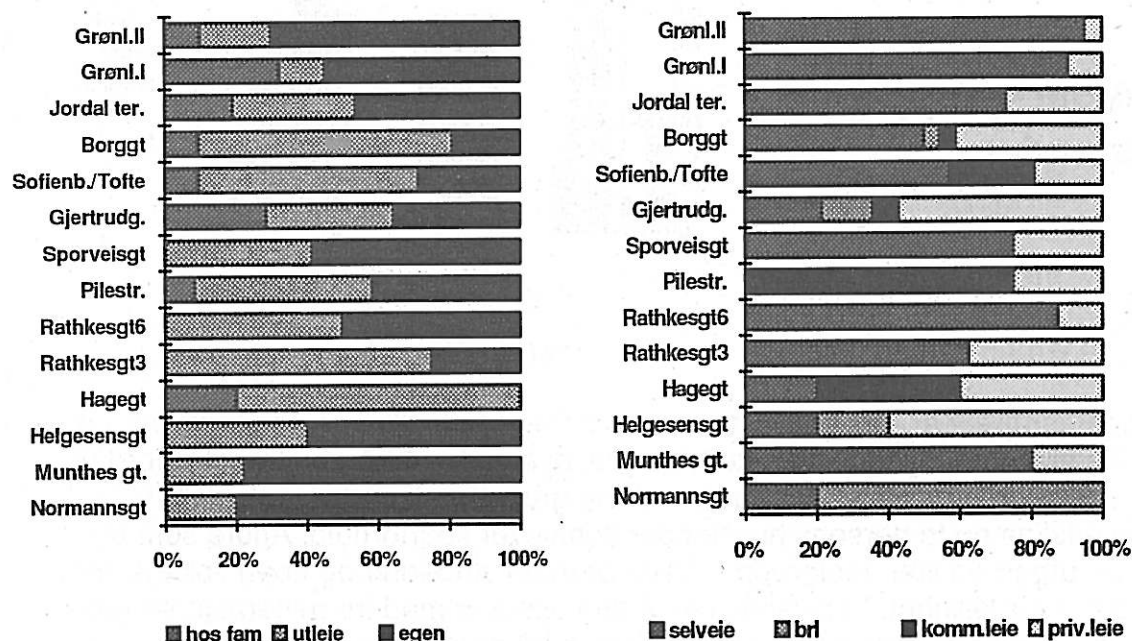
6.2 Eieforhold før og nå



Eieforhold i forrige bolig og eieforhold nå, alle husstander

Overvekt av husstander som eier boligen, dvs selveiere eller borettslavere, var ventet. Men overraskende mange bor til leie; mange leide bolig før og fortsetter med det. Likevel har mange gått fra leiebolig til et eieforhold i de nye gårdene - men bildet er ikke entydig, det varierer fra prosjekt til prosjekt. I enkelte, f eks Pilestredet, er forholdet motsatt: Der bor som er intervjet til leie, og flere av dem eide forrige bolig. I Gjertrudgard kommer alle leietagerne fra utleieboliger, og alle som eier leilighetene eide også forrige bolig.

Det er verdt å legge merke til at forholdsvis mange i prosjektene som ble vurdert positivt m h t bokvalitet (Normannsgt, Pilestredet og Jordal terrasse) i "Nye boliger i byen", eide forrige bolig.



Eieforhold i forrige bolig (venstre) og eieforhold nå (høyre): Andelen første gangs etablerte i egen bolig utgjør ca 15 % av husstandene; 45 % bodde hos foreldre eller i utleiebolig tidligere. Nå bor bare 30 % til leie, men andelen varierer fra prosjekt til prosjekt. De fleste har selveier bolig eller er med i et sameie. Borettslagene er få i utvalget.

6.3 Hvor de skal; flytteplaner

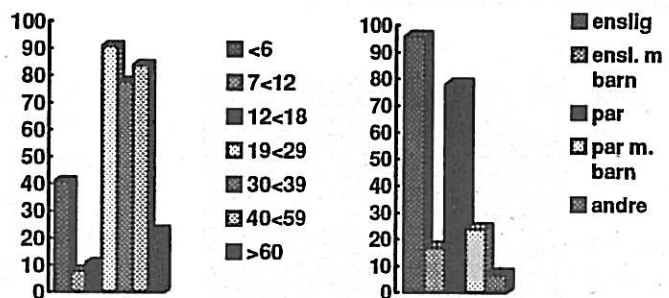
Vi kan ikke si noe entydig om beboernes videre boligkarriere. Klare planer om å flytte har de færreste, men det betyr ikke at mange har tenkt å bli boende i disse prosjektene resten av livet.

I noen grad varierer flytteplanene fra anlegg til anlegg. Bare to av tretti i Borggata har ingen flytteplaner, mens ni vil flytte innen tre år. I Sporveisgata, som også fikk hard kritikk i "Nye boliger i byen", vil nesten halvparten av de intervjuede bli boende, men noe færre har klare flytteplaner og vil flytte innen tre år. Vi har således tegn til at noen gårder vil bli belastet med "gjennomtrekk".

Andre anlegg viser motsatte tegn: Ni av ti intervjuede i Normannsgata har ingen flytteplaner og halvparten vil bo der "alltid". Det samme svarer åtte av tjuetolv i Jordal terrasse (hvor sju av de tjuetolv bor til leie) og fem av tolv i Pilestredet. Alle er prosjekter som fikk forholdsvis positive vurderinger i "Nye boliger i byen". I Fuglehauggt/Munthes gt svarer sju av ti at de akter å bli boende - men seks av dem er pensjonister.

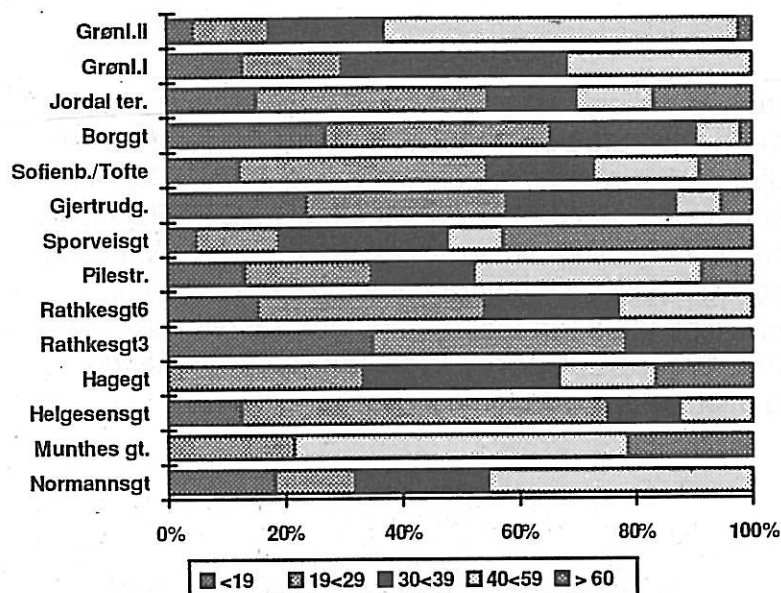
Av de ca 15% av utvalget som regner med å flytte innen tre år, vil halvparten ha større bolig, resten vil flytte til et annet strøk.

6.4 Aldersgrupper og husstander



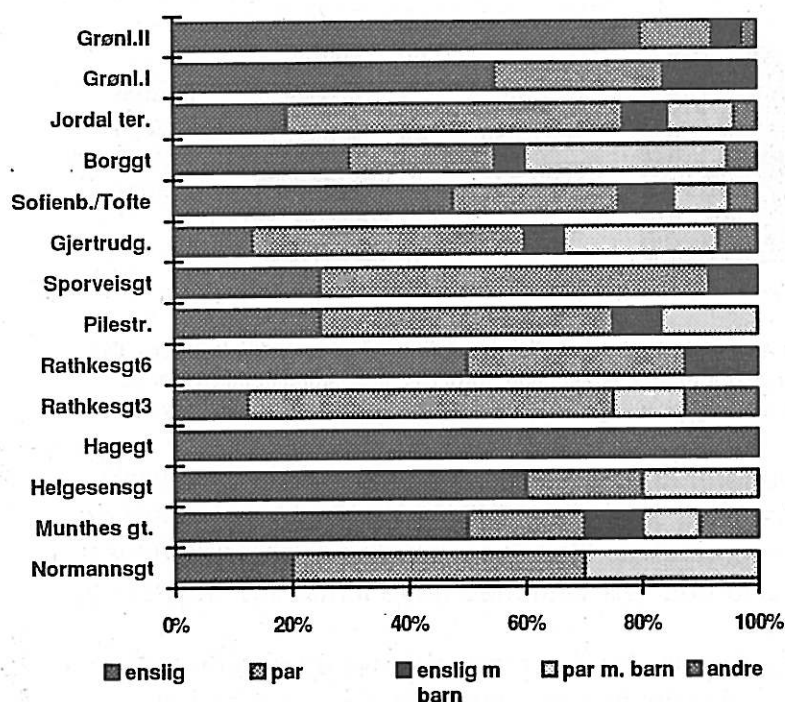
Alder og husstandstyper, alle beboere

Alle aldersgrupper er representert, men fordelingen på ulike grupper varierer fra gård til gård. Hovedtyngden er likevel yngre, dvs under 40 år, omtrent likt fordelt på de under og tretti og de over tretti. I disse gruppene finner vi omtrent like mange enslige og to persons husstander som lever i parforhold. Andre som bor sammen utgjør en liten restgruppe. Dette er noen studenter og noen voksne søsken som deler leilighet. I ett tilfelle har vi en husstand med tre generasjoner (norske). På Grønlands torg, og særlig i byggetrinn 2 er andelen førti-åringer større enn i de andre gårdene. Dette gjør at stolpen for aldersgruppen 40-59 blir høy i diagrammet ovenfor.



Beboernes alder: Gruppen mellom tjue og førti år er størst. Deretter kommer førti-åringene. Bare på Grønlands torg er de på førti i overvekt. Borggt er eneste anlegg med forholdsvis mange barn. Jordal terrasse og Sporveisgata har størst andel eldre.

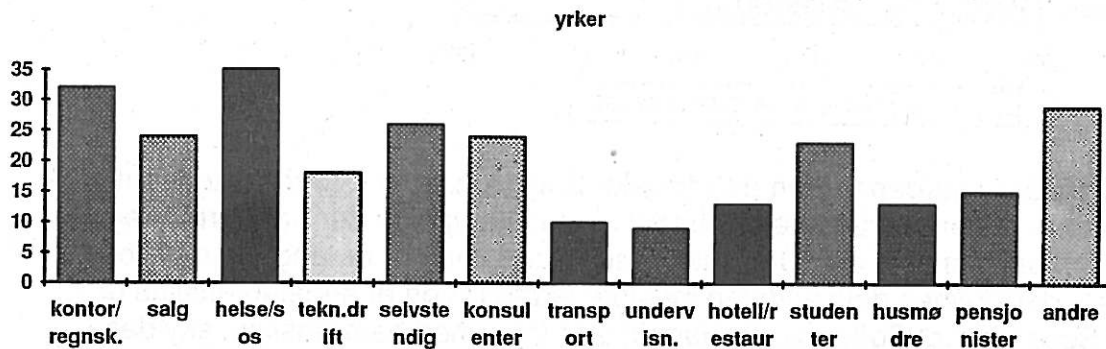
Det er lite barn i gårdene, men ett prosjekt, Borggata, som forøvrig har svært dårlig uteareal, skiller seg ut. Nær en tredel av de intervjuede der har barn. Diagrammet nedenfor illustrerer det. Det viser også at andelen par er langt størst i Jordal terrasse - det skyldes dels andelen av eldre ektepar - og at andelen enslige er størst i Sofienberggt/Toftes gt. At Hagegt står fram med bare enslige, skyldes tilfeldigheter: Få leiligheter var i tatt bruk, og intervjueren traff mest enslige funksjonshemmede. Men også Grønlands torg skiller seg ut. Der traff vi ingen par med barn og bare få enslige med store tenåringer som antagelig var på helgevisitt.



Husstandstyper: Enslige og par uten barn dominerer. Bare i Borggt finnes en del husstander med barn

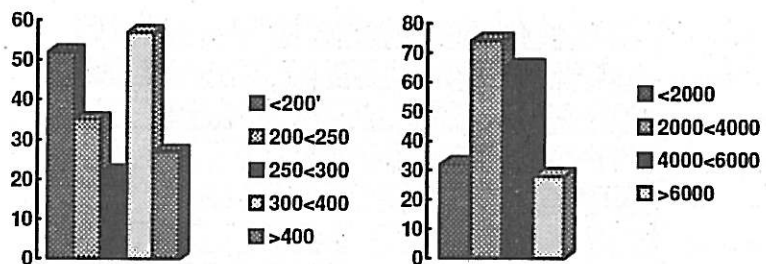
6.5 Yrke og arbeid

Langt de fleste er i arbeid og arbeider full tid. Dette gjelder også parene. Både hos de med og uten har begge parter heltids arbeid. Trygdede, deltids arbeidende, arbeidssøkende og studenter utgjør restgruppene. Arbeidssøkende er den klart minste. Yrker og utdanning varierer sterkt; ingen grupper dominerer, men tradisjonelle yrker i håndverk og industri finner vi få av. Derimot er forholdsvis mange i kontor- og regnskap, en høy andel i salg og butikk og innenfor ulike former av teknisk drift. En del har helse- og sosialfaglige yrker, en del er studenter, og overraskende finnes et visst innslag av hjemmeværende husmødre. Noe spesielt er at mange på Grønland oppgir selvstendig eller uspesifisert konsulent som yrke.



Yrker: Stor spredning på yrkesgruppene, men få i tradisjonell håndverks- eller industriarbeid, og forholdsvis mange i sosiale yrker.

6.6 Klarer de det - økonomi



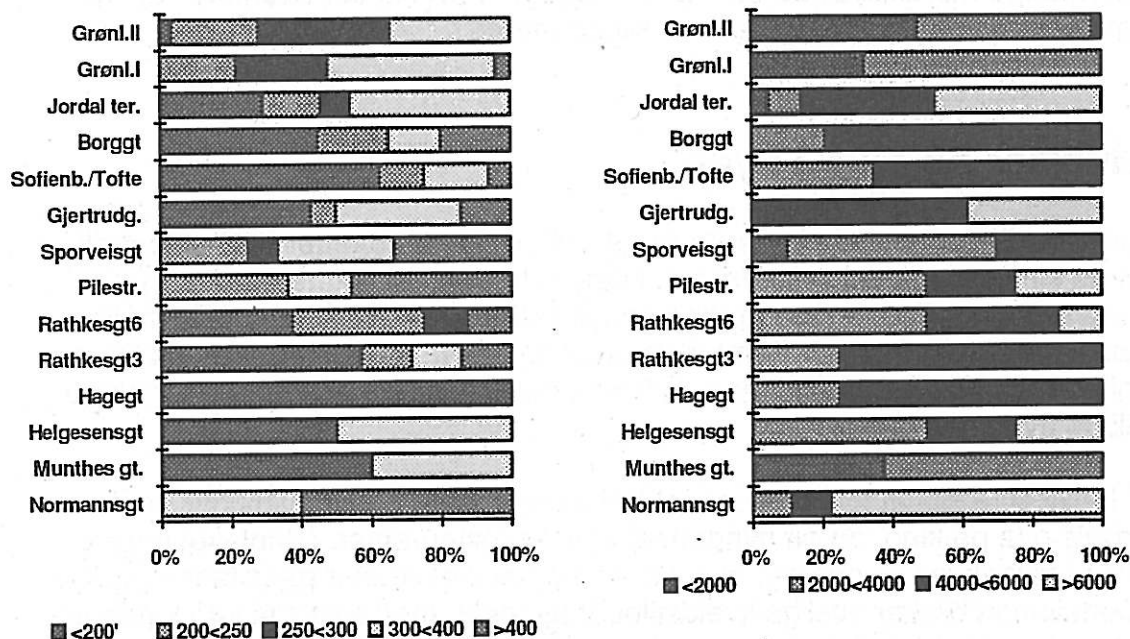
Inntekt (til venstre) og månedlige boutgifter (til høyre), alle beboere. Diagrammene gir et noe skjevt bilde, fordi det store antallet intervjuer på Grønlands torg gir mange med lave boutgifter og forholdsvis høye inntekter.

Boutgifter og inntektsforhold varierer kraftig. Vi har trygdede med bruttoinntekt under 100 000 kr og husstander som tjener over 500 000 pr år. Mer spesifikt er det forskjell på øst og vest. Med unntak av Normannsgata og i noen grad Grønlands torg har vestkantgårdene forholdsvis flest med høye inntekter. Høyeste og laveste inntekter finner vi i:

- Normannsgata, Sporveisgt og Pilestredet, hvor ingen tjener under 200 000 kr og over halvparten av husstandene har årsinntekter over 300 000 kr. Noe lignende er tilfelle på Grønlands torg. Der har få mindre enn 250 000 i årsinntekt, og nær halvparten tjener mer enn 300 000 kr.

- Hagegt hvor de fleste lever på trygd (få intervjuer), tjener ingen over 200 000 kr.

- Helgesens gt, Gjertrudgard, Sofienberggt og Borggt, hvor drøyt halvparten har inntekt under 200 000 kr. Tar vi også med Jordal terrasse, er årsinntektene for to tredeler av husstandene i de fem anleggene under 250 000 kr.



Inntekter (til venstre) og boutgifter (inkl gjeldsutgifter, høyre). På Grønlands torg, i Normannsgata og noen vestkantgårder som Pilestredet og Munthes gt ser det ut til at folk har bra økonomi. I Hagegt og Rathkes gt har de langt lavere inntekt og høyere boutgifter. De i Gjertrudgard, Sofienberggt og Borggt har det noe bedre, men enkelte der har det nok også trangt.

Sett i sammenheng illustrerer tallene at en del nok klarer seg bra, men mange må ha temmelig dårlig økonomi. Blant de første finner vi beboerne på Grønlands torg. De tjener relativt godt og har lave boutgifter: Knapt noen betaler mer enn 3 000 kr i måneden. Men Hagegt, Rathkes gt 3, Sporveisgt, Gjertrudgard, Sofienberggt og Borggt har mange husstander i den laveste inntektsgruppa, og også temmelig mange som betaler 4 000 - 6 000 kr pr måned for å bo, (omtrent likt fordelt på de under og de over 5 000 kr).

De som eier og de som leier har omtrent like boutgifter, men, særlig blant eierne, har flere under 1000 kr i totale boutgifter pr måned og husleie ned mot 500 kr. I motsatt ende av spekteret finnes de som betaler over 5 000 kr og opp mot 6 000 kr i ren husleie og har totale boutgifter over 10 000 kr pr måned. (Tallene bygger i hovedsak på data fra før rentefallet.)

7. Aktiviteter og erfaringer

Hvorfor velger noen å bo midt i byen? Tidligere bokarriere gir en indikasjon: De er "byfolk". Mange har alltid bodd slik (første diagram i avsnitt 6.1 ovenfor) - og de liker det. Men de begrunner valget på mange måter.

7.1 Hvorfor bo midt i byen

På toppen av lista over svar ligger "nær arbeid", deretter kommer "vil bo sentralt", eller at de kjente og likte strøket fra før. Nærhet til slekt og venner er den tredje store svargruppen. En liten restgruppe oppgir mere spesielle årsaker. De måtte flytte eller skulle gå på skole. Bemerkesverdig nok har få, og bare de på Grønland, gitt den populære forklaringen, at byens kultur-, underholdnings- eller shopping-tilbud avgjorde valget.

Det er heller ikke slik at folk bruker kveldstilbudene intenst. Riktignok går en del forholdsvis ofte på kino, og en mindre del ofte på restauranter. (Unntaket igjen er Grønlands torg, hvor mange går mye på kino og en del vanker på kaféer og puber.) Som ventet bruker enslige kveldstilbudene mest, men svært få kan karakteriseres som hyppige diskotekgjengere eller storbrukere av kulturtilbud som konserter og teater. Kino er det mest populære tilbudet. Restaurant/kafe kommer på annenplass. Lokale organisasjoner engasjerer bare et lite mindretall.

7.2 Strøket

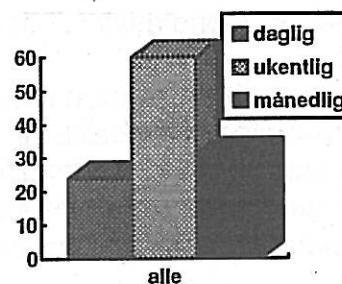
Miljøbelastningene varierer. Vi var forberedt på det: Noen gårder ligger i trafikksanerte strøk med rolige gater. Andre vender mot gater hvor trafikken går tett. Vi var mindre forberedt på andre belastninger: Det viser seg at enkelte gater og strøk oppleves som utrygge. Pilestredet og Hagegata peker seg ut, men er ikke de eneste. I flere gårder møtte vi beboere som syntes utemiljøet var utrygt; frykt for voldskriminalitet er ikke ualminnelig i alle aldersgrupper.

Trafikken er likevel hovedproblemet. Forholdsvis få karakteriserer den som tung - alle utenom Pilestredet, Sporveisgata og Sofienberggt/Toftes gt svarer lett til middels trafikk - men støv, støy og dårlig lukt plager mange, og ikke bare de som bor ved tungt trafikkerte gater. Støvplagene nevnes oftest, dernest lukt og støy. Trafikkfare plager de færreste.

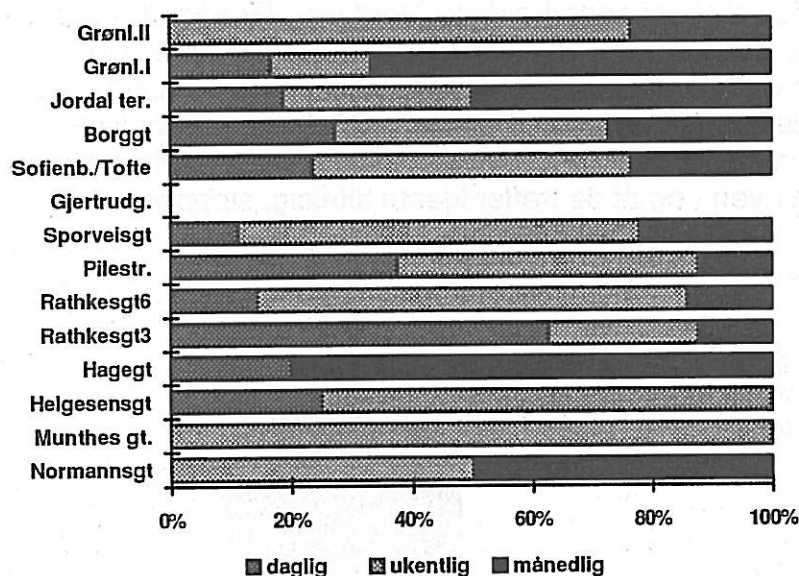
Bare Normannsgata er fri for miljøbelastninger. Mest plaget er folk i Sofienberggt/Toftes gt, Pilestredet og Sporveisgata, hvor over halvparten av husstandene klager på støy, støv og dårlig lukt. I Sporveisgata nevnes dessuten trafikken som et faremoment. Få andre steder er det tilfelle. Noe overraskende blir også folk i den trafikksanerte Rathkes gate sjenert av støv og dårlig lukt. Det samme gjelder i Helgesens gate.

7.3 Utearealer: Populære parker, lite brukte gårdsrom

Parkene viser seg overraskende populære blant alle grupper: par, enslige, eldre og yngre; antagelser om at parkene brukes mest av barn og eldre er gjort grundig til skamme: Som diagrammene viser, bruker over halvparten av husstandene parkene minst en gang i uka, og vel en tredel av dem (eller ca 20% av de spurte) daglig!



Bruken av parkene avhenger av tilgjengelighet. Folk på Grønland har ikke park i nærheten (grøntdraget langs Akerselva er enten for langt unna eller for utrygt; bare en av de spurte går der), og de savner det. Bruken av den nye parken som er under opparbeidelse, synes garantert.



Parker: byens mest populære tilbud - for de som bor nær dem. De gjelder de fleste, men ikke beboerne på Grønland. De sier direkte at de savner en park.

Vi har ikke gått nærmere inn på hva folk gjør i parkene. Det får eventuelt bli tema i en annen undersøkelse. Men vi visste at det var kort vei og få topografiske vanskeligheter forbundet med bruk av parkene. Vi visste også at mellom nybyggene og parkene går noen av byens mer trafikkerte gater. Derfor spurte vi om hindringer. Få svarte. Der vi fikk svar, var det i de mest belastede situasjonene, og da fra eldre og familier med barn. Tungtrafikken hindrer dem. Yngre klarer trafikken godt. Likevel er det tydelig behov for trafiksikker atkomst fra boliger til parker. I dag framstår mange parker som trafikkøyer. Eksempler kan være Slottsparken, Stensparken ved Sporveisgata, vestsida av Sofienbergparken, deler av Tøyenparken og grøntarealene rundt botsfengselet.

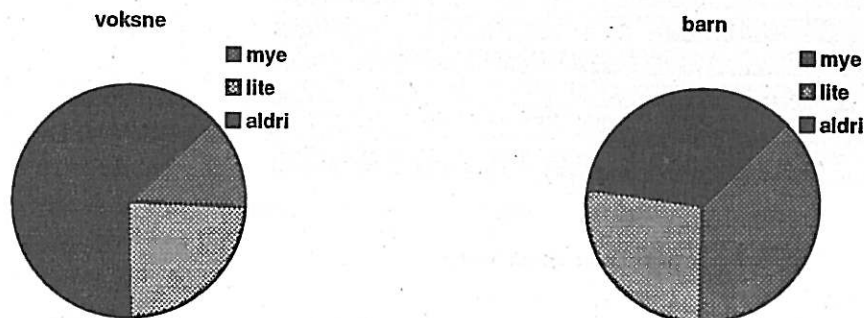
Gårdsrommene er byboernes tradisjonelle fellesarealer. Under byfornyelsen ble mange slått sammen og opprustet. I kvartaler med innfylte nybygg finner vi oftere oppdelte eller delvis sammenslåtte gårdsrom. I "Nye boliger i byen" viste vi at nybyggenes del av gårdsrommet har lite som egner seg for lek og opphold. I de

største prosjektene, som Grønlands torg og Jordal, var kvaliteten langt høyere. Der ligner gårdsrommene parker. Men heller ikke de har mye areal som er klart opparbeidet for oppholdsaktiviteter.

Beboerne virker tilfredse med gårdsrommene. Opparbeidelsen er tilstrekkelig, utstyr og beplantning tilfredsstillende. Vedlikeholdet er organisert, vaktmestre har hovedansvaret de fleste steder. Noen holder dugnader og noen bruker innleide firmaer. Men beboerne er negative der den forrige undersøkelsen avdekket de dårligste bruksmulighetene, i Borggata og i Hagegata.

Likevel må vi ta svarene om tilfredshet med forbehold: Vi spurte detaljert om sitteplasser, lekeutstyr, sykkelparkering etc, og folk svarte positivt, men de sa også at bruken er minimal. Voksne benytter ikke gårdsrom: De fleste oppholder seg "aldri" der, noen en sjelden gang. Selv blant barn finner vi mange som aldri er i gårdsrommet eller som bruker det sjelden - bare i Borggt (som dessverre er det mørkeste og smaleste i utvalget) og i Sofienberggt bruker barn gårdsrommet mye.

Men: Om gårdsrommene - også de best opparbeidede (Jordal og Grønland) - brukes lite, og få hverken har interesse av dem eller ønsker å bruke dem, opplever folk det positivt at gårdsrommet er pent å se på. I de peneste sier enkelte som ikke bruker gårdsrommet at de kunne tenke seg å gjøre det. Folk legger også vekt på at de går gjennom gårdsrommet daglig - det er m a o viktig som hyggelig overgang mellom hjemme og ute i byen - og at de treffer kjente tilfeldig, stopper og slår av en prat.



Bruk av gårdsrom (for diagrammet til høyre er det barna i Gjertrudgard, Borggt og Sofienberggt som gjør andelen "mye" forholdsvis stor): Folk oppholder seg lite eller aldri i gårdsrommene, men de forteller at de går gjennom dem; gårdsrommenes primære betydning er hyggelig gjennomgangsrom, et sted man slår av en uformell prat med naboer, og noe grønt å se på fra vinduene.

Avtaler om felles bruk av gårdsrom har liten nytte hvis de ikke er praktiske. Gårdene i Rathkes gate er et eksempel. Nr 6 har minimalt med plass, og den er mørk og utrivelig. Derfor har beboerne rett til å bruke det forholdsvis store og godt orienterte gårdsrommet i nr 3. Men ingen gjør det. Dels har ingen fortalt dem om bruksretten, og dels vil de ikke gå tvers over gata til et annet kvartal og "andres" uteareal.

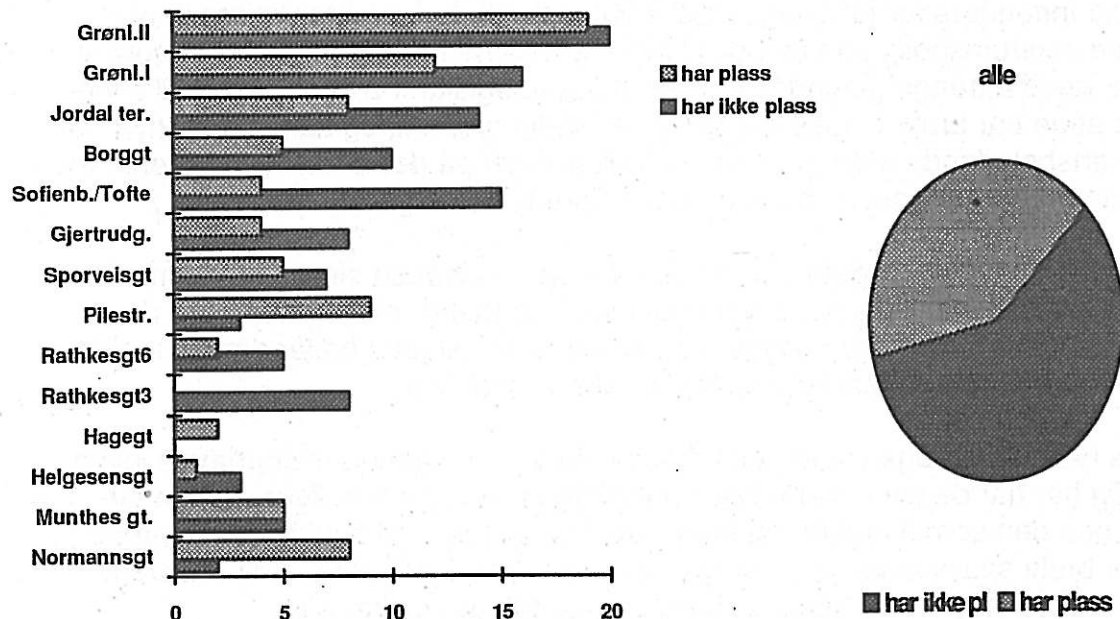
Gjertrudgards fellesareal illustrerer plasseringsproblemer. Arealet grenser mot private uteplasser på bakken. Derfor står fellesarealet ubrukt (men velholdt). Bruk føles som påtrengende overfor de private plassene.

7.4 Gården

Fellesarealer innendørs i nye bygårder er oppganger og lobbyer, garasjekjellere, eventuelle felles takterrasser, oppholds- og møterom. De tre siste, og særlig takterrasser, antas å være særlig positive tilbud.

Garasjekjeller er som regel en forutsetning for byggetillatelse. Dette bygger mye på antagelser om at garasjekjellere vil redusere gateparkeringen. Gatebildet gir et annet inntrykk; bilene står tett langs gatene i indre by. Vi finner som ventet at garasjekjellere er utsatt for innbrudd, og, svært overraskende, at garasjekjellerene kan ha vært en feilsatsing:

Alle gårdene har garasjekjeller. Men flertallet av *beboerne* har ikke plass til bilen i parkeringskjelleren (selv om de som har plass foretrekker det, og der det er direkte atkomst fra garasjekjelleren til trapperom, er folk fornøyd med løsningen.) Unntakene er Normannsgata, Grønlands torg og gårdene i vest. Der disponerer de fleste en plass. Hvorfor så få har garasje plass vet vi ikke. Lite bilhold eller få bileiere er en lite sannsynlig årsak, om enn et par på Grønland sier de bor sentralt fordi de ikke har sertifikat. Økonomi kan være en årsak, kriminalitet en annen. Vi vet heller ikke om garasjene står tomme, om de blir leid ut til næringsdrivende eller blir brukt til annet enn parkering. Det vi kan slå fast er at beboerne sjelden bruker kjellergarasjene. Dette må ses i forhold til at garasjene representerer en betydelig investering og at de har uheldige konsekvenser, både estetisk og funksjonelt: Grunnforhold gjør at mange garasjeetasjer kommer delvis over bakken. Bygningene får dermed en tett og lite innbydende sokkel mot gata og at gårdsrommene blir skjemet av garasjetak som kan ligge betydelig høyere enn bakkenivået.



Plass i garasjekjeller. I Vestkantgårdene og Normannsgata har de fleste plass i garasjekjelleren. På Grønland disponerer ca halvparten av husstandene en garasje plass. Ellers har få beboere plass til bilen i kjellergarasjen. Det er dermed usikkert om garasjekjellerne bidrar til mindre gateparkering.

Nesten entydig er også at garasjekjellerene - og i mindre grad oppgangene - er utsatt for innbrudd og hærverk, og at de oppleves som utrygge. Trygg kjellergarasje finner vi bare i Munthes gt/Fuglehauggt, og forbausende nok på Grønland.

Oppgangene og inngangene er også i noen grad utsatt for innbrudd og hærverk, men i mindre grad enn garasjene. Der lobbyer finnes i forbindelse med oppgangen, f eks i Munthes gt, Jordal terrasse og på Grønland sier bare de siste at den bidrar som et oppholdssted.

Fellesrom eller møtelokaler finnes i mange gårder. Noen, f eks Borggt, har også takterrasse. Men noe har gått galt. Nesten ingen bruker dem. Takterrasser er unntaket; folk liker dem; de har sol, utsikt og frisk luft. Men bruken avhenger av god tilgjengelighet. Eksempelet Borggata viser det: Beboere som når takterrassen direkte fra sin egen oppgang bruker den. De andre må fra sin oppgang og gjennom gårdsrommet når de skal til takterrassen. Derfor lar de være å bruke den

Av de femten anleggene finnes fellesrom - oppholdsrom eller kontor/møterom i åtte. Bare i én gård svarer to av åtte intervjuede husstander at de bruker rommet mye. I resten, sju gårder, er svaret stort sett "aldri", og omtrent halvparten av beboerne vet ikke at rommet finnes. Noen begrunner det: I to gårder er ikke rommet satt skikkelig i stand eller mangler møbler og utstyr.

7.5 Leilighetene

Folk er overraskende tilfredse, tatt i betraktning at "Nye boliger i byen" avslører mange svakheter når leilighetene vurderes i forhold til alminnelige normer. Tilfredsheten kan ha mange årsaker. På Grønland sier beboerne at de gir avkall på kvaliteter innendørs for fordelene med å bo sentralt; de forventer lavere bostandard i en sentrumsbolig enn en bolig i blokk eller småhus. Andre årsaker, som vi ikke har greid å trengje gjennom, kan være psykologiske: Få er vel villige til å innrømme at de har brukt mange penger på et dårlig produkt, og kanskje er "nytt" for mange ensbetydende med godt. Vi har indikasjoner på det første. Leietagerne er temmelig entydig negative, mens eierne er fornøyde i to gårder.

I en av dem, Helgesens gate, kan forskjellen på de tilfredse eierne og de mindre tilfredse leietagerne være at de siste bor i småleiligheter, mens eierne har de største boligene. Etter "Nye boliger i byen" har småboligene heller dårlige møbleringsmuligheter, mens familieboligene er relativt godt løst.

I Toftes gate fant vi også stort sett tilfredse eiere, men mange misfornøyde leietagere. Og her har de som leier både småleiligheter og større boliger. Annen forklaring enn den som er nevnt - at leietagerne føler seg fri til å kritisere, siden de ikke har brukt sparepenger og tatt opp dyre lån - kan være at de som har kjøpt faktisk er tilfredse; de har kjøpt en bolig som er slik de ønsker den.

Teknisk utførelse var ikke en del av undersøkelsen, men beboerne uttalte seg likevel, og gjennomgående negativt. De klagde på fukt, lekkasjer, dårlig lydisolasjon, mangelfull ventilasjon og dårlige materialer. Klagene er såvidt alminnelige at

det gir grunn til å frykte samme omfang av problemer i nybyggene som i de utbedrede gårdene (NBI prosjektrapport nr 103. 1669).

Privat uteplass

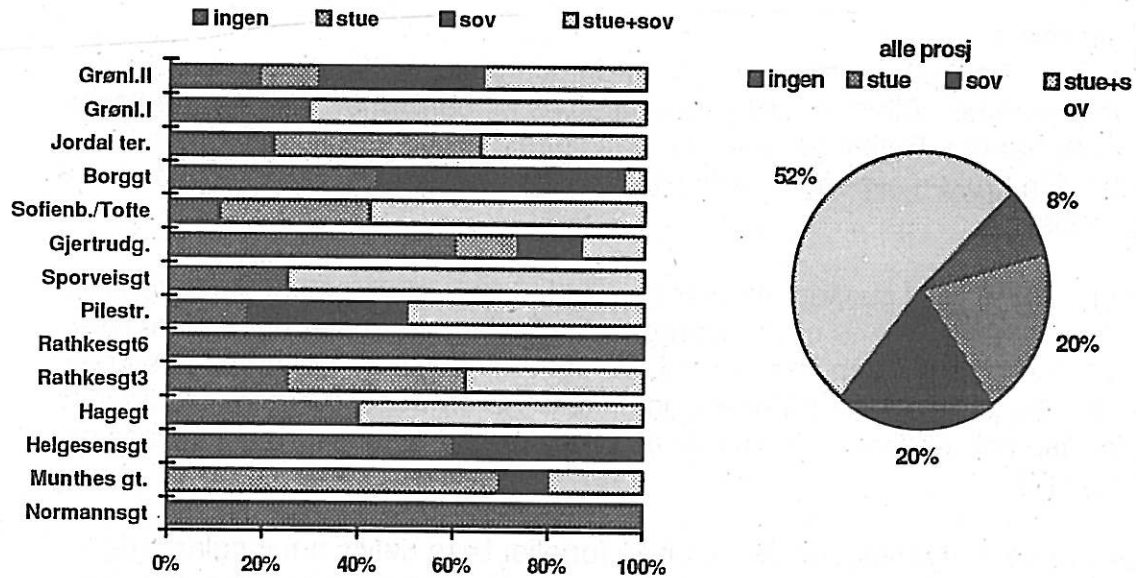
I noen nye gårder ligger private uteplasser for leilighetene i første etasje på bakken, i gårdsrommet. Ellers er alle private uteplasser balkonger, og langt de fleste leilighetene har det. Balkongene er uten tvil populære, og de blir mye brukt, til opphold. Men bruken avhenger av kvaliteten - og kvalitet er ikke bare et spørsmål om størrelse.

I Normannsgata, med gunstig orienterte og forholdsvis store balkonger, svarer alle at de bruker balkongene mye. I Borggata og Sofienberggt sier noen at de ikke bruker balkongen fordi den ikke har sol. De som har balkong mot gata i Pilestredet bruker den lite på grunn av trafikken, og enkelte i Gjertrudgard synes uteplassen ligger for "isolert". Mulligens mener de at det er konflikt mellom privat uteplass og fellesareal (?)

Innglassing har betydning; undersøkelsen forteller bare delvis om innglassede balkonger er mer interessante til oppholdsfunksjoner enn vanlige balkonger. På Grønland oppleves innglassede balkonger tydelig som en utvidelse av stua: Folk kaller dem vinterhager og forstår ikke spørsmålene om balkong. Andre steder viser svarene at innglassede balkonger brukes mer enn vanlige balkonger til funksjoner ut over opphold: klestørk og noe oppbevaring. Gjertrudgard er det beste eksempelet: hver femte beboer bruker balkongen mye til oppbevaring. Dette kan være en indikasjon på at boligen har for lite oppbevaringsplass.

Sol, lys og forholdet til gata

Ikke alle ønsker sol i leiligheten: Enkelte, men de er sjeldne, vil ha sol, og de fleste har det. Men mange har sol bare vår og sommer og et ikke ubetydelig mindretall har aldri sol i stua. Blant de siste finner vi som ventet Borggt, Rathkes gate og Hagegata, hvor mindre enn halvparten av de som svarte har sol i stua hele året og omtrent halvparten aldri har sol i stua. Normannsgata, Jordal terrasse og Sofienberggt skiller seg positivt ut, der har nesten alle sol i stua året rundt.



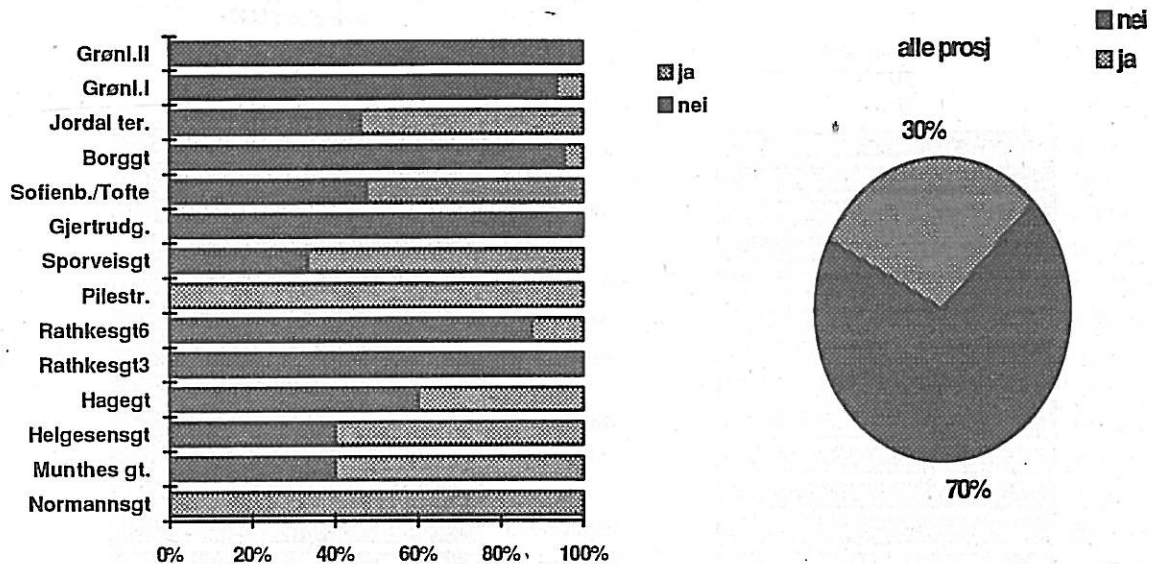
Oppholdsrom med vindu mot gata. De fleste har både soverom og stue mot gata, og boliger hvor både soverom og stue vender vekk fra gata er sjeldne (Normannsgata og Rathkes gt 6 utmerker seg).

Halvparten av de spurte har både stue og soverom mot gata. Ytterligere 40 % har enten stua eller ett soverom mot gata. Det er betegnende at for flere av gårdene samstemmer oppholdsrom mot gata godt med opplevelse av at trafikken er plagsom, selv der gata er trafikkсанert - f eks Rathkes gate 3.

Men forholdene varierer. Hverken i Normannsgata eller i Rathkes gt 6 traff vi noen som hadde oppholdsrom mot gata. Alle i Munthes gate har det, og de fleste Pilestredet og på Grønland. (Men en mindre andel på Grønland har vinduene mot gågata.)

Vindu på kjøkken

Andelen av planer med "mørke" kjøkken er større her enn i "Nye boliger i byen". (Mer enn to tredeler mot vel 50 % av undersøkte planer forrige gang.) Hovedårsaken til at kjøkkenvindu mangler er valget av sirkulasjonssystem i gården. I "Nye boliger i byen" hadde 17 av de 28 anleggene fire eller fler boliger i hver etasje for hvert trapperom - dvs sirkulasjonssystemer hvor mer enn halvparten av boligene blir ensidig orientert. I dette utvalget har 13 gårder fire eller flere boliger rundt hvert trapperom i hver etasje. "Typiske" løsninger har således ofte mørke kjøkken, og de typiske løsningene forekommer naturlig nok oftest i intervjuene.



Har ikke/har kjøkkenvindu til det fri. Overvekten av "mørke" kjøkken er stor. I flere gårder har ingen, eller bare et lite mindretall av husstandene kjøkkenvindu til det fri.

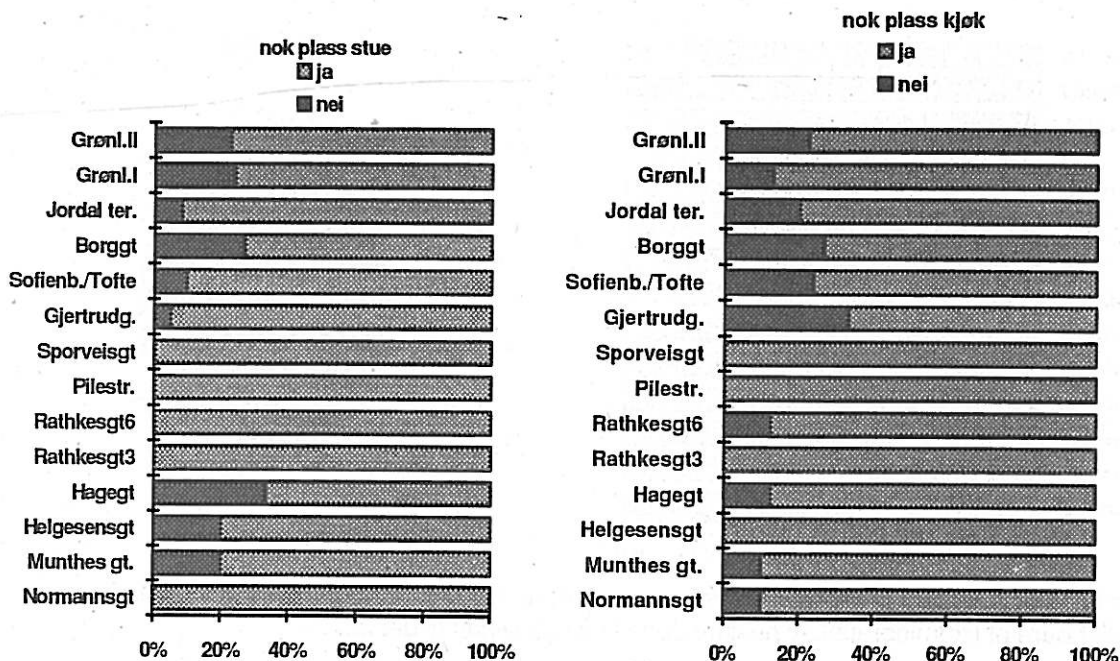
Om flertallet ikke har vindu på kjøkkenet, varierer andelen fra anlegg til anlegg: I Normannsgata og Pilestredet er kjøkken uten vindu et unntak. Det motsatte er tilfelle i Borggt, på Grønlands torg og i Rathkes gt. (I Gjertrudgard har kjøkkenene en rute, men den er fast, av trådglass og vender mot innvendige atkomstbalkonger.) Noen få beboere ønsker ikke vindu på kjøkkenet. Men langt de fleste savner det. Intervjuerne supplerer med at kvinnene oftest vil ha kjøkkenvindu til det fri.

Innredning og møblering

De fleste er tilfreds. Blant de som ikke er det, synes noen at rommene generelt er for trange, andre ønsker mer skaplass og plass til spisebord. Ingen av de kritiske punktene er overraskende. "Nye boliger i byen" konkluderte med understandard på mange kjøkken og at stuemøblering kunne være problematisk fordi mange stuer er smale og fungerer som gjennomgangsrom. Fra andre undersøkelser (9) vet vi imidlertid at folk ofte møblerer på vers av trafikklinjler, og aksepterer kronglete trafikkmønster før de renonserer på møbleringen. Detaljerte studier som kunne se nærmere på slike forhold var det ikke rom for her.

Påfallende mange er kritiske til leilighetene i Borggata. En del er kritiske i Jordal terrasse og i Hagegata. Normannsgata, Pilestredet og Rathkes gate kommer forholdsvis heldig ut. For Jordal terrasse kan noe av kritikken skyldes de mange eldre som akter å bo der resten av livet.

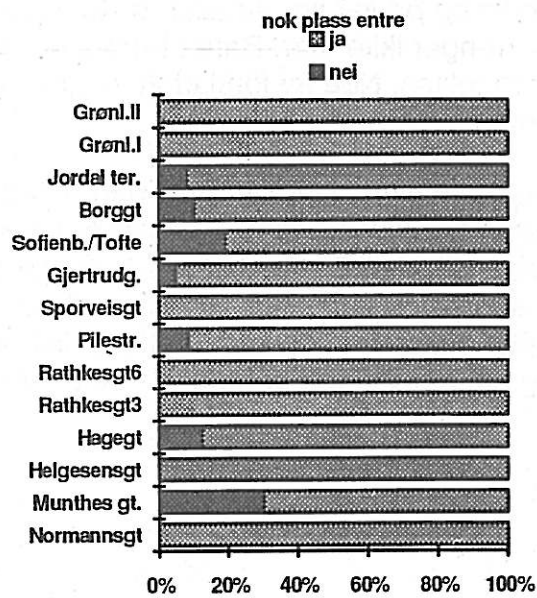
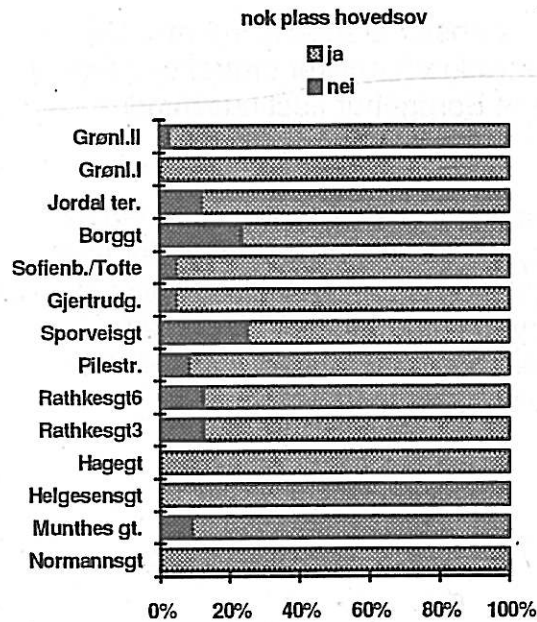
Stuene visste vi hadde noenlunde tilstrekkelig areal og dimensjoner. Svarene bekrefter det, men noen har for lite til oppbevaringsmøbler, og noen i Hagegata, Borggt og Jordal terrasse samt en firedel av de spurte i byggetrinn 2 på Grønland etterlyser plass til spisebord.



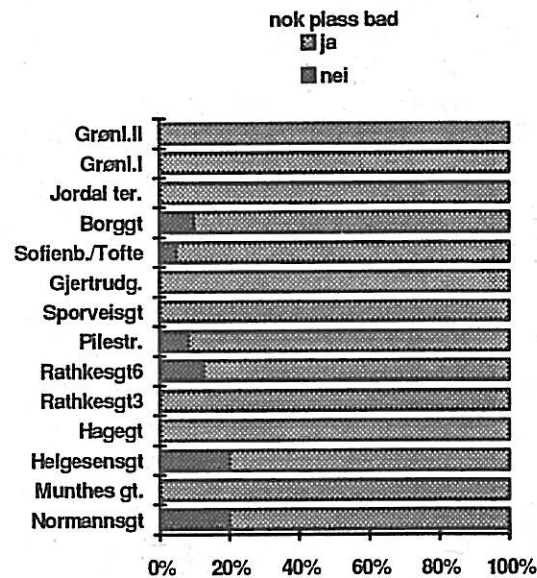
Plassforhold i stue og kjøkken

Kjøkken blir kritisert av et forholdsvis stort mindretall - ca en tredel av de spurte. Dette er også det rommet som "Nye boliger i byen" gir dårligst kritikk. Noe overraskende er det svært få som spesielt nevner at de er misfornøyd med de åpne løsningene. Av den konkrete kritikken nevnes i stedet plass til spisebord, for lite skaplass og at arealet generelt er for trangt. Foruten Borggt fant vi misfornøyd beboere i Gjertrudgard og Jordal terrasse.

Soverom. Barnesoverom er det få av, men de fleste av dem er tidligere vurdert som trange. Siden de færreste i utvalget har barn, kan vi ikke vente at de stiller krav til barnerommene. Dessuten har små barnrom vært vanlig lenge. Derfor kunne vi ikke vente at intervjuene ville fortelle mye om barnerommene. Det viste seg også at svært få som har barnrom var misnøyd. For hovedsoverommet var folk mest opptatt av skaplass, og igjen fant vi de kritiske i Borggata og i Jordal terrasse, men også noen i Pilestredet.



Entré og bad ble gjennomgående positivt vurdert i "Nye boliger i byen". Det skyldes i hovedsak kravene til livsløp standard, som medfører noe mer plass i disse rommene enn i tradisjonelle løsninger. De fleste anleggene i dette utvalget har livsløp standard; unntakene er Munthes gt, Helgesens gate, Pilestredet og Sporveisgata. Beboerne i Munthes gt og Sofienberggt er mest misfornøyde med entreene, og vi finner overraskende et par som synes badet i Normannsgate er trangt. I Helgesens gate, hvor folk ellers er stort sett fornøyd, finnes noen som ønsker bedre plass på badet.



Boder ble heller ikke positivt omtalt i "Nye boliger i byen". Men de som ønsker mer bodplass er i mindretall: På spørsmål om de ulike bodene - på loft, i kjeller og i leiligheten svarer bare ca førti av de 224 husstandene at de ønsker mer plass. (Svarene kan være farget av at en forholdsvis høy andel er førstegangsetablerere som muligens har mindre behov for oppbevaring enn folk seinere i boligkarrieren.) Mer utpreget er savnet av sportsbod. Omtrent en tredel ønsker mer plass.

Bod i leiligheten sier en tredel at de har. Men svarene er uklare. I flere tilfeller måtte intervjuerne spørre direkte: Av tegninger kunne de se at leiligheten hadde bod - beboerne svarte nei inntil de ble lett presset. Betyr dette at innvendige boder brukes til andre formål enn oppbevaring?

Bod i kjeller og på loft har de aller fleste. Beboerne anslår arealet til 4-6 m². Og de fleste trenger ikke mer. Bare i Borggt og i Gjertrudgard ønsker omtrent en firedel mer bodplass. Noe av forklaringen kan være at Borggt har flest husstander med barn.

Sportsboder ønskes. Det har også andre undersøkelser vist (10). Men sportsbod kreves etter byggeforskriften, og "Nye boliger i byen" påviste bare få mangler eller dårlige sportsboder. Derfor må vi anta at det planleggere og myndigheter aksepterer som sportsbod samsvarer dårlig med beboernes vurderinger. Vi formulerte spørsmålet om sportsbod som utebod eller "annen bod" (enn privat kjeller-/lofts-bod). Og det er slike boder mange - en tredel av husstandene savner.

8. De enkelte prosjektene

8.1 Småhus og "byvillaer", prosjekt 1-2

Bebyggelse i eldre trehusområde, og, for byvillaene, bebyggelse som erstatter eldre herskaps hus.

Prosjekt nr 1, Normannsgata



Hovedinntrykk

- fra intervjuingen

Bare fornøyde beboere; alle ville fortelle hvor fint det er å bo i Normannsgata. Utearealet brukes av alle grupper, men mest av barn.

Beboerne

Gifte og samboende par, halvparten med barn, dominerer. Alle har bodd lenge i Oslo - omtrent halvparten i bykjernen, resten i blokk- eller småhusområder i utkanten av byen - og langt de fleste eide forrige bolig. Botida i Normannsgata er ca to år, og bare en har planer om å flytte. Alderssammensetningen er variert, fra slutten av tjue årene til oppunder seksti.

Boliggjeld er på 500 000 til ca 1 mill og inntektene stort sett over 300 000.

Samtlige beboere bruker flere av byens kveldstilbud, men de er ikke ofte "på byen". En del er også aktive i nærmiljøet.

Godt og dårlig

De fleste har garasjeplass i fellesgarasjen og foretrekker garasjekjeller framfor annen parkering. Men halvparten mener garasjen ikke er trygg for innbrudd. Utearealet brukes av barna og noen voksne; få av de voksne bruker det mye, men alle berømmer det.

Få har noe å utsette på leilighetene: to ønsker bad i begge etasjer, en ønsker noe større kjøkken og større soverom. Halvparten ønsker mer bodplass, resten er tilfreds.

Boligtyper

| 1 rom | 2 rom | 3 rom | 4 rom | fler | sum | tomme |
|-------|-------|-------|-------|------|-----|-------|
| 0 | 11 | 6 | 23 | 0 | 41 | 2 |

Tomt og uteareal

| | | |
|--------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| tomt 3500 m ² | utear 1400 m ² | utear. pr bol 34m ² |
| %BYA 50 | U 1,06 | TU 157 |

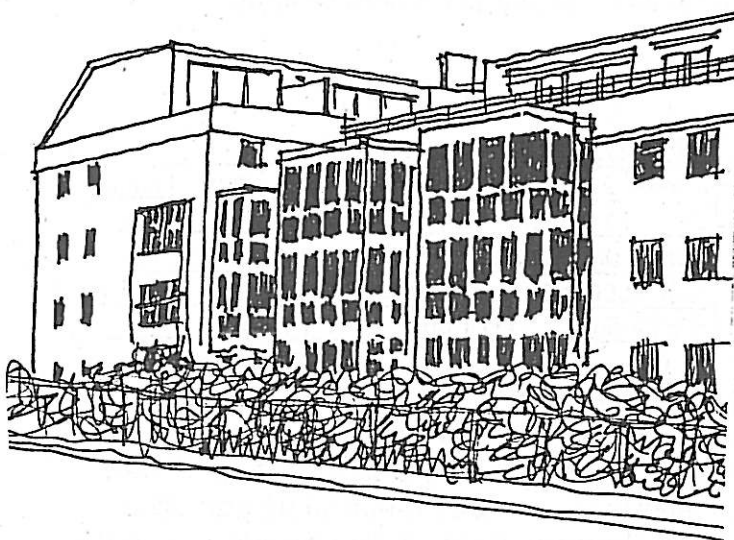
Karakteristikk

Husklynge i trehusområdet på Kampen. Mot gata innfylt rekke i etablert gateløp. Klyngen omkranser et felles uteareal på garasjelokket. Byggeår 1989/90, Husbankfinansiert borettslag tilknyttet OBOS

- fra Nye boliger i byen

Rikt på kvaliteter: Vel tilpasset bebyggelse, variert leilighetssammensetning, gunstig orientert felles uteareal som er opparbeidet til mange formål

Prosjekt nr 2, Munthes gt 41/Fuglehauggt 14



Boligtyper

| 1 rom | 2 rom | 3 rom | 4 rom | fler | sum | tomme |
|-------|-------|-------|-------|------|-----|-------|
| | 14 | 18 | 7 | | 39 | 0 |

Tomt og uteareal

| | | |
|--------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| tomt 3600 m ² | utear 1372 m ² | utear pr bol 35,2 m ² |
| %BYA 40 | U 1,5 | TU 185 |

Karakteristikk

Tomta ligger i overganssonen mellom karrébebyggelse og villaene i ytre by. Anlegget erstatter en eldre herskapsvilla og består av to gårder på 4-5 etasjer, plassert i en U. Leilighetene nås fra altanganger i en åpen felles lobby med glassfasade. Glassfasadene preger bygningene. Byggeår 1987, privatfinansiert selveierprosjekt.

Hovedinntrykk: fra intervjuingen

"Alle er spesielle; de bor midlertidig og vil ikke svare eller er utlendinger som aldri er hjemme; bare de eldre kan treffes." Inntrykket er likevel at er ikke mange eldre bor i gården. De eldre hadde flyttet til ny bolig etter at huset de bodde i tidligere var revet.

fra Nye boliger i byen

En leilighetsgård som prøver å se ut som et herskaps hus. Tidvis vellykket eksteriør med temaer fra funksjonalismen, men det storslagne ytre er forsvunnet i leilighetsløsningene. Plass i boligene er ofret til fordel for ibnngangene. Det felles utearealet ligger ikke til rette for opphold; mot Kirkeveien sitter man som i en trafikkø, øvrig fellesareal ligger for nær de private balkongene og mangler skjerming.

Beboerne

Usikkert om de som ble intervjuet er representative; andelen intervjuede eldre og folk over 50 år kan være større enn den faktiske andelen. De fleste eide forrige bolig, og de bodde i bykjernen tidligere. Noen har solgt et småhus for å få mer lettstelt bolig. Mange "visste ikke" hverken hva de har i boliggjeld eller inntekt. Blant de som har svart finner vi noen minstepensjonister, men ellers folk med inntekter over 300 000. Langt de fleste flyttet inn i nybygget umiddelbart etter at det sto ferdig, og de regner med å bli boende.

De fleste bruker kveldstibud som kino, teater og konserter, men forholdsvis sjelden.

Godt og dårlig

Ingen bruker det felles utearealet; de har Frognerparken, og de bruker sine private vinterhager. Omtrent halvparten (de i de nederste etasjene) er sjenert av trafikken. Men de har en pen felles lobby og setter pris på den selv om de ikke oppholder seg der. Vindu på kjøkkenet har nesten alle, og de færreste har noe å utsette på leilighetene: En nevner dårlig møblerbarhet i stua, et par synes kjøkkenet og soverommet er trange. Fellesgarasjen er trygg for innbrudd (sjeldent i utvalget).

8.2 Mindre bygårder, prosjekt 3-5

Anlegg med færre enn 45 boliger og størrelse omtrent som gårdene fra slutten av forrige århundre.

Prosjekt nr 3, Helgesens gt 21



Hovedinntrykk

- fra intervjuingen

Utearealet brukes ikke og er dårlig opparbeidet. Ellers det var forskjell på eiere og leietagere. De første har størst leiligheter og var fornøyde. Leietagerne, som bor i torommerne, var kritiske.

Beboerne

De som leier og bor i toroms boliger hadde bodd få år i Oslo. De har lav inntekt og boutgifter på 2 500-4 500 pr mnd. Eierne, i de større leilighetene, er byfolk med 20-30 år i Oslo og inntekt rundt 1/2 mill. Men de har stor boliggjeld og boutgifter over 10 000 pr mnd. De fleste i gården er enslige og barnløse, trives i sentrum og regner med å bli boende. Eierne har bodd der 3-5 år, leietagerne 1-2 år.

Alle bruker byens kveldstibud, noen er hyppig på kino og restauranter. Flere er aktive i nærmiljøet og bruker park og idrettanslegg. Ingen bruker utearealet i gårdsrommet, og de synes heller ikke at det er tilstrekkelig opparbeidet.

Godt og dårlig

På spørsmål om felles oppholdsrom/kontor i gården, svarer noen nei, andre ja, men de bruker hverken det eller (med ett unntak) garasjekjelleren. Trafikkforholdene karakteriseres som lett til middels, men støv og lukt sjenerer. Alle har balkong og bruker den ofte, mest til opphold, men også til klestørk og lufting av klær. Eierne er tilfredse med leilighetene og rommene, men nevner at mer plass kunne trenes, bl a fordi boder i fellesareal blir "rasert". Blant leietagerne er det misnøye med leiligheten; de savner skaplass, og ønsker mer plass i rommene. Noen vil også ha vindu på kjøkkenet.

Boligtyper

| 1 rom | 2 rom | 3 rom | 4 rom | fler | sum | tomme |
|-------|-------|-------|-------|------|-----|-------|
| | 8 | 5 | 5 | | 18 | 2 |
| | | | | | | |

Tomt og uteareal

| | | |
|-------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| tomt 680 m ² | utear 406m ² | utear. pr bol 22,6 m ² |
| %BYA 42 | U 1,9 | TU 205 |

Karakteristikk

Innfyllt fem etasjes firespenner med utnyttet loft og garasjekjeller; uteareal på garasjelokket mot gårdsrommet, som er delvis sammenslått. Byggeår 1988, privatfinansiert selveierprosjekt

- fra Nye boliger i byen

Kvaliteten på utearealet er beskjeden: lave plantekasser på hardt garasjedekke. Toromsboligene har ikke nok plass til møbler i stua, og ikke plass til badekar på badet. Treromsboligene rommer nødvendig møblering.

Prosjekt nr 4, Hagegt 41



Boligtyper

| 1 rom | 2 rom | 3 rom | 4 rom | fler | sum | tomme |
|-------|-------|-------|-------|------|-----|-------|
| 0 | 24 | 6 | 5 | 0 | 35 | 10-15 |

Tomt og uteareal

| | | |
|--------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| tomt 1355 m ² | utear 570 m ² | utear. pr bol 16,3 m ² |
| %BYA 50 | U 2,0 | TU 215 |

Karakteristikk:

Innfylt sju etasjes gård (seks etasjer mot gata), midtkorridor med seks boliger pr etasje, og sju etasjer. Garasjering i kjeller, uteareal på lokk mot et ikke sammenslått gårdsrom. Nordfasade mot trafikkbelastet gate. Byggeår 1988, Husbankfinansiert selveierprosjekt.

Hovedinntrykk

- fra intervjuingen

Lite annet var positivt enn at gården ligger nær Tøyen senteret, med kort vei til butikk, post etc. Forholdene ellers er utrygge og utrivelige. Gården har vært utsatt for innbrudd. Utearealet ble karakterisert som trangt og lite hyggelig.

- fra Nye boliger i byen

En svært trafikkbelastet situasjon og ensidig orienterte boliger mot gata. Det dårlig opparbeidede utearealet - hellelagt garasjelokk uten beplantning - er brukt flere steder som eksempel på et særlig dårlig areal.

Beboerne

Av fem intervjuede var tre rullestolbrukere. Fire av de fem leier boligen; to leier av kommunen. De hadde bodd ett til to år i Hagegata og vil bli boende (en har flytteplaner). Alle tjener mindre enn 170 000 kr; tre er trygdede med 90-150 000 kr pr år. Den ene som eier leiligheten har boliggjeld på ca 1/2 mill og boutgifter på ca 4 000 kr pr måned. De andre betaler fra 3 000 til nesten 5 000 i husleie og strøm.

Ingen hadde egen bolig tidligere; to kom fra blokkområder, to fra bygårder, og de er overbeviste sentrumsinnbyggere. Men det betyr ikke at de er aktive brukere av sentrumstilbudene. Bare en er "ute", på kino og restaurant flere ganger i uka, og en annen bruker park/idrett daglig. Resten bruker tilbudene sjelden, bortsett fra en viss aktivitet i lokale organisasjoner.

Godt og dårlig

De liker ikke nærmiljøet. Det er for trafikkert og utrygt om kvelden. Utearealet brukes lite eller aldri, men flere ønsker å bruke det. Én foreslår planting for å få det hyggeligere. Gården har et felles møterom som noen bruker det, mye, men ikke alle vet om. To av rullestolbrukerne har plass i fellesgarasjen. De kritiserer den som trang og utrygg.

Beboerne i leiligheter med mørkt kjøkken ønsker vindu, og leilighetene mot gata sjeneres av støy og støv fra trafikken. De som ikke har sol, ønsker det heller ikke. Bare en har for lite bodplass, to har for lite skap (soverom og kjøkken), og en ønsker plass til spisebord.

Prosjekt nr 5, Rathkes gt 3



Boligtyper

| 1 rom | 2 rom | 3 rom | 4 rom | fler | sum | tomme |
|-------|-------|-------|-------|------|-----|-------|
| | 22 | 8 | | | 30 | 11 |

Tomt og uteareal

| tomt m2 | utear m2 | utear. pr bol m2 |
|---------|----------|------------------|
| %BYA | U | TU |

Karakteristikk:

Innfylt bygård i fem etasjer med utnyttet loft og garasjekjeller. Midtkorridorløsning, inntil åtte leiligheter pr etasje. Uteareal i gårdsrom, delvis på garasjelokk; delvis sammen slått gårdsrom. Byggeår 1990, Husbankfinansiert selveierprosjekt.

Hovedinntrykk

- fra intervjuingen

De fleste var tilfredse, både med leilighetsløsningene og med utearealet, som de regner med vil bli bra når gjenstående arbeider blir gjort ferdige sommeren 93.

- fra Nye boliger i byen

Mange forutsetninger for gode boliger er til stede. Men boenhetene er for små og tildels dårlig løst.

Beboerne

De fleste er samboende par i tjuårs alderen og har bodd mindre enn ti år i Oslo. En av husstandene har barn: Halvparten leier, resten eier. Eierne har 450-600 000 kr i bolig gjeld. Inntekt varierer fra ca 150-400 000. Leietagerne har under 150 000 kr i inntekt. Totale bortgifter varierer fra 4 000 til 5 500 kr pr mnd for begge gruppene. Få har bodd mer enn ett år i gården.

Alle bruker offentlige utearealer ofte, men ingen deltar i lokale organisasjoner. Flertallet bruker kveldstilbudene lite, men noen går mye på kino, restaurant og diskotek.

Godt og dårlig

Få vurderer gårdsrommet som velutstyrt; en bruker det mye, resten bruker det aldri, og få ønsker å bruke det. Ingen har garasje plass i kjellergarasje. Et par mener gården har et felles møte-/roterom, men de bruker det ikke.

Alle har mørke kjøkken; de fleste vil ha kjøkken med vindu. De som har balkong bruker den mye til uteopphold, og de som ikke har balkong ønsker det. Møbleringsforholdene i leilighetene og oppbevaringsplass er gjennomgående tilfredsstillende, enda flertallet av boligene ikke har bod innenfor inngangsdøra.

Prosjekt nr 6, Rathkes gt 6



*Hovedinntrykk
- fra intervjuingen*

Det var misnøye med utearealet. Noen kjente til at de kunne bruke gårdsrommet i nr 3, andre ikke; få gjorde bruk av tilbudet. Beboerne var tilfredse med leilighetene, men språkproblemer gjorde noe av intervjuingen vanskelig.

Beboerne

Her bor mest enslige mellom 25 og 35 år; barn er det bare i en av husstandene. Halvparten hadde egen bolig tidligere, resten kommer fra utleieboliger. De fleste har bodd mer enn ti år i byen, og 1/2 til ett år i Rathkes gate.

Det er lav husleie i gården, 5-600 kr, men boliglån gir samlede boutgifter på 3 500-4 500 kr pr mnd. Boliggjelda er for de enslige to til tre ganger årsinntekten på 200 000 kr.

Flere er hyppige brukere av kveldstilbudene i byen, alle bruker de offentlige utearealene, men ingen er aktive i lokale organisasjoner.

Godt og dårlig

Utearealet oppleves som tilstrekkelig utstyrt. Et par bruker det mye, resten sjelden eller aldri. Garasje plass i kjellergarasjen har de færreste, men de som har, er fornøyd og synes at garasjen er trygg. Gården har felles kontor/møterom, men ikke alle vet om det, og ingen bruker det.

En av de spurte har ikke balkong og ønsker det. Resten bruker balkongene som oppholdsplass, og de bruker dem ofte. Noen er lite fornøyd med plassforholdene. De ønsker mer plass til møbler og utstyr i soverom og kjøkken. Halvparten har for lite bodplass, enten i leiligheten eller på loft.

Boligtyper

| 1 rom | 2 rom | 3 rom | 4 rom | fler | sum | tomme |
|-------|-------|-------|-------|------|-----|-------|
| | 22 | 8 | | | 30 | 7 |

Tomt og uteareal

| tomt m2 | utear m2 | utear. pr bol m2 |
|---------|----------|------------------|
| %BYA | U | TU |

Karakteristikk:

Som Rathkes gt 3 - gårdene er like, men gårdsrommet er ikke oppdelt, og hele utearealet ligger på garasjelokket. Byggeår 1990. Husbankfinansiert selveierprosjekt.

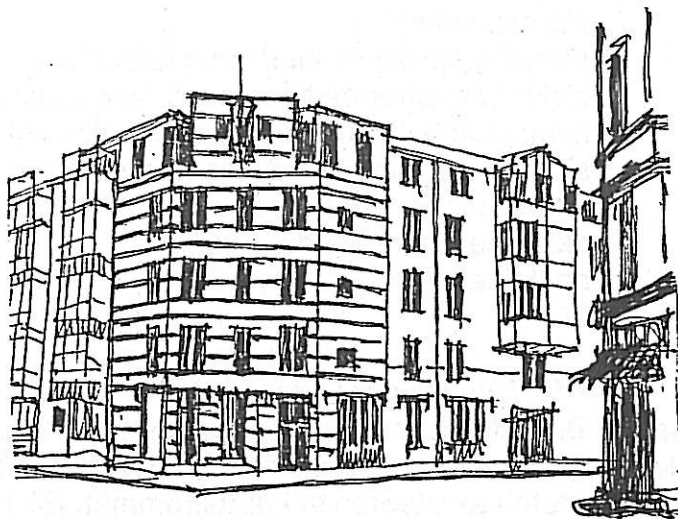
- fra Nye boliger i byen

Mange forutsetninger for gode boliger er til stede. Men boenhetene er for små, er til dels dårlig løst og mange med dårlig dagslys/uteplass.

8.3 Middels store gårder; prosjekt nr 7-9.

Disse har mellom femti og sytti leiligheter, erstatter flere eldre gårder og er høyere, lengre eller både høyere og lengre enn den eldre bebyggelsen. Mange har omhyggelig utformede gatefasader, men skalaen endres: den tidligere forholdsvis lave og sammensatte gatefasaden er blitt en sammenhengende og høyere vegg.

Prosjekt nr 7, Heimdalsgt 35-37



Boligtyper

| 1 rom | 2 rom | 3 rom | 4 rom | fler | sum | tomme |
|-------|-------|-------|-------|------|-----|-------------|
| 4 | 17 | 21 | 9 | | 51 | nesten alle |

Tomt og uteareal

| | | |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| tomt 2100 m ² | utear 1200 m ² | utear. pr bol 23 m ² |
| %BYA 45 | U ? | TU 193 |

Karakteristikk:

Innfillingsprosjekt i fem etasjer og delvis utnyttet loft. Nybygget opptar ca en tredel av kvartalet. Atkomstsystem blandet; dels trapperom, tre leiligheter pr etasje, dels kombinasjon av trapperom og svalgang med inntil sju boliger pr etasje. Uteareal i sammenslått gårdsrom. Byggeår 1988. Husbankfinansiert sameieprosjekt.

Hovedinntrykk

- fra intervjuingen

Mange tomme, fraflyttede leiligheter; bare ett intervju lot seg gjennomføre. Gjennom intervjuet og samtaler med beboere i nabogårdene viste det seg at folk hadde flyttet p g a "fyll og vold".

- fra Nye boliger i byen

Leilighetene er varierte, stort sett med gode planløsninger. Bygningen passer godt inn i omgivelsene. Gårdsrommet er slått sammen til felles uteareal for hele kvartalet, arealet virker tilstrekkelig stort, har variert utforming, for mange formål og ligger solrikt.

Beboerne

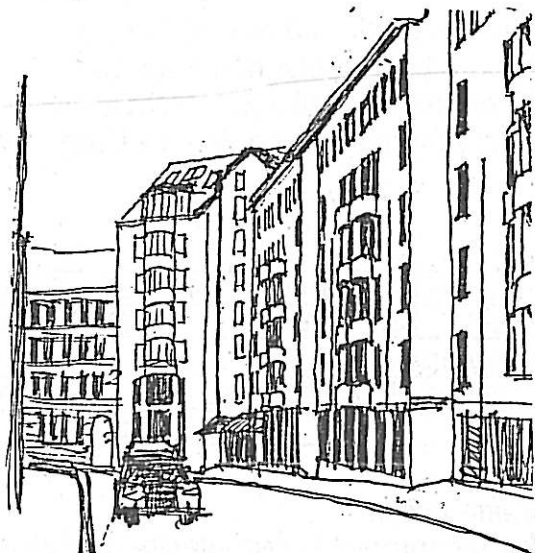
Eneste intervju var med et samboende par som begge hadde bodd lenge i Oslo, men tidligere i et blokkområde. De har lav inntekt og lav boliggjeld, har bodd i Heimdalsgata i mer enn tre år og regner med å flytte i løpet av de neste tre. Boutgiftene er 4600 kr pr mnd. De bruker ikke byens kveldstibud, men park/idrettstilbud ofte og gårdsrommet lite.

Godt og dårlig

Gårdsrommet er blitt dårligere, for benker og bord er fjernet. Dessuten blir det brukt av "hele Tøyen", og støyen sjenerer. En felles badstu i gården har aldri vært brukt.

Beboerne ønsker balkong og er misfornøyd med stue og kjøkken. De vil ha kjøkken som eget rom med vindu. De vil også ha mer oppbevaringsplass enn den boden på 5 m² som finnes i boligen, bl a fordi kjellerboden er utsatt for innbrudd og hærverk. De vil også ha låsbar port mellom gårdsrommet og gata.

Prosjekt nr 8, Pilestredet



Hovedinntrykk - fra intervjuingen

Strøket er belastet; trafikken hindrer atkomst til parkene i nærheten, og gata er utrygg om kvelden. Felles uteareal blir ikke brukt. Få bruker balkongene, men leilighetene oppleves som romslige, lyse og gode. Beboergruppen er spesiell. De leier boligene, og har høyere stillinger.

Beboerne

Beboersammensetningen er variert: enslige og par i alle aldre fra tjue til seksti år. Bare to husstander har barn, og de er store. De aller fleste har bodd mer enn tjue år i Oslo, men i småhus- og blokkområder i utkanten av byen og omtrent to år i Pilestredet. Noen har flytteplaner. Årsinntekter varierer, fra par eller enslige med ca 200-250 000 kr i året, til par med inntekt opp til og over 1/2 mill. Få er gjeldfrie, noen har gjeld på mer enn 1 mill. Samtlige leier boligen, de fleste av kommunen. Boutgiftene ligger på 3 til 4 000 kr pr måned, men enkelte må ut med 6-10 000 kr.

Blant parene bruker bare ett byens kveldstilbud hyppig. De enslige bruker dem mer; restaurantbesøk er vanligst, dernest kino og diskotek. Nesten alle bruker parker og idrettsanlegg ukentlig eller oftere.

Godt og dårlig

Ingen bruker utearealet i gårdsrommet, og noen visste ikke om fellesarealet.

Garasjekjelleren gir direkte atkomst til oppgangene. Folk er fornøyde med det, og de aller fleste har parkeringsplass i kjelleren. Men både garasjen og oppgangene er utsatt for innbrudd og hærverk.

Parene bruker balkongene forholdsvis ofte som oppholdsplass, og noe til klestørk/lufting; de enslige er sjelden på balkongene. Flertallet er tilfreds med alle forhold i leilighetene - også med bodplassen på loftet. Bare noen få ønsker mer skaplass i entre, på bad eller i soverom.

Boligtyper

| 1 rom | 2 rom | 3 rom | 4 rom | fler | sum | tomme |
|-------|-------|-------|-------|------|-----|-------|
| | 18 | 30 | 6 | | 54 | ? |

Tomt og uteareal

| | | |
|--------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| tomt 1730 m ² | utear. 600m ² | utear. pr bol 11,1 m ² |
| %BYA 73 | U 2,7 | TU 300 |

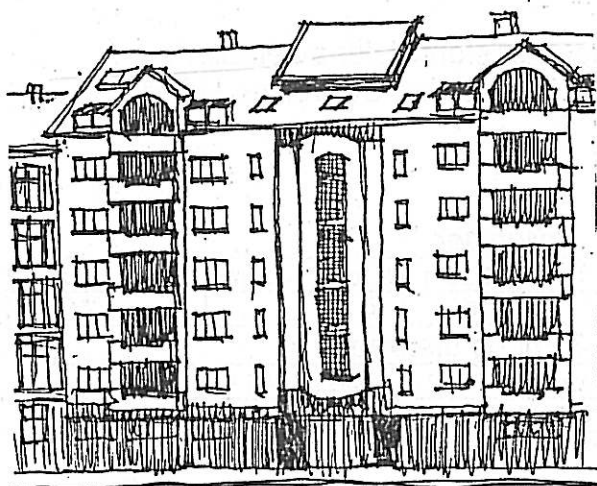
Karakteristikk:

Innfillingsprosjekt med inntil åtte etasjer. Prosjektet erstatter midtpartiet på langsida av et langstrakt bykvarter. Trapperomsatkomst, pri sippielt tre boliger pr etasje/trapp. Uteareal langs fasaden mot gårdsrommet. Trafikk-eksponert gatefasade. Byggeår 1988. Husbankfinansiert

- fra Nye boliger i byen

Bilrafikk hindrer tilgjengeligheten til offentlige utearealer. En barnehage opptar mesteparten av utearealet i gårdsrommet. Ellers et godt prosjekt, romslige leiligheter; ensidige, men brede toroms boliger mot gårdsrommet, tosidig orienterte større boliger.

Prosjekt nr 9, Sporveisgata 4 (erstatte Bogstadvn 1)



Boligtyper

| 1 rom | 2 rom | 3 rom | 4 rom | fler | sum | tomme |
|-------|-------|-------|-------|------|-----|-------|
| 13 | 21 | 6 | 1 | 0 | 41 | 0 |

Tomt og uteareal

| | | |
|--------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| tomt 1215 m ² | utear 360 m ² | utear. pr bol 8,7 m ² |
| %BYA 50 | U 3,0 | TU 310 |

Karakteristikk:

Innfylt bygård med trapperomsatkomst og inntil åtte leiligheter pr etasje. Uteareal på garasje-lokk i oppdelt, ikke sammenslått gårdsrom. Sterkt trafikkexponert gatefase. Byggeår 1990. Privatfinansiert

Hovedinntrykk

- fra intervjuingen

Det er mest eldre i gården. De plages av trafikkstøy fra gata, og har vanskelig for å komme i parken. Trafikkstøyen hindrer også bruk av balkongene (selv de som vender mot gårdsrommet), og ingen bruker fellesarealet til uteopphold. Men få har noe å utsette på leilighetene.

- fra Nye boliger i byen

Oppdeling av det som skulle vært romslige leiligheter, har resultert i mange små, trange og ensidig orienterte boliger, noen av dem nordvendte, mot gata og enkelte med vindusløse sovealkover. Gårdsrommet er smalt, ikke sammenslått, og gir ikke tilfredsstillende forhold.

Beboerne

Par dominerer, og halvparten er over 60 år. Med ett unntak har alle bodd hele livet eller hele sitt voksne liv i Oslo. De fleste bodde i bykjernen eller i blokkområder tidligere. I Sporveisgata har de bodd ett til tre år. De eldre regner med å bli boende, mens en del av de yngre har klare flytteplaner. Årsinntektene varierer kraftig, fra 200 000 kr til 700 000 i året. Få har boliggjeld, en del har annen gjeld på 3-500 000 kr. En del har også netto formue. Få leier boligen (men de har boutgifter på noe over 5 000 kr pr måned). Ellers er boutgiftene forholdsvis lave, 2 500-3 500 kr pr måned.

Noen av de yngre parene bruker kveldstilbudene i byen ofte og da helst kino og restaurant. Resten går lite ut. Ingen er aktive i lokale organisasjoner, men nesten alle bruker parken hyppig.

Godt og dårlig

Det felles utearealet blir sjelden eller aldri brukt, og beboerne ønsker heller ikke å ha et felles uteoppholdsareal. Men omtrent halvparten har garasjeplass i kjellergarasjen; det sikrer en ledig parkeringsplass og enkel lett atkomst fra parkeringsplass til boligen. Ulempen er at kjellergarasjen er utsatt for innbrudd.

Få har noe å utsette på leilighetene; et par ville gjerne hatt vindu på kjøkkenet, ellers blir ikke dagslysforholdene kritisert. Plassforholdene er tilfredsstillende og areal til oppbevaring likeså (bare en kritiserer lite skapsplass). Støy og skitt fra trafikken er hovedproblemet her.

8.4 Store gårder, prosjekt nr 10-12

Ny kvartalsbebyggelse eller nybygg som erstatter store deler av etablerte kvartaler: De forårsaker vesentlige endringer i gatebildet. Størrelsen gjør at sammenslåing av gårdsrom blir naturlig.

Prosjekt nr 10, Schweigaards gt. 63-65



Boligtyper

| 1 rom | 2 rom | 3 rom | 4 rom | fler | sum | tomme |
|-------|-------|-------|-------|------|-----|-------|
| | 60 | 14 | | | 74 | 5 |

Tomt og uteareal

| | | |
|--------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| tomt 2000 m ² | utear 1044 m ² | utear. pr bol 14,0 m ² |
| %BYA 50 | U 2,9 | TU 315 |

Karakteristikk:

Nytt kvartal. Boligene nås via altanganger fra sentralt, glassoverdekket trappe- og fellesrom; intet gårdsrom. Felles utearealer i "lommer" mot blindgater. Noe trafikkexponert gatefasade. Motstående fasader utsatt for jernbanestøy. Fem etasjer og utnyttet loft. Byggeår 1988. Husbankfinansiert prosjekt i USBL-regi.

Hovedinntrykk

- fra intervjuingen

Folk er stort sett tilfredse med boligløsningene, vindu på kjøkkenet savnes (det har bare en ugjennomsiktig trådglassrute mot interne atkomstbalkonger). Det store, glassoverdekte fellesrommet midt i anlegget brukes mest som "lekerom" og er kilde til en del støy. Felles utearealer brukes lite; det er konflikt mellom fellesarealer og tilgrensende private uteplasser.

- fra Nye boliger i byen

En spennende bygning, med bra, om noe små felles og muligens støybelastede uteplasser. Fellesareal inne skal kompensere. Trådglassruta på kjøkkenet er også et forsøk på å kompensere for ensidig orientering av boligene. Private balkonger er skjermet med innglassing. Planløsningene følger et vanlig mønster som fungerer bra.

Beboerne

Bortsett fra alderen - de fleste er i tjuårene eller først i tretti årene - er sammensetningen variert, fra par med ett og to barn til enslige uten barn og studenter som deler leilighet. De fleste har bodd mindre enn ett år i gården, men i Oslo hele livet og er vokst opp i bykjernen. De bodde tidligere hos familie eller hadde utleiebolig. Noen husstander med barn bor trangt, i toroms bolig. Gjeld og inntekt varierer kraftig, fra 60 000 til 600 000. Samlede boustgifter er fra 4 500 til ca 7 000 pr mnd. Halvparten har planer om å flytte. Disse leier boligen. De som eier og en del av de som leier har ingen flytteplaner.

Storparten gjør moderat bruk av kveldstilbudene i byen. Noen bruker dem hyppig, noen svært lite, og påfallende få bruker eller føler behov for å bruke byens offentlige utearealer. Bare en er aktiv i en lokal organisasjon.

Godt og dårlig

Fellesarealene ute er bra utstyrt. De brukes av noen barn, ikke av voksne, dels trenger de dem ikke, dels oplever de brukskonflikter med private uteplasser på bakken. Fellesarealet innendørs, som skal være et av anleggets særlige fortrinn, blir lite benyttet. Halvparten av husstandene svarer at gården ikke har fellesareal, og bare en av de som er oppmerksomme på fellesarealet svarer at de bruker det.

I fellesgarasjen har det vært ett innbrudd, de fleste kjenner til innbruddet, men det opptar dem lite, for de færreste har plass i garasjen. Biltrafikk sjenerer ikke beboerne. Men risting og støy fra toget irriterer flere.

De innglassede balkongene brukes - men få oppholder seg mye på dem. Derimot brukes de noe til klestørk og lufting, og en god del som oppbevaringsplass. De fleste ønsker vindu på kjøkkenet. Ellers er halvparten av husstandene tilfredse med boligen. De øvrige ønsker plass til spisebord, og noen har for lite innredning på kjøkkenet. Et par har ikke nok bodareal.

Prosjekt nr 11, Sofienberggt/Toftes gt



Hovedinntrykk
- fra intervjuingen

Utearealet brukes lite. Ellers var det her forskjell på eiere og leietagere: Eierne var fornøyde med det meste, leietagerne var det ikke. De klagde på bodarealer - som i felles gang skulle ferdigstilles som egeninnsats - og felles bodareal i en bakbygning, for det var ikke oppdelt.

Beboerne

Få har barn. Enslige uten barn utgjør den største, men aldersmessig mest sammensatte gruppen: 25 til 76 år. Blant par uten barn, den andre hovedgruppen, er noen i 30-50års alderen; de fleste i tjuårene. Gården har et visst innslag av innvandrere, noen i parforhold med norskfødte. Halvparten eier boligen, resten leier; langt de fleste kommer fra utleieboliger; mange par fra utkantstrøk - flertallet av de enslige har bodd i bykjernen. En del har bodd hele livet i Oslo, og flertallet har bodd her mer enn ti år. Selv blant innvandrere har flertallet mer enn fem års botid i Oslo. Ingen har bodd i gården mer enn ett år. Noen få har planer om å flytte.

De fleste har lav inntekt. Av tjuen husstander har bare fem, alle par, inntekter over 200 000 kr. Av dem tjener to mer enn 300 000 kr. De som eier boligen har boligkjøp fra ca 100 til over 600 000 kr. Samlede boustgifter er 3 500-5 000 pr måned for såvel eiere som leietagere.

Beboernes bruk av kveldstibudene i byen varierer, men kino og restaurant er de mest brukte. En er hyppig konsertgjenger, en annen går i teater. Ingen er aktive i lokale organisasjoner, enda flere har bodd lenge i strøket tidligere. Et fåtall voksne og de få barna bruker parken daglig, og barna er i parken uten følge med voksne. Resten bruker offentlige utearealer lite.

Boligtyper

| 1 rom | 2 rom | 3 rom | 4 rom | fler | sum | tomme |
|-------|-------|-------|-------|------|-----|-------|
| | 57 | 27 | | 2 | 86 | 18 |

Tomt og uteareal

| | | |
|--------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| tomt 2440 m ² | utear 1000 m ² | utear. pr bol 11,6 m ² |
| %BYA 40 | U 1,8 | TU 270 |

Karakteristikk:

Innfyllt bygård som erstatter mesteparten av den tidligere gatefasaden. Fem etasjer og utnyttet loft. Trapperomsatkomst med fire til fem boliger pr etasje. Uteareal på garasje-lokk i delvis sam-menslått gårdsrom. Byggeår 1990. Husbankfinansiert selveierprosjekt.

- fra Nye boliger i byen

Prosjektet har for lite uteareal og mange dårlig orienterte leiligheter. Samtlige var tomme i 1991. Mange leilighetsløsninger er svake, med kjøkken i en "huk" bak soverommet og små stuer som er gjennomgangsrom og vanskelige å møblere.

Godt og dårlig

De fleste opplever gårdsrommet som tilstrekkelig opparbeidet og utstyrt, men bortsett fra et par av barna, bruker bare en av husstandene det. Storparten har aldri oppholdt seg der. Gården har et fellesrom for beboerne. Det mangler møbler og utstyr, og de fleste vet ikke om rommet. Bare to husstander har garasje plass. Den ene synes den er utrygg.

Trafikken blir karakterisert som lett til middels (antagelig fordi noen boliger vender mot Toftes gate og noen mot Helgesens gate). Uansett er trafikkforurensning, særlig støy og støv sjenerende.

De fleste har balkong, innglasset, og de bruker den ofte, og ikke bare til opphold, men også til oppbevaringsplass og klestørking. Samtlige husstander som har bolig med mørkt kjøkken ønsker vindu. Plassforholdene i boligene er tilfredsstillende for de fleste. Noen, som hadde møbler fra tidligere bolig, sier likevel at de hadde vanskelig for å plassere dem. Noen få er misfornøyd med bodplassen.

Prosjekt nr 12, Borggt.8



Hovedinntrykk - fra intervjuingen

Misfornøyde beboere i klart flertall: få var tilfreds med leilighetsløsningene; "latterlig lite" barnerom i treromsboligene, og noen hadde for lite sol på balkongene (som ellers blir mye brukt). Felles takterrasse er vanskelig tilgjengelig og brukes lite. Barn bruker utearealet, men det er for lite, og ville neppe fungert uten et tilgrensende offentlig areal. Kort botid preger miljøet. Boder og leiligheter plages av innbrudd.

Beboerne

faller i tre nesten like store grupper: enslige uten barn, samboende par og par med barn. Den siste består hovedsaklig av fremmedkulturelle innvandrere. Alle barna er under fire år. Få beboere er over 40 år, de fleste er mellom 20 og 35 år. En del av innvandrerne har bodd fem år eller mer i Oslo. Av de norskfødte har omtrent halvparten mer enn 10 år i Oslo. Langt de fleste enslige og mange av innvandrerne har bodd i bykjernen tidligere, men nesten alle bodde da til leie. Få har bodd mer enn ett år i gården, og halvparten (innvandrere og norske) har flytteplaner; mange vil flytte innen tre år.

De fleste eier boligene, men omtrent halvparten av de som har barn, bor til leie. Eiernes boligkjøp ligger i overkant av 550 000 kr, de har boustifter på 3 500 til ca 5 000 kr pr mnd og de fleste tjener 250 000 kr eller mindre i året. De som leier tjener mindre enn 150 000 kr og har høyere samlede boustifter enn eierne.

Blant innvandrerne bruker noen ikke kveldstilbudene. Andre bruker dem, men moderat; restaurantbesøk er vanligst. Ellers finnes flere hyppige brukere av tilbudene blant enslige og par uten barn; mest kino, diskotek og restauranter.

Boligtyper

| 1 rom | 2 rom | 3 rom | 4 rom | fler | sum | tomme |
|-------|-------|-------|-------|------|-----|-------|
| | 66 | 55 | 6 | | 127 | ? |

Tomt og uteareal

| | | |
|--------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| tomt 3275 m ² | utear 1320 m ² | utear. pr bol 10,4 m ² |
| %BYA 55,7 | U 2,7 | TU 300 |

Karakteristikk:

Et av to nybygg som til sammen fornyer nesten hele den ene langsida av et langstrakt bykvartal. Inntil ni etasjer og utnyttet loft, fem leiligheter pr trapperom i hver etasje. Felles uteareal er en stripe langs fasaden mot gårdsrommet. Byggeår 1990. Husbankfinansiert selveierprosjekt for Oslo Byfornyelse A.S.

- fra Nye boliger i byen

Maksimalt utnyttet situasjon arealmessig, og dermed et resultat med få kvaliteter: Mørkt og trangt uteareal, lekeopphold er henvist til friområde. Felles takterrasse er bare tilgjengelig fra to av oppgangene. Bare de øverste boligene i bygningen får tilstrekkelig sol og dagslys. Det er utilstrekkelig plass til møblering i boligene, og det minste soverommet (i treromsboligene) er under 6,5 m².

Parker og idrettsanlegg - Tøyenbadet nevnes spesielt - bruker de fleste, men ikke hyppig.

Godt og dårlig

De fleste mener at utearealet er tilstrekkelig opparbeidet og utstyrt, men de færreste, også av barnefamiliene, bruker det. Noen mener at mer utstyr - bord, benker og lekeapparater - og bedre skjøtsel og opprydding ville gjøre arealet mer attraktivt.

Bare to av husstandene har garasje plass i fellesgarasjen, og både de og andre synes garasjen er utrygg og utsatt for innbrudd. Fellesrom og takterrasse har noen hørt om, de fleste kjenner ikke til tilbudet, og bare en bruker takterrassen.

Alle de spurte har balkong. Omtrent halvparten bruker den mye, men noen bruker den som oppbevaringsplass.

At boligene mangler vindu på kjøkkenet, er greit bare for en av de spurte. Resten ønsker vindu. En del (antagelig i de nederste etasjene) synes boligen er for mørk. Blant husstander med barn synes flere at boligen er for liten. Særlig savner de plass på soverom og kjøkken, og de trenger mer bodplass. Parene uten barn er mer tilfreds, men noen ønsker mer skap plass i boligen og mer plass i bodene. De enslige har nok plass, både i leiligheten og til oppbevaring, men en har for lite skap plass i leiligheten.

8.5 Blokker, prosjekt nr 13-15

Dette er ikke tradisjonelle, frittliggende boligblokker, men prosjekter som danner nye, store kvartaler. Med 250 eller flere boliger og høyder som kan gå opp til åtte etasjer er de langt større enn tidligere utbygginger i indre by.

Prosjekt nr 13, Jordal terrasse



Boligtyper

| 1 rom | 2 rom | 3 rom | 4 rom | fler | sum | tomme |
|-------|-------|-------|-------|------|-----|-------|
| 2 | 128 | 106 | 11 | | 247 | 15 |

Tomt og uteareal

| | | |
|----------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| tomt 13 000 m ² | utear 7770 m ² | utear pr bol 31,5 m ² |
| %BYA 40 | U 1,87 | TU 208 |

Karakteristikk:

Anlegget etablerer et stort, nytt kvartal med to gårdsrom. Høyden varierer fra fire til sju etasjer. Atkomstsystemet er en kombinasjon av trapperom, midtkorridor og altanganger. Gårdsrommene er felles uteareal. Byggeår 1991, Husbankfinansiert selveierprosjekt.

Hovedinntrykk

- fra intervjuingen

Mange er fornøyd med anlegget, dvs både leilighetsløsningene og utearealet. Men det er mest barna som bruker det; kvaliteten "pent å se på" er hovedsaken for de voksne.

- fra Nye boliger i byen

Utearealene er store, ser flotte ut, men prydformål ser ut til å være prioritert foran brukbarhet. Planløsningene har relativt bra møbleringsmuligheter, men all sirkulasjon må gå gjennom stua, kjøkkenet ligger mørkt og selv treromsboligene er ensidig orientert.

Beboerne

Enslige forsørgere og par med barn finnes, men par og enslige uten barn dominerer. Alderssammensetningen er variert, fra pensjonister til folk i begynnelsen av tjue-årene. Hovedtyngden er likevel mellom tjue og tretti år. Få bodde i bykjernen tidligere, men kommer fra blokk- og småhusområder, hvor de hadde uteliebøliger eller bodde hos familie. De fleste har likevel vokst opp i Oslo, og langt de fleste har bodd mer enn ti år i byen. Få har planer om videre boligkarriere; flytteplaner har bare studenter som bor til leie; de eldre regner med at dette er siste bolig.

Selveiere med boliggjeld på ca 1/2 mill utgjør hovedtyngden, men siden en del er gjeldfrie eller har lav gjeld, varierer boutgiftene. Noen har bare en lav husleie som dekker fellesutgifter. Andre har tunge kapitalkostnader og må ut med mer enn 7 000 kr pr måned. De fleste, enten de er par eller enslige, tjener mellom 200 og 350 00 kr i året.

Beboerne bruker alle typer av kveldstilbud i byen, men moderat. Noen få er hyppige kinogjengere. Noen bruker offentlige utearealer forholdsvis hyppig, de færreste er i parker og idrettsanlegg mer enn en gang i måneden. Et mindretall er aktive i lokale organisasjoner.

Godt og dårlig

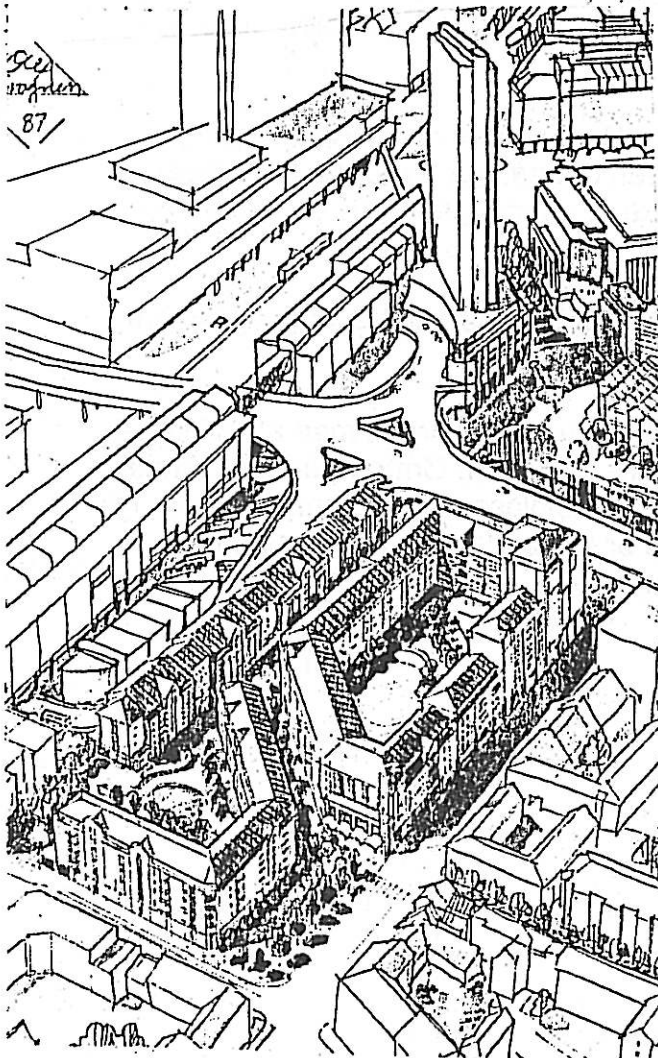
Beboerne er svært tilfredse med utearealet. Det skyldes ikke at de har bukserfaringer; bare de få som har småbarn og en pensjonist bruker utearealet mye. Resten bruker det sjelden eller aldri.

Omtrent en firedel har plass i kjellergarasjen. De fleste mener at den er trygg, noen mener det har vært innbrudd i den. Noen oppganger har også vært utsatt for hærverk og graffiti-kunstnere. Et par liker ikke at oppgangene nås direkte fra garasjen, andre foretrekker det.

Balkongene er populære oppholdssteder og brukes i noen utstrekning også som oppbevaringsplass og til tørking og lufting av klær.

En del har mørke kjøkken, og liker det ikke. Andre er mistilfreds med at kjøkkenet har vindu som ikke kan åpnes. En ønsker avdelt kjøkken. Omtrent en firedel kritiserer plassforholdene i boligen. De vil ha mer skaplass, særlig i entre, og areal til spiseplass. Alle har kjelleboder, og de fleste er fornøyd med bodplassen. Flere nevner plass i kjølebod som et positivt tilskudd.

Grønlands torg



prosjekt nr 14, Grønlands torg I

Boligtyper

| 1 rom | 2 rom | 3 rom | 4 rom | fler | sum | tomme |
|-------|-------|-------|-------|------|-----|-------|
| 1 | 145 | 151 | 1 | | 298 | ? |

Tomt og uteareal

| | | |
|---------------------------|----------------------------|----------------------------------|
| tomt 8 000 m ² | utear 2 368 m ² | utear. pr bol 7,9 m ² |
| %BYA 58 | U 2,5 | TU 194 |

prosjekt nr 15, Grønlands torg II

Boligtyper

| 1 rom | 2 rom | 3 rom | 4 rom | fler | sum | tomme |
|-------|-------|-------|-------|------|-----|-------|
| | 279 | 55 | 10 | | 344 | |

Tomt og uteareal

| | | |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------------|
| tomt 20 000 m ² | utear 2 850 m ² | utear. pr bol 8,3 m ² |
| %BYA 24 | U 1,3 | TU 218 |

Karakteristikk:

Anlegg nr 14, Grønlands torg I, første byggetrinn, etablerer et nytt bykvarter og en del av en ny gågate. Boligene nås fra midtkorridorer. Sydfasaden er trafikkesponert. Byggehøyde seks etasjer, bygget 1991, Husbankfinansiert.

Anlegg nr 15, Grønlands torg II, annet byggetrinn, kompletterer gågata, men er sterkt trafikkesponert mot de eldre gatene. Atkomst dels fra innglassede atkomstbalkonger, dels fra midtkorridorer. Høyde fem til elleve etasjer. Bygget 1992-93. Husbankfinansiert.

Hovedinntrykk

- fra intervjuingen

Beboerne forventer støy, støv og skitt som forutsetning for å bo sentralt. Om uteareal sier de at de passerer gjennom gårdsrommet, slår av en prat med folk de treffer tilfeldig, men bruker det ellers ikke til opphold. Spørsmål om bruk av parker blir knapt forstått; bare et par går tur langs Akerselva. En del går på kafeer og puber. Kvinner ønsker vindu på kjøkkenet, menn savner det sjeldnere.

Beboerne

Grønland har på samme tid de mest typiske og de mest spesielle beboerne i utvalget. Typisk er mange enslige og svært få husstander med barn - f eks ingen tre persons husstander. Fremmedkulturelle innvandrere finnes knapt: Bare to er født i

- fra Nye boliger i byen

Den støyutsatte tomte langt fra grøntarealer er lite egnet for boligbebyggelse. Tettheten er ekstrem og felles uteoppholdsareal minimalt. Gågata sørger for en viss trafikksikkerhet. Uferdig gårdsrom i del 2, rommet i byggetrinn 1 synes vellykket. De fleste boligene har privat uteplass på balkong, men få oppfyller Husbankens minstestandard. Typiske løsninger i del 2 er smale og har flere mangler i forhold til minstestandarden enn i del 1.

Afrika eller Asia, og bare to har bodd mindre enn ti år i Oslo. Storparten bodde i blokk- eller småhusområder før og oppgir mer sentral bolig som flytteårsak. Færre kommer fra sentrumsområder enn ellers i utvalget. Alderssammensetningen er både typisk og utypisk: Lav andel eldre (én over seksti år) er typisk, men de fleste er i førti-års alderen. Det kan forklare at vi har langt færre førstegangsetablerere i egen bolig her enn andre steder.

Ellers avviker beboerne på Grønland fra de andre i sentrumsgårdene m h t inntekt og boutgifter samt bruken av byens tilbud: Få har lav inntekt - to tredeler tjener mellom 250 og 300 000 kr brutto i året - og få har boliggjeld over 300 000 kr. (Av utvalget forøvrig har mer enn halvparten over 400 000 kr i boliggjeld.)

Videre bruker folk på Grønland byens tilbud mest: Halvparten (flest i annet byggetrinn) går på kino en gang i uka eller oftere, mange gjør hyppig bruk av shoppingtilbudene og en del på kafé/pub eller restaurantfør. Det kompenseres kanskje for lite uteareal: Andre i byen er ofte i parkene; på Grønland savner folk en park.

Godt og dårlig

Alt i alt virker de tilfredse med forholdene på Grønland. Kommentarer på spørreskjemaene gir en forklaring: Man aksepterer kvalitetsmangler for å bo sentralt.

Om utearealene i gårdsrommet sier de - typisk for beboerne i de nye gårdene, men klarere uttrykt:

De passerer gjennom det daglig. Derfor vil de ha det pent opparbeidet og holdt ved like. Men de oppholder seg ikke i gårdsrommet: Det er ikke et sted folk setter seg ned, prater sammen og soler seg, unntatt tilfeldige møter: Man treffer kjente på vei ut og inn, stopper og slår av en prat.

Omtrent halvparten har plass i fellesgarasjen; mer enn vanlig i sentrumsgårdene på østkanten. De foretrekker garasjekjeller framfor annen parkering, og, svært sjeldent i utvalget: Kjelleren trygg for innbrudd. Bare en nevner hærverk i atkomstområder som problematisk. Noe spesielt for Grønlands torg er at et mindre antall bruker felles lobby som oppholdssted/møteplass.

Storparten har innglassede balkonger og oppfatter dem som vinterhager - bruksmessig er de en del av stua.

To tredeler har hovedoppholdsrom med vindu mot gata (av dem har en midre andel vindu mot gågata). Trafikken karakteriseres som middels til tung, men få synes den er plagsom - bortsett fra støv. Igjen blir ulempene akseptert som en konsekvens av å bo i sentrum. Nesten ingen har kjøkkenvindu til det fri, men de fleste ønsker det.

Nær en tredel savner plass til spisebord. Ellers er kritikk av leilighetsløsningene sjelden. Et par sier at barnerommet er for smalt eller at entreen er for lang. Grønlands torg har da også flest av de smale løsningene i utvalget.

Mange har bod i leiligheten i tillegg til kjellerbod, og de er stort sett fornøyd med bodplassen innendørs. Men sportsboder finnes ikke, og det er et savn.

9 Vedlegg

Vedlegg 1

Referanser - litteratur

1. Christophersen og Lorange: Nye boliger i byen. Byggforsk Prosjektrapport nr 100. 1992.
2. Christophersen. Data for bokkvalitet i nye byboliger. Byggforsk Prosjektrapport nr 102. 1992.
3. Christophersen og Lorange. Dårlig nytt i byen. Byggekunst nr 3.1993.
4. Arge m fl. Teknisk evaluering av rehabilitering. Byggforsk Prosjektrapport nr 103. 1992.
5. Eksempler på små boliger i nye bygårder. Byggforsk planløsningsblad A 330.125. 1992
6. Husbanken. Veiledning til Husbankens minstestandard. HB 3035. 1992
7. Husbanken. Gode boligområder. 1992
8. Husbanken. Lånetillegg for god bolig og godt bomiljø. HB 3036. 1992
9. Guttu, Jørgensen, Nørve m fl. Bovaner. Byggforsk Prosjektrapport nr 5-85. 1985.
10. Christophersen. Godt planlagt - bra pris. Byggforsk Arbeidsrapport 1993.

Vedlegg 2, Tabeller

Tabell 1 Brutto inntekt i 1000 kr

| nr. | <99 | 100-149 | 150-199 | 200-250 | 250-299 | 300-399 | 400-499 | >500000 | Sum |
|-----|-----|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----|
| 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 3 | 3 | 10 |
| 2 | 0 | 2 | 1 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 5 |
| 3 | 0 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 5 |
| 4 | 1 | 1 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 |
| 5 | 1 | 3 | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 | 7 |
| 6 | 0 | 0 | 3 | 3 | 1 | 0 | 0 | 1 | 8 |
| 7 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 8 | 0 | 0 | 0 | 4 | 0 | 2 | 2 | 3 | 12 |
| 9 | 0 | 0 | 0 | 3 | 1 | 4 | 0 | 4 | 11 |
| 10 | 2 | 2 | 2 | 1 | 0 | 5 | 1 | 1 | 14 |
| 11 | 1 | 3 | 6 | 2 | 0 | 3 | 0 | 1 | 16 |
| 12 | 1 | 6 | 2 | 4 | 0 | 3 | 4 | 0 | 20 |
| 13 | 2 | 1 | 4 | 4 | 2 | 11 | 0 | 0 | 24 |
| 14 | 0 | 0 | 0 | 5 | 6 | 11 | 1 | 0 | 23 |
| 15 | 0 | 0 | 1 | 8 | 12 | 11 | 0 | 0 | 32 |
| | 8 | 19 | 25 | 35 | 22 | 57 | 13 | 14 | 193 |

Tabell 2 Boutgifter totalt

| nr. | 1-1999 | 2-2999 | 3-3999 | 4-4999 | 5-5999 | 6-6999 | 7-7999 | 8-9999 | 10000+ | Sum |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-----|
| 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 2 | 2 | 3 | 9 |
| 2 | 3 | 3 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8 |
| 3 | 0 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 4 |
| 4 | 0 | 1 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 5 |
| 5 | 0 | 0 | 1 | 3 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 |
| 6 | 0 | 0 | 4 | 2 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 7 |
| 7 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 8 | 0 | 2 | 4 | 3 | 0 | 1 | 1 | 0 | 1 | 12 |
| 9 | 1 | 5 | 1 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 |
| 10 | 0 | 0 | 0 | 2 | 6 | 5 | 0 | 0 | 0 | 13 |
| 11 | 0 | 0 | 7 | 9 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 20 |
| 12 | 0 | 0 | 4 | 7 | 8 | 0 | 0 | 0 | 0 | 19 |
| 13 | 1 | 1 | 1 | 5 | 3 | 4 | 3 | 2 | 1 | 21 |
| 14 | 10 | 20 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 31 |
| 15 | 18 | 18 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 38 |
| Sum | 33 | 51 | 28 | 38 | 27 | 10 | 7 | 5 | 6 | 205 |

Tabell 3 Forrige bolig beliggenhet

| nr. | Bykjerne | Blokkomr | Småhusom | utkant | Sum |
|-----|----------|----------|----------|--------|-----|
| 1 | 3 | 3 | 2 | 2 | 10 |
| 2 | 7 | 0 | 3 | 0 | 10 |
| 3 | 3 | 0 | 1 | 1 | 5 |
| 4 | 2 | 2 | 1 | 0 | 5 |
| 5 | 6 | 1 | 0 | 1 | 8 |
| 6 | 3 | 2 | 1 | 1 | 7 |
| 7 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| 8 | 2 | 2 | 4 | 4 | 12 |
| 9 | 7 | 3 | 0 | 2 | 12 |
| 10 | 6 | 6 | 0 | 2 | 14 |
| 11 | 8 | 4 | 3 | 6 | 21 |
| 12 | 12 | 3 | 2 | 5 | 22 |
| 13 | 7 | 8 | 5 | 5 | 25 |
| 15 | 4 | 13 | 17 | 4 | 38 |
| Sum | 70 | 48 | 39 | 33 | 190 |

Tabell 4 Flytteplaner

| nr. | Klare planer | Ingen planer | Flytter innen 3 år | Sum |
|-----|--------------|--------------|--------------------|-----|
| 1 | 0 | 9 | 1 | 10 |
| 2 | 0 | 8 | 2 | 10 |
| 3 | 0 | 4 | 0 | 4 |
| 4 | 0 | 3 | 1 | 4 |
| 5 | 1 | 6 | 1 | 8 |
| 6 | 1 | 6 | 0 | 7 |
| 7 | 0 | 0 | 1 | 1 |
| 8 | 1 | 6 | 3 | 10 |
| 9 | 1 | 2 | 3 | 6 |
| 10 | 3 | 8 | 2 | 13 |
| 11 | 2 | 14 | 1 | 17 |
| 12 | 2 | 9 | 9 | 20 |
| 13 | 0 | 15 | 2 | 17 |
| 14 | 2 | 21 | 3 | 26 |
| 15 | 0 | 38 | 4 | 42 |
| | 13 | 149 | 33 | 195 |

Tabell 5 Bruk av kveldstilbud

| nr. | Går på kino | | Går på teater | | Går på konsert | | ant. spurte |
|-----|-------------|----------|---------------|----------|----------------|----------|-------------|
| | ukentlig | månedel. | ukentlig | månedel. | ukentlig | månedel. | |
| 1 | 0 | 9 | 0 | 9 | 0 | 8 | 10 |
| 2 | 1 | 5 | 0 | 4 | 0 | 5 | 10 |
| 3 | 2 | 2 | 0 | 3 | 0 | 3 | 5 |
| 4 | 1 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 |
| 5 | 3 | 3 | 0 | 3 | 0 | 2 | 8 |
| 6 | 3 | 5 | 1 | 3 | 0 | 2 | 8 |
| 7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 8 | 5 | 5 | 1 | 11 | 1 | 9 | 12 |
| 9 | 5 | 1 | 0 | 7 | 0 | 4 | 12 |
| 10 | 4 | 8 | 2 | 6 | 2 | 5 | 15 |
| 11 | 4 | 12 | 0 | 6 | 1 | 7 | 21 |
| 12 | 4 | 11 | 3 | 10 | 3 | 11 | 20 |
| 13 | 4 | 14 | 0 | 14 | 0 | 13 | 26 |
| 14 | 7 | 20 | 0 | 12 | 1 | 10 | 31 |
| 15 | 27 | 11 | 0 | 11 | 0 | 17 | 40 |
| Sum | 70 | 108 | 14 | 190 | 8 | 96 | 224 |

| nr. | Går på disco | | Går på restaurant | | ant spurte |
|-----|--------------|----------|-------------------|----------|------------|
| | ukentlig | månedel. | ukentlig | månedel. | |
| 1 | 0 | 6 | 2 | 8 | 10 |
| 2 | 0 | 0 | 2 | 4 | 10 |
| 3 | 0 | 2 | 1 | 4 | 5 |
| 4 | 0 | 0 | 1 | 1 | 5 |
| 5 | 1 | 3 | 1 | 6 | 8 |
| 6 | 0 | 4 | 3 | 4 | 8 |
| 7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 8 | 3 | 0 | 7 | 5 | 12 |
| 9 | 1 | 2 | 4 | 7 | 12 |
| 10 | 3 | 7 | 3 | 7 | 15 |
| 11 | 1 | 6 | 5 | 9 | 21 |
| 12 | 4 | 11 | 12 | 6 | 20 |
| 13 | 2 | 14 | 4 | 16 | 26 |
| 14 | 2 | 4 | 4 | 24 | 31 |
| 15 | 0 | 1 | 4 | 35 | 40 |
| Sum | 17 | 59 | 53 | 136 | 224 |

Tabell 6 Bruk av utearealer

| nr. | Offentlig areal: park/idrett | | | | halvoffentlig; felles uteareal | | | | | |
|-----|------------------------------|--------|--------|-------|--------------------------------|------|-------|------|------|-------|
| | Dagl | Ukentl | Månedl | Ant | voksne | | | barn | | |
| | | | | spurt | mye | lite | aldri | mye | lite | aldri |
| 1 | 0 | 3 | 3 | 10 | 3 | 3 | 4 | 1 | 0 | 1 |
| 2 | 1 | 8 | 0 | 10 | 0 | 0 | 10 | 0 | 0 | 0 |
| 3 | 1 | 3 | 0 | 5 | 0 | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 |
| 4 | 1 | 0 | 4 | 5 | 0 | 2 | 3 | 0 | 0 | 0 |
| 5 | 5 | 2 | 1 | 8 | 2 | 1 | 4 | 0 | 0 | 0 |
| 6 | 1 | 5 | 1 | 8 | 2 | 5 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| 7 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8 | 3 | 4 | 1 | 12 | 0 | 2 | 10 | 1 | 0 | 2 |
| 9 | 1 | 6 | 2 | 12 | 0 | 4 | 8 | 0 | 1 | 0 |
| 10 | 0 | 0 | 0 | 15 | 0 | 2 | 9 | 2 | 1 | 2 |
| 11 | 4 | 9 | 4 | 21 | 1 | 8 | 10 | 3 | 1 | 0 |
| 12 | 3 | 5 | 3 | 20 | 3 | 1 | 13 | 3 | 3 | 4 |
| 13 | 3 | 5 | 8 | 26 | 2 | 8 | 11 | 1 | 1 | 0 |
| 14 | 1 | 1 | 4 | 31 | 2 | 1 | 22 | 0 | 2 | 3 |
| 15 | 0 | 13 | 4 | 40 | 10 | 9 | 19 | 2 | 1 | 0 |
| Sum | 24 | 65 | 35 | 224 | 25 | 46 | 129 | 14 | 10 | 12 |

Tabell 7 Bruk av felles oppholdsrom og felles kontor/møterom

| nr | Oppholdsrom | | | Kontor/møterom | | |
|-----|-------------|------|-------|----------------|------|-------|
| | mye | lite | aldri | mye | lite | aldri |
| 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| 4 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 2 |
| 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| 6 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 4 |
| 7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 9 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 10 | 1 | 0 | 7 | 0 | 0 | 0 |
| 11 | 0 | 0 | 4 | 0 | 0 | 11 |
| 12 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| 13 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 3 |
| 14 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 2 |
| 15 | 0 | 2 | 17 | 0 | 2 | 9 |
| SUM | 1 | 2 | 34 | 2 | 2 | 35 |

Tabell 8 Garasjekjeller

| nr. | Har plass | | | Trygg | | |
|-----|-----------|----|-----|-------|----|-----|
| | nei | ja | Sum | nei | ja | Sum |
| 1 | 2 | 8 | 10 | 4 | 4 | 8 |
| 2 | 5 | 5 | 10 | 1 | 7 | 8 |
| 3 | 3 | 1 | 4 | 0 | 0 | 0 |
| 4 | 0 | 2 | 2 | 3 | 0 | 3 |
| 5 | 8 | 0 | 8 | 0 | 1 | 1 |
| 6 | 5 | 2 | 7 | 0 | 2 | 2 |
| 7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8 | 3 | 9 | 12 | 9 | 1 | 10 |
| 9 | 7 | 5 | 12 | 9 | 0 | 9 |
| 10 | 8 | 4 | 12 | 4 | 4 | 8 |
| 11 | 15 | 4 | 19 | 2 | 1 | 3 |
| 12 | 10 | 5 | 15 | 9 | 1 | 10 |
| 13 | 14 | 8 | 22 | 6 | 8 | 14 |
| 14 | 16 | 13 | 29 | 0 | 11 | 11 |
| 15 | 20 | 19 | 39 | 0 | 20 | 20 |
| Sum | 116 | 85 | 201 | 47 | 60 | 107 |

Tabell 9 Miljø/trafikk

| nr. | Rom med vindu mot gata | | | | Trafikkforhold | | | Sum |
|-----|------------------------|------|-----|----------|----------------|---------|------|-----|
| | INGEN | STUE | SOV | STUE+SOV | Lett | Middels | Tung | |
| 1 | 10 | 0 | 0 | 0 | 5 | 0 | 0 | 5 |
| 2 | 0 | 7 | 1 | 2 | 2 | 6 | 2 | 10 |
| 3 | 3 | 0 | 2 | 0 | 3 | 2 | 0 | 5 |
| 4 | 2 | 0 | 0 | 3 | 0 | 0 | 3 | 3 |
| 5 | 2 | 3 | 0 | 3 | 6 | 2 | 0 | 8 |
| 6 | 5 | 0 | 0 | 0 | 6 | 1 | 0 | 7 |
| 7 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8 | 2 | 0 | 4 | 6 | 0 | 0 | 12 | 12 |
| 9 | 3 | 0 | 0 | 9 | 0 | 0 | 12 | 12 |
| 10 | 9 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 1 | 5 |
| 11 | 2 | 6 | 0 | 11 | 8 | 8 | 5 | 21 |
| 12 | 10 | 0 | 12 | 1 | 21 | 0 | 0 | 21 |
| 13 | 5 | 10 | 0 | 8 | 23 | 0 | 0 | 23 |
| 14 | 7 | 0 | 0 | 15 | 10 | 6 | 12 | 28 |
| 15 | 6 | 4 | 11 | 7 | 8 | 18 | 14 | 40 |
| Sum | 67 | 32 | 32 | 67 | 94 | 45 | 61 | 200 |

Tabell 10 Boder

| nr. | Areal bod i leiligheten | | | | Sum | Mer plass | |
|-----|-------------------------|----|----|----|-----|-----------|--|
| | 2 | 3 | 4 | 5 | | ja | |
| 1 | 5 | 0 | 0 | 3 | 8 | 5 | |
| 2 | 0 | 0 | 0 | 3 | 3 | 0 | |
| 3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | |
| 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | |
| 5 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | |
| 6 | 1 | 0 | 1 | 0 | 2 | 3 | |
| 7 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | |
| 8 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | |
| 9 | 5 | 0 | 5 | 0 | 10 | 4 | |
| 10 | 0 | 0 | 1 | 2 | 3 | 7 | |
| 11 | 1 | 1 | 1 | 1 | 4 | 4 | |
| 12 | 0 | 6 | 0 | 3 | 9 | 6 | |
| 13 | 1 | 0 | 2 | 0 | 3 | 4 | |
| 14 | 0 | 1 | 4 | 7 | 12 | 0 | |
| 15 | 6 | 5 | 1 | 0 | 12 | 2 | |
| Sum | 19 | 13 | 16 | 21 | 69 | 30 | |

Areal bod på loft/i kjeller

Mer plass

| nr. | <=3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 10+ | Sum | ja | |
|-----|-----|----|-----|----|----|----|-----|-----|----|--|
| 1 | 0 | 0 | 7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 | 8 | |
| 2 | 0 | 0 | 1 | 3 | 0 | 0 | 2 | 6 | 2 | |
| 3 | 0 | 0 | 2 | 1 | 0 | 0 | 3 | 6 | 2 | |
| 4 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 2 | |
| 5 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 0 | 2 | 5 | 4 | |
| 6 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 2 | 5 | 4 | |
| 7 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | |
| 8 | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 | 7 | 0 | 12 | 4 | |
| 9 | 1 | 0 | 0 | 0 | 10 | 1 | 0 | 12 | 8 | |
| 10 | 0 | 0 | 5 | 4 | 0 | 0 | 0 | 9 | 14 | |
| 11 | 2 | 2 | 2 | 0 | 1 | 1 | 1 | 9 | 4 | |
| 12 | 0 | 0 | 21 | 0 | 0 | 0 | 0 | 21 | 12 | |
| 13 | 1 | 3 | 19 | 0 | 0 | 0 | 1 | 24 | 10 | |
| 14 | 1 | 12 | 16 | 0 | 1 | 1 | 0 | 31 | 0 | |
| 15 | 0 | 6 | 30 | 0 | 1 | 1 | 1 | 39 | 5 | |
| Sum | 5 | 29 | 105 | 12 | 13 | 12 | 12 | 188 | 79 | |

Areal sportsbod/annen bod

Mer plass

| nr. | <el=3 | 4 | 5 | 6 | 10 | + | Sum | ja |
|-----|-------|---|----|---|----|---|-----|----|
| 1 | 0 | 0 | 3 | 0 | 0 | | 3 | 4 |
| 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| 3 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | | 2 | 2 |
| 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 2 |
| 5 | 0 | 0 | 1 | 0 | 5 | | 6 | 2 |
| 6 | 0 | 0 | 2 | 0 | 1 | | 3 | 4 |
| 7 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | | 1 | 0 |
| 8 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 1 |
| 9 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 4 |
| 10 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 7 |
| 11 | 0 | 4 | 7 | 1 | 7 | | 19 | 2 |
| 12 | 1 | 0 | 3 | 0 | 0 | | 4 | 4 |
| 13 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 3 |
| 14 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 19 |
| 15 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 23 |
| Sum | 2 | 4 | 17 | 1 | 14 | | 38 | 78 |

Vedlegg 3

SPØRRESKJEMA

Prosjekt nr _____

Intervjuer _____

dato _____

1. PROSJEKTET Byggeår: _____ Finansiering: _____
 Boligtyper- antall/areal (overføres fra hovedundersøkelsen)

| 1 rom | 2 rom | 3 rom | 4 rom | fler | sum | ca ant tomme |
|-------|-------|-------|-------|------|-----|--------------|
| | | | | | | |

Tomt og uteareal

| m2 tomt | m2 utear | m2 uteareal/bol |
|---------|----------|-----------------|
| | | |
| %BYA | U | TU |

2. HUSSTANDEN - Sammensetning

| Antall pers | Person 1 | Pers 2 | Pers 3 | Pers 4 | Pers 5 | Pers 6 |
|----------------------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Alder | | | | | | |
| Slektskap til pers 1 | | | | | | |
| Fødest/land | | | | | | |
| Ant. år i Oslo | | | | | | |
| Yrke: | | | | | | |

Arbeidsforhold nå

| | | | | | | |
|-------------|--|--|--|--|--|--|
| Full tid | | | | | | |
| Deltid | | | | | | |
| Variierende | | | | | | |
| Arbeidssøk | | | | | | |
| Trygdet | | | | | | |
| Skole | | | | | | |
| Annet | | | | | | |

- formue og inntekt

Samlet for husstanden i 1992 (ca ligningstall):

| Brutto inntekt | Netto formue | Gjeld | Boliggjeld | Annen gjeld |
|----------------|--------------|-------|------------|-------------|
| | | | | |

- boligkarriere

Forrige bolig

| | | |
|-------------|--------|------|
| hos familie | utleie | egen |
|-------------|--------|------|

Lå forrige bolig i

| | | | |
|----------|-------------|--------------|-------------|
| Bykjerne | Blokkområde | Småhusområde | Utkantstrøk |
|----------|-------------|--------------|-------------|

Årsak til flytting (nummerer i prioritert rekkefølge)

| | | | |
|---------------------|---------------|-------------|-------------------|
| skilsmisse/dødsfall | større bolig | nyere bolig | mer sentral bolig |
| rimeligere bolig | måtte flytte* | egen bolig | Annet |

*Utkastelse/opsagt/skifte arbeidssted

Nåværende bolig

| |
|-----------------------------|
| Botid i nåværende bolig, år |
|-----------------------------|

Flytteplaner

| | | |
|----------------------|------------------|----------------------------|
| Har klare planer | Ingen planer | Regner med å bo her alltid |
| Flytter innen tre år | Bor minst tre år | |

De som har flytteplaner: Har planer om å flytte til

| | | |
|----------------|-----------------|----------------------|
| Større bolig | Annet strøk | Annet eieforhold |
| Bedre standard | Annen boligtype | Andre grunner, noter |

3. BOLIGEN

- Økonomi og eieforhold

Eier eller leier husstanden boligen?

| | | | |
|-----------------|------------------|---------------|---------------|
| Eier | | Leier | |
| Selveier/sameie | Borettslag | Kommunalt | Privat |
| | NBBL, USBL, OBOS | Umøbl | Umøbl |
| | Frittstående | Møbl/tidsbegr | Møbl/tidsbegr |

Boutgifter

| |
|--|
| Månedlig husleie |
| Evt tillegg for garasjeplass |
| Lys og varme pr mnd |
| Månedlige gjeldsutgifter (topplån) til boliglån utenom husleie |
| Sum boutgifter pr mnd |

- situasjon:

Hvorfor sentrumsbolig

| | |
|------------------------|--|
| Nær arbeid | |
| Slekt/venner i strøket | |
| Annet (noter) | |

| | | | | | | |
|------------------------------|----------|------|--------|---------|-------|------------|
| Bruker sentrumstilbudene | shopping | kino | teater | konsert | disco | restaurant |
| en eller flere ganger pr uke | | | | | | |
| en gang pr mnd el mindre | | | | | | |

Annet, noter - f eks går ut mer el mindre enn før, bruker andre tilbud enn ovenfor

- Nærmiljøet

Bruker husstanden tilbudene* i nærmiljøet, hvem, når og omtrent hvor ofte

| | | | |
|----------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | annen handel enn dagligvare | parker, idrettsanlegg | lokale organisasjoner |
| hvem | | | |
| daglig | | | |
| ukentlig | | | |
| månedl | | | |

Andre tilbud i nærmiljøet, noter _____

* hvis nei, skyldes det hindringer:

| | | | |
|--------------|---------|----------------|-------|
| kriminalitet | trafikk | terrengforhold | annet |
|--------------|---------|----------------|-------|

- Utearealer

Type(overføres fra hovedundersøkelsen)

| | | | |
|-------------|----------|-------------|-------|
| Gårdsrom ja | Randsone | | annet |
| oppdelt ja | sammensl | delv sammsl | |

Bruk og opparbeiding

Har utearealet

| | | | | |
|--|---------------------|------------------|-----------------|--------------|
| møbler, benk bord | lekeutstyr for barn | sportsbod/oppbev | sykkelparkering | annet, noter |
| Er opparbeidelsen/utstyret tilstrekkelig? | | | | |
| Benytter husstanden utearealet ? (1)mye, (2)lite, (3)aldri | | | | |
| voksne | | | | |
| barn | | | | |
| Er vedlikehold/skjøtsel organisert? ja/nei | | | Hvordan | |

Ønsker noen i husstanden å bruke utearealet mer

Kan noe gjøres med utearealet for å øke bruken av det? noter

- Fellesarealer innendørs

Har gården fellesrom for beboerne

| | | | |
|---|----------------|---------------|-------------------|
| oppholdsrom | kontor/møterom | fellesvaskeri | opph. lobby/inng. |
| Bruker husstanden dem (1)mye, (2)lite, (3)aldri | | | |
| | | | |

Har husstanden garasjeplass i fellesgarasjen

- foretrekker husstanden fellesgarasje framfor annen parkering

- er garasjen trygg for innbrudd/overfall

- nås trapperommet direkte fra garasjen, fornøyd/misfornøyd med det

Er heis/trapperom/korridor/hovedinngang utsatt for herværk/ramponering?

Antall boliger pr trapperom pr etasje:

BOLIGEN - miljø

Har boligen oppholdsrom med vindu mot gata

| |
|-------------------|
| hvilke rom, noter |
|-------------------|

Hvordan er trafikkforholdene

| | | |
|-------------------|---------|------|
| lett lokaltrafikk | middels | tung |
|-------------------|---------|------|

Er trafikken sjenerende?

| | | | |
|------|------|------|------|
| støy | lukt | støv | fare |
|------|------|------|------|

sol og lysforhold

| | | | |
|---|--------------------------|------------------|------------------|
| Har kjøkkenet vindu til det fri? | Hvis nei ønskes vindu? | | |
| Er det sol i stua - | hele året | bare vår/sommer | aldri el sjelden |
| Har leiligheten balkong | Hvis nei ønskes, balkong | | |
| Hvis ja, brukes den til (1)ofte, (2) lite, (3) aldri | opphold | klestørk/lufting | oppbevaring |
| | | | annet |

hvis nei til opphold, noter hvorfor ikke

Rommene

Har rommene nok plass til møbler, utstyr og innredninger

| | ja/nei | Savner husstanden møbler eller utstyr som er vanskelig å få plass til, angi ønsker for rommene |
|------------------|--------|--|
| Stue | | |
| Kjøkken | | |
| Soverom (Sov) | | |
| Entre | | |
| Bad | | |

spør spesielt om:

stue: plass til sofa/sittegruppe, TV/seksjon, ønske om arbeids/skrivebord
 stue/kjøkken: spise plass - ønsker man større spisebord?
 soverom: tilstrekkelig med garderobeskap, ønske om arbeidsbord
 entre: plass til yttertøy, sko, støvler, vesker, mapper, entrebord/sitteplass
 bad: innredning: skap og hyller, vaskemaskin og tørkeskap el -trommel

Oppbevaringsplass/boder, ca m²

| Bod i leiligheten | Kjellerbod | Loftsbod | Sportsbod/utebod | Annen bodplass |
|--|------------|----------|------------------|----------------|
| | | | | |
| Er noe av bodplasen i et fellesrom uten oppdeling for de enkelte leilighetene? | | | | |
| | | | | |
| Er bodplasen oppbrukt /ønsker husstanden mer bodplass | | | | |
| | | | | |

