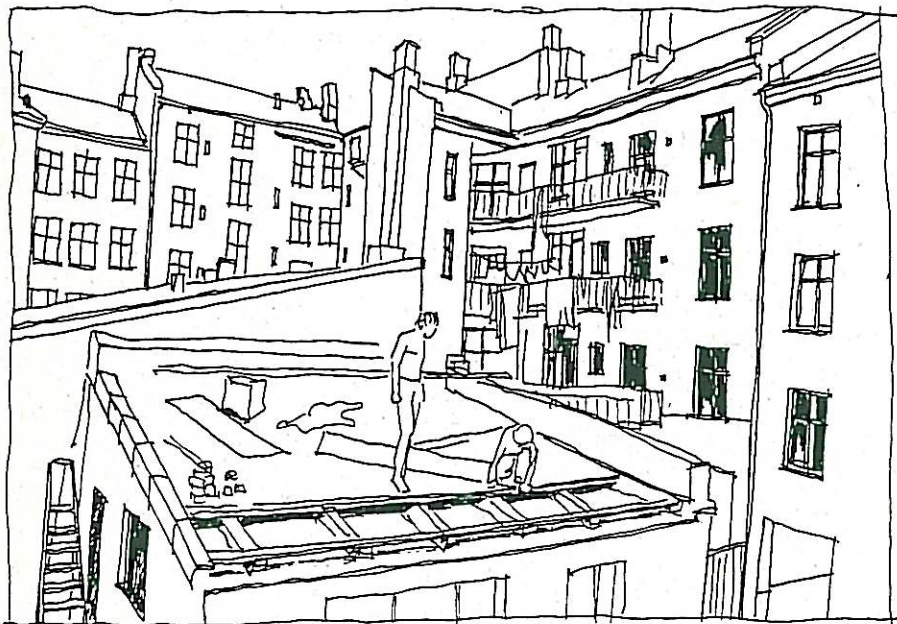


Thorbjørn Hansen

Byfornyelse i Oslo øst

Intervjuer med beboerne i nye og
utbedrede gårder



BYGGFORSK

Norges byggforskningsinstitutt

Thorbjørn Hansen

Byfornyelse i Oslo øst

Intervjuer med beboerne i nye og
utbedrede gårder

Prosjektrapport 176 – 1995

Prosjektrapport 176

Thorbjørn Hansen

Byfornyelse i Oslo øst

Intervjuer med beboerne i nye og utbedrede
gårder

Emneord: byfornyelse – beboere,
intervjuundersøkelse

ISSN 0801-6461

ISBN 82-536-0485-8

100 eks. trykt av

S.E. Thoresen as

Cyclus resirkulert papir

Omslag 200 g, innmat 100 g

© Norges byggforskningsinstitutt 1995

Adr.: Forskningsveien 3B
Postboks 123 Blindern
0314 OSLO

Tlf.: 22 96 55 00

Fax: 22 69 94 38 og 22 96 55 42

FORORD

Denne rapporten bygger på en intervjuundersøkelse blant beboere i byfornyeede områder i Oslo. Intervjuene ble foretatt i mai 1994. Undersøkelsen er gjennomført for Kommunal- og arbeidsdepartementet. Ved Norges byggforskningsinstitutt har Rolv Lian og Steinar Østerby lagt materialet til rette for databehandling, og Rolv Lian har bidratt til kapitlet om vurderinger og flytteplaner.

Arbeidet er en videreføring av tidligere intervjuer og analyser i forbindelse med byfornyelsen. I vår forrige rapport, *Byfornyelsen og beboerne*, prosjektrapport 128 1993, analyserte vi situasjonen for og holdningene til de som bor i gårder som står for tur til å bli utbedret eller revet. Denne gangen dreier det seg altså om de som bor i gårder som er utbedret eller nybygde innen byfornyelsesområdene i Oslo

Norges byggforskningsinstitutt 20.3. 1995

Kirsten Arge
Forskninssjef

Thorbjørn Hansen
Prosjektleder

INNHold

| | |
|---|----|
| FORORD..... | 3 |
| INNHold..... | 4 |
| SAMMENDRAG..... | 5 |
| 1. INNLEDNING..... | 9 |
| Om metode, utvalg og svar..... | 9 |
| Frafall..... | 10 |
| 2. ER DE OPPRINNELIGE BEBOERNE BLITT BOENDE ETTER BYFORNYELSEN?..... | 14 |
| Inn- og utflytting av byfornyeede boliger..... | 17 |
| 3. HVEM HAR BEBOERNE KJØPT AV, HVEM LEIER DE AV?..... | 20 |
| 4. BEFOLKNINGSSAMMENSETNINGEN..... | 22 |
| "Finere folk"?..... | 24 |
| Nasjonalitet..... | 27 |
| Variasjoner i beboer sammensetningen..... | 28 |
| 5. PRISER..... | 31 |
| Kjøpesum og innskudd for eiere..... | 31 |
| Husleier for leieboerne..... | 37 |
| 6. GJELD..... | 39 |
| Økonomisk hjelp..... | 43 |
| 7. VURDERINGER AV LEILIGHET, HUS OG OMRÅDE..... | 45 |
| Boforholdene etter byfornyelsen..... | 45 |
| Vurderingene..... | 46 |
| 8. FLYTTEØNSKER OG FLYTTEGRUNNER..... | 54 |
| Flyttegrunner..... | 57 |
| OPPSUMMERING..... | 59 |
| LITTERATUR..... | 61 |
| BILAG: Spørreskjema..... | 60 |

SAMMENDRAG

I perioden 1982-1991 ble det i Oslo gjennomført en planmessig utbedring av 4500 boliger i prioriterte byfornyelsesområder. I tillegg er det bygd 4800 nye boliger i de samme områdene.

Byfornyelsen er omdiskutert. Spørsmål er stilt om de opprinnelige beboerne fortsatt bor i de byfornyeede områdene etter at fornyelsen er gjennomført, og om de opprinnelige beboerne har oppnådd en forbedring av boligforholdene som er verdt de økte boutgiftene. Gjeldsproblemer er sterkt markert i den politiske debatten, og Stortinget fattet høsten 1993 et vedtak om å sette tak for den gjeld borettslagene skulle sitte igjen med.

Tross problemene vil byfornyelsen bli videreført. I det videre arbeidet er det viktig å ha pålitelig kunnskap om effektene av den byfornyelsen som er gjennomført til nå. Som ledd i arbeidet med skaffe slik kunnskap, ble Norges byggforskningsinstitutt bedt om å gjennomføre en undersøkelse med intervjuer av et utvalg beboere i byfornyeede gårder. Hovedhensikten i undersøkelsen skulle være å kartlegge hvem som nå bor i de byfornyeede områdene, bl.a. om det er opprinnelige beboere, samt beboernes økonomi og boutgifter. I tillegg ville vi også innhente beboernes synspunkter på og erfaringer med byfornyelsen.

Undersøkelsen ble gjennomført i mai 1994 med intervjuer av et utvalg beboere i fire av de atten byfornyelsesområdene i Oslo: Grünerløkka, Urtegt./ Motzfeldtsgt, Grønland og Gamlebyen To av områdene, Urtegt./Motzfeldtsgt. og Grønland, har vi behandlet under ett, som Grønland.

I disse områdene gjorde vi et utvalg av prosjekter fra Oslo byfornyelse og USBL, et utvalg prosjekter hvor rehabiliteringen har skjedd i beboerregi og et utvalg med nybygg. I alt ble det valgt 65 prosjekter, senere korrigert til 60 prosjekter. I utvelgelsen skilte vi ikke prosjektene etter eieform. Faktisk fikk vi 15 sameide gårder, 37 borettslag og 7 gårder der vi bare traff leieboere. I hvert prosjekt skulle alle beboerne i én oppgang intervjues, eller alle beboerne i to oppganger dersom det var mer enn tre oppganger i prosjektet. Vi intervjuet 341 beboere av et totalt utvalg på 563, dvs. en svarprosent på 61. Svarprosenten er jevnt fordelt mellom de ulike prosjektene. Vi regner med at de yngste og de eldste, samt innvandrere er noe under representert i materialet. I utvalget ble det 15 prosjekter organisert som sameie, 38 prosjekter organisert som borettslag og 7 prosjekter som vi bare intervjuet leieboere.

Boligene i de utbedrede og de nybygde gårdene i byfornyelsesområdene er blitt større og bedre utstyrt enn de var før byfornyelsen. I gjennomsnitt er boligene i utvalget på 73 kvm., mens det før byfornyelsen var 52 kvm. Fortsatt er dette relativt små leiligheter om en sammenligner med gjennomsnittet for Oslo, 93 kvm. I gjennomsnitt er nybygde leiligheter og utbedrede leiligheter like store.

Er det opprinnelige beboere som nå bor i byfornyeede boliger? Om lag to tredjedeler av alle beboerne i de bygningene undersøkelsen omfatter, tilhører målgruppen for byfornyelsen, beboere

som bodde i indre by. Vel en fjerdedel av beboerne har vært *direkte berørt* av byfornyelse ved at de har bodd i den gården som er utbedret, eller en annen gård som er utbedret eller revet. Samlet sett gjelder det like mye i nybygde som i utbedrede boliger.

Det har vært en betydelig utskifting av beboerne. Mer enn halvparten av nåværende beboere har flyttet inn i annen hånd. Leiligheter som har skiftet beboer, er i tre av fem tilfeller leid ut. Vel halvparten av alle leiligheter som har skiftet beboer, er solgt eller leid ut av private eiere (andelseiere og selveiere). Kommunen/Oslo byfornyelse har videreformidlet en femtedel, og boligbyggelag/borettslag en annen femtedel.

I alt er nær halvparten av nåværende beboere leieboere. I så måte har en ikke oppnådd en så stor endring i beboernes disposisjonsrett som vel var tilsiktet. Noe over en tredjedel (av de som nå bor der) er eiere som tidligere har leid. 5 % leier nå mens de eide tidligere.

Er befolkningssammensetningen endret? Ja, det har skjedd en markert endring i befolknings-sammensetningen om en sammenligner med de som bodde i gårdene før utbedring fant sted. Andelen enpersonshusholdninger er sterkt redusert. Andel par med barn er til gjengjeld økt og er på nivå med gjennomsnittet for byen. Enslige med barn er økt og er nå noe oftere representert i byfornyeede gårder enn i Oslo totalt. Det er også kommet et noe større innslag av andre typer husholdninger, herunder kollektiver og bofellesskap. Både før og etter byfornyelsen er det flere slike husholdninger i disse områdene enn i resten av Oslo. I de nye/nyutbedrede gårdene er det en forholdsvis ung befolkning, en utvikling som har fortsatt etter byfornyelsen. Aldersgruppen over 50 år er halvert, mens alle andre er økt. Andelen pensjonister er halvert til fordel for yrkesaktive. Det er også blitt flere studenter. Leieboerne er som vanlig yngre enn eierne, og oftere studenter. Men overraskende mange leieboere er barnefamilier.

Etter byfornyelsen er det kommet et betydelig sjikt fra "middelklassen", mens det før var svært få av denne gruppen i disse områdene. Andelen arbeidere/funksjonærer er uforandret. Det er de trygdede som har forsvunnet. Som en følge av dette er inntekten betydelig høyere blant beboerne etter byfornyelsen, sammenlignet med beboerne i de gårdene som ikke er utbedret. Fortsatt er imidlertid inntekten noe lavere enn i Oslo totalt. Disse endrings tendensene er forsterket ved senere inn-og utflyttinger i området.

Hver *femte husstand* i gårdene etter byfornyelsen består av en innvandrerfamilie med fjernkulturell bakgrunn. Dertil kommer 7 % av husholdningene som betår av innvandrere fra andre industrialiserte land. Innvandrerne er sterkest representert i de nybygde gårdene, der de utgjør halvparten av alle.

Det er store forskjeller på hva beboerne har betalt for leilighetene. Det er forskjeller etter tidspunkt for kjøpet og etter om en har kjøpt boligen i første- eller i annen hånd. Prisutviklingen på utbedrede og nybygde leiligheter følger i grove trekk den alminnelige prisutviklingen på boligmarkedet. Andelseiere betalte de største innskuddene i perioden 1987- 89, og hadde da også forholdsvis høye felleslån. Før denne tiden var innskudd og fellesgjeld lavere. Etter 1989 er det betalt lave innskudd, men det er stor fellesgjeld.

De som har kjøpt leilighet i annen hånd, betalte mer enn førstegangskjøpere i perioden 1986 - 89. De betalte mindre enn førstegangskjøpere i perioden etterpå. Særlig små innskudd har annhåndskjøpere betalt for nybygde boliger kjøpt etter 1990.

Leieboerne betaler i gjennomsnitt ca. kr. 65 pr. måned pr. kvm., noe som tilsvarer kr. 4500 pr. mnd. for en tre-roms leilighet på 70 kvm. De betaler mer for møblert leie, og mer i nybygg enn i utbedret gård. De som leier av privatpersoner, leier oftere møblert og betaler uansett noe mer enn de som leier av kommunen eller av borettslag/sameie.

Mange har stor gjeld. De fleste har lånt for å kunne kjøpe sin leilighet, og har i gjennomsnitt nå en individuell gjeld (altså utenom fellesgjeld) på kr. 300 000 i utbedrede og kr. 400 000 i nybygde gårder. Mange (ca. 33 %) har dessuten annen privat gjeld.

Selveierne, som utgjør ca. en tredjedel av alle som har kjøpt bolig, har i gjennomsnitt nær dobbelt så stor individuell boliggjeld som andelshavere. Det gjelder både i utbedrede og i nybygde boliger.

Om lag hver femte eier (selveier eller andelseier) har etableringslån, flere i nybygg enn i utbedrede bygg. Nær hver tredje leieboer har offentlig støtte til boutgiftene. Det samme gjelder hver femte eier i utbedret og hver tiende eier i nybygd gård.

Nåværende beboere i de byfornyede områdene er uvanlig ofte innstilt på å flytte. To av fem eiere og nær tre av fem leieboerne planlegger å flytte innen tre år. Noen tar forbehold om at de kanskje ikke får solgt. Både leieboere og eiere er oftere innstilt på å flytte enn i andre deler av byen, men forskjellen er særlig stor for eierne. Flytteplanene er om lag like hyppige i nybygg som i utbedrede bygg.

Som begrunnelse for sine ønsker og planer om å flytte, oppgir mange at de ønsker billigere bolig. Mer enn hver tredje med flytteplaner oppgir dette. *Av alle som eier en bolig i en utbedret gård, oppgir hver fjerde at de ønsker å flytte for å få noe billigere.* De som uttaler dette, har for øvrig ikke spesielt lave inntekter, noe som tyder for at det mye dreier seg om misnøye med kostnadene i forhold til verdien. Mange klager da også på utførelsen, til dels i meget sterke ordelag. Men også dette varierer sterkt mellom ulike prosjekter. I boliger der utbedringen har skjedd i beboernes egen regi, er det forholdsvis få klager på utførelsen, mens det er svært mange som klager i de boligene der Byfornyelsen har stått for utbedringen.

Foruten et normalt ønske om større bolig (som ofte er grunnen til at folk vil bytte bolig), er det en høy andel som oppgir ønske om bedre miljø. Det dreier seg både om fysisk miljø, støy og sosialt miljø. I alt nevner to tredjedeler av husholdningene ulemper med miljøet. Det går på slike ting som at områdene er nedslitte og forsøplet, at det ikke er grøntarealer og at det er bråk og uro både fysisk og sosialt. På den andre siden nevner en tredjedel av beboerne fordeler. Flest trekker da fram den sentrale beliggenheten, men også gode naboforhold, gode parker og bra service blir framhevet. Beboere kan vurdere forhold ulikt, men det er også faktisk store lokale forskjeller, der beliggenheten for det enkelte hus og den enkelte inngang er avgjørende.

Boligområdene i indre Oslo øst synes i stor grad å være en "transitthall", også der det er gjennomført byfornyelse.

1. INNLEDNING

Hovedformålet i denne undersøkelsen har vært å kartlegge hvem som nå bor i de byfornyede gårdene i Oslo, om de bodde der tidligere eller om de har kjøpt senere av en tidligere beboer, hva de har betalt og om kjøpesummen varierer med tidspunkt for kjøp, og hvor mye hver enkelt har i gjeld. I tillegg skulle undersøkelsen gi noen svar på beboernes erfaringer og synspunkter på byfornyelsen.

Bakgrunn

I perioden 1982-1991 ble det i Oslo gjennomført en planmessig utbedring av 4500 boliger i prioriterte byfornyelsesområder. I tillegg er det bygd 4800 nye boliger i de samme områdene.

Byfornyelsen er omdiskutert. Et sentralt mål med byfornyelsen har vært og er å bedre bo- og levekårene for de opprinnelige beboere (St.meld. nr 11 (1990-91)). Spørsmål er stilt om byfornyelsen har hatt en slik effekt. For det første: Er det de opprinnelige beboere som bor i de byfornyede områdene etter at fornyelsen er gjennomført? For det andre: Har de opprinnelige beboere oppnådd en forbedring av boligforholdene som er verdt de økte boutgiftene, og har de fått tilstrekkelig økonomisk støtte til å klare de økte utgiftene? Gjeldsproblemer for borettslag, sameier og beboere i byfornyede områder er sterkt markert i den politiske debatten, og Stortinget fattet høsten 1993 et vedtak om å sette tak for den gjeld borettslagene skulle sitte igjen med.

I det videre arbeidet med byfornyelsen er det viktig å ha pålitelig kunnskap om effektene av den byfornyelsen som er gjennomført. Som ledd i arbeidet med å få slik kunnskap ble Norges byggforskningsinstitutt bedt om å gjennomføre en intervjuundersøkelse.

Undersøkelsen ble gjennomført i mai 1994.

Om metode, utvalg og svar

Byfornyelsesområder

Det ble først bestemt at undersøkelsen skulle begrenses til Oslo, i hovedsak av hensyn til de begrensede ressurser som var til disposisjon.

Som utvalgs område for undersøkelsen har vi valgt ut fire byfornyelsesområder fra Oslo kommunes liste over i alt atten områder for byfornyelse. Disse atten områdene er nummerert og avgrenset på kart. (*Virkemidler i byfornyelsen*. Bilag. Oslo, januar 1993.) De fire vi har valgt er Grünerløkka(12), Urtegt./ Motzfeldtsgt.(4), Grønland(9) og Gamlebyen(8). Disse områdene er de byfornyelsesområdene som ligger nærmest Akerselva på østsiden.

Lister over prosjekter

Som utgangspunkt for utvalget som skulle intervjues, har vi hatt tilgang til ulike lister med adresser over byfornyelsesprosjekter. De tre listene vi har benyttet, er *Oslo byfornyelses liste* over prosjekter, *USBLs liste* og en liste over prosjekter hvor rehabiliteringen har skjedd i *beboerregi*. Som sammenligningsgrunnlag har vi i tillegg hatt en liste over *nybygg*. Fra disse listene har vi registrert alle prosjekter som ligger innenfor våre utvalgte områder. Ut fra dette har vi valgt 30 prosjekter fra Oslo byfornyelse, 5 prosjekter fra USBLs liste, 15 prosjekter fra listen over byfornyelser i egenregi og 15 prosjekter fra listen over nybygg. Dette utgjør til sammen et brutto utvalg på 65 prosjekter. Utvalget er tatt slik at det skal gi god geografisk spredning og sikre at det så langt mulig skal finnes prosjekter fra alle listene i alle områder. Dette siste har vist seg å være vanskelig, da de ulike listene ikke har en jevn geografisk spredning.

Under intervjuingen viste det seg at ikke alle adresser var riktige og at noen prosjekter var så atypiske at vi tok dem ut. Vi ble da sittende igjen med et netto utvalg på 60 prosjekter hvor fordelingen er som vist i tabell 1.1.

Tabell 1.1

Nettoutvalg av prosjekter

| PROSJEKTER | Antall prosjekter i alt | Sameie | Borettslag | Uoppgitt (Bare leieboere) |
|--------------------------|-------------------------|--------|------------|---------------------------|
| Oslo byfornyelse | 30 | 4 | 22 | 4 |
| Ungdommens selvbyggerlag | 4 | 0 | 4 | 0 |
| Byfornyelse i beboerregi | 13 | 3 | 8 | 2 |
| Nybygg | 13 | 8 | 4 | 1 |
| Samlet | 60 | 15 | 38 | 7 |

Intervju prosedyre

Som utgangspunkt for intervjuingen har vi valgt ut oppganger. I prosjekter med inntil tre oppganger har vi valgt ut én oppgang for intervjuing. Hvis prosjektet har hatt flere oppganger enn tre, har vi valgt ut to oppganger for intervjuing. Når en oppgang først var valgt ut, skulle alle i oppgangen oppsøkes og intervjues. Intervjuingen startet med at intervjueren delte ut et introduksjonsbrev med forklaring på hva intervjuet gikk ut på. Dette ble i regelen delt ut i postkassene. Intervjueren kom tilbake dagen etter eller senere for å be om et intervju. Hvis noen ikke var hjemme, skulle samme adresse oppsøkes minst tre ganger. Vi brukte studenter som intervjuere.

Frafall

I de utvalgte oppgangene i de 60 prosjektene var det til sammen 593 leiligheter. Av disse var 25 ubebodd og fem var i bruk til annet enn bolig. I det siste tilfellet dreide det seg om næringsvirksomhet eller fellesrom. Når vi trekker disse fra, har vi et brutto utvalg på 563 enheter. Av disse fikk vi intervju med 341. Dette gir en svarprosent på 61. Svarprosenten var nesten identisk i rehabiliterte gårder og i nybygg.

Fordelingen av frafallet er vist i tabell 1.2.

Tabell 1.2
Svar og frafall

| Ant svar og årsak til frafall | Antall | Prosent |
|-------------------------------|--------|---------|
| Nekt | 108 | 19 |
| Umulig å gjennomføre | 14 | 2 |
| Ikke truffet hjemme | 100 | 18 |
| Svar | 341 | 61 |
| Bruttoutvalg | 563 | 100 |

De intervjuene som i tabellen er omtalt som "umulig å gjennomføre", dreier seg om intervjuer med innvandrere som ikke har kunnet gjennomføre intervjuet på grunn av språkproblemer eller eldre som åpenbart ikke har forstått hva intervjuet gikk ut på. Rapportene fra intervjuene tyder på at innvandrere og eldre er overrepresentert i den gruppen som har nektet å la seg intervjuet.

Når det gjelder de som ikke er påtruffet hjemme, er det vanlig å anta at yngre og enslige er overrepresentert her. Dette er erfaringsmessig de som holder seg minst hjemme.

På denne bakgrunn antar vi derfor at innvandrere, de aller eldste og de aller yngste er noe underrepresentert i materialet.

Begreper og kategorier i analysene

I analysen har vi valgt å gruppere beboerne i hovedsakelig tre grupper:

- Eiere i utbedrede gårder, eventuelt underdelt i selveiere og andelseiere
- Eiere i nybygde gårder, " " " " "
- Leieboere

Nå vi bruker begrepet "eiere" alene, mener vi altså både selveiere og andelseiere.

Utbedrede gårder har vi hovedsakelig delt i to:

- "Byfornyelsen", prosjekter gjennomført av A/S Oslo Byfornyelse og USBL
- "Egenregi", prosjekter gjennomført av beboerne

Nybygg har vi ikke gruppert etter byggherre.

Områdene har vi delt i tre:

- Grünerløkka
- Grønland
- Gamlebyen

I tabell 1.3 er *antall svar* fordelt etter de nevnte gruppene. Som en vil se, er det forskjell på fordelingen av prosjekter og av selveiere, andelseiere og leieboere i de tre bydelene. Gamlebyen

har flest svar i egenregi-prosjekter, 37% av alle, mot 7 % på Grønland. Grünerløkka har 17 % av svarene i egenregiprojekter.

På Grønland er 52 % av svarene leieboere, mot 35 % og 37 % i Grünerløkka og Gamlebyen.

Tabell 1.3

Antall svar (intervjuer) fordelt på type bygg, område og eie- leieforhold

| | Uoppgitt | Selveier | Andels- eier | Leieboer | Alle, antall |
|--------------|----------|----------|-----------------|----------|-----------------|
| ALLE | | | | | |
| Byfornyelsen | 3 | 14 | 72 | 61 | 150 |
| Egenregi | | 11 | 34 | 19 | 64 |
| Nybygg | | 43 | 22 | 62 | 127 |
| ALLE | 3 | 68 | 128 | 142 | 341 |
| Grünerløkka | | | | | |
| Byfornyelsen | 3 | 14 | 49 | 34 | 100 |
| Egenregi | | | 21 | 8 | 29 |
| Nybygg | | 15 | 8 | 16 | 39 |
| ALLE | 3 | 29 | 78 | 58 | 168 |
| Grønland | | | | | |
| Byfornyelsen | | | 13 | 21 | 34 |
| Egenregi | | 2 | 6 | 1 | 9 |
| Nybygg | | 27 | 14 | 46 | 87 |
| ALLE | | 29 | 33 | 68 | 130 |
| Gamlebyen | | | | | |
| Byfornyelsen | | | 10 | 6 | 16 |
| Egenregi | | 9 | 7 | 10 | 26 |
| Nybygg | | 1 | | | 1 |
| ALLE | | 10 | 17 | 16 | 43 |

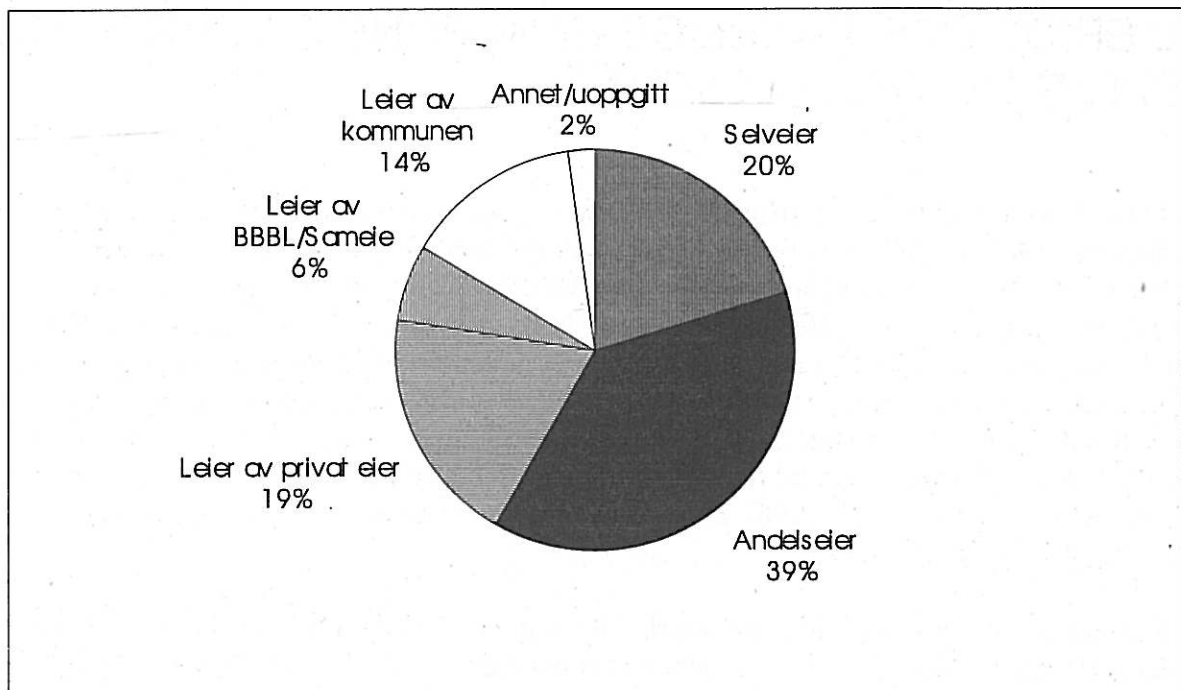


Fig. 1.1. Samlet fordeling av boligene i de byfornyede områdene etter hvordan de er disponert

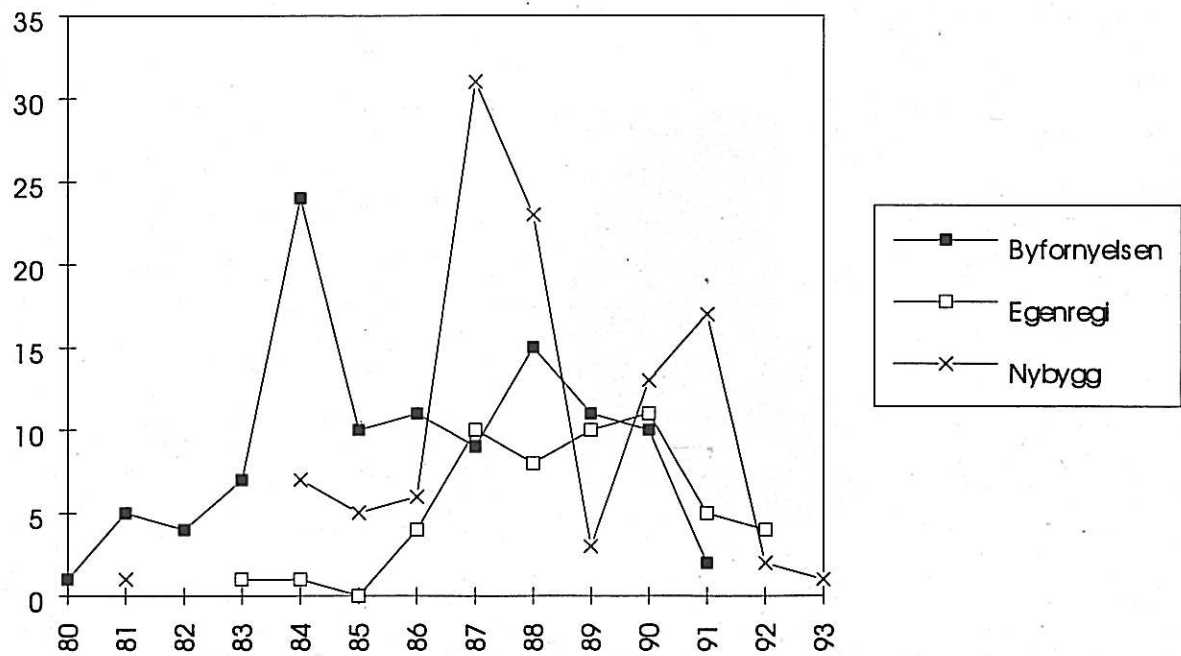


Fig. 1.2. Fordeling av boligene etter årstall for utbedring eller bygging

2. ER DE OPPRINNELIGE BEBOERNE BLITT BOENDE ETTER BYFORNYELSEN?

Kommer byfornyelsen de opprinnelige beboerne til gode? Dette spørsmålet har vi utredet en gang tidligere. I 1986 undersøkte vi om de som da bodde i utbedrede gårder tidligere hadde bodd i samme gård, eller en annen gård som er revet eller utbedret i sammenheng med byfornyelse. Analysen var begrenset til gårder utbedret av Oslo Byfornyelse A/S i perioden 1982 - 1986. I den undersøkelsen konkluderte vi med at halvparten av de innflyttede beboerne hadde bodd i samme gård tidligere, og 30 % kom fra annen rivningsgård eller annen utbedringsgård. Byfornyelsen var i høy grad kommet opprinnelige beboere til gode i den forstand at det var de som overtok de utbedrede leilighetene. På denne tiden var det i hvert fall slik at boligene vanligvis ble overtatt under markedspris (Nordvik 1995). En annen sak er om beboerne syntes forbedringen var verdt prisen, og om de ønsket å kjøpe.

I den undersøkelsen vi nå har gjennomført, ville vi gjerne vite om beboerne hadde bodd i gården før utbedringen, om de flyttet inn da gården var nyutbedret eller nybygd, eller senere. I tillegg spurte vi hvor de flyttet fra. Av spesiell interesse denne gangen er det å se hvor mange som har kjøpt bolig i annen hånd i forhold til hvor mange som kjøpte når de var nye eller nyutbedret.

Hvor bodde beboerne tidligere?

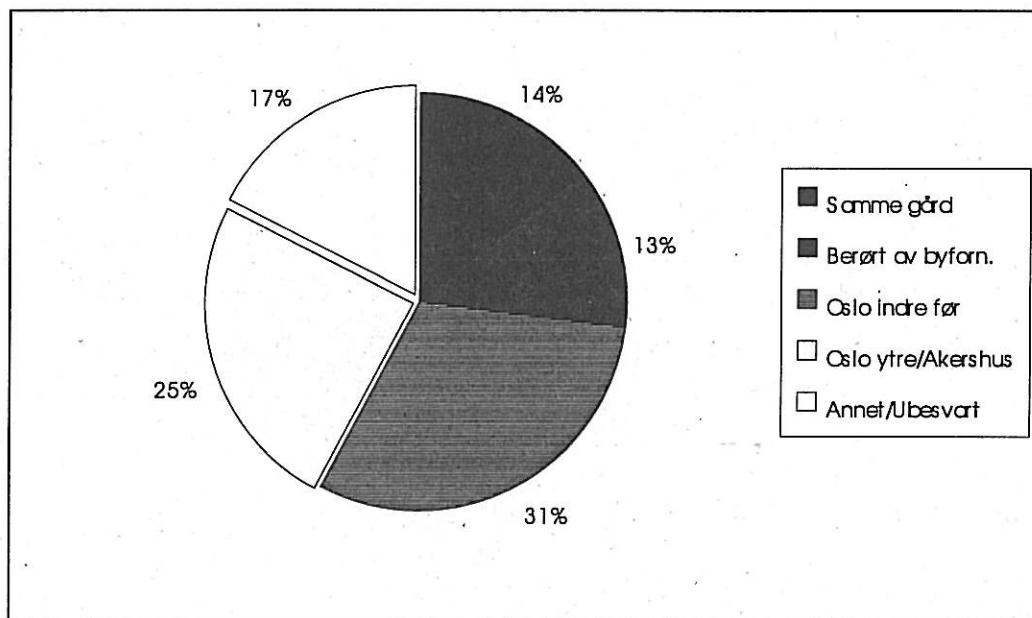


Fig. 2.1. Beboerne (husholdningene) i byfornyelsen gruppert etter tidligere bosted

Som en ser i figur 2.1, tilhører om lag to tredjedel av alle beboerne i de områdene vi har undersøkt målgruppen for byfornyelsen. Vel en fjerdedel av beboerne har vært direkte berørt gjennom å ha bodd i den gården som er utbedret eller en annen gård som er revet eller utbedret.

Noen av de nåværende beboere har bodd i den samme boligen fra barnsben av. I alt har 8 % bodd i den samme leiligheten fra før 1980. Noen flere har bodd i den samme leiligheten før rehabiliteringen ble iverksatt, slik at i alt 12 % av husholdningene bodde i leiligheten før utbedring.

Det er imidlertid flere som kan sies å tilhøre de opprinnelige beboerne. Mange har flyttet internt i det samme huset, og mange har flyttet fra andre gårder som er berørt av byfornyelsen. I tabell 2.1 gir vi en samlet oversikt over beboernes forhold til byfornyelsen, samlet for alle og fordelt på de som eier og de som leier nåværende bolig, i utbedrede og i nye gårder.

Samlet sett er andelen av målgruppen om lag like stor i de nye som i de utbedrede gårdene. Utbedrede gårder har imidlertid flere som er direkte berørt, 34 % av alle mot 16 % i nybyggene. I nybyggene kommer 40 % fra andre steder i indre by.

Det er markerte forskjeller mellom eiere og leieboere. Av leieboerne tilhører 50 % målgruppen, mens 66 % av eierne gjør det. Leieboerne er dessuten oftere tilflyttet fra områder utenom Oslo/Akershus. Det gjelder 29 % av leieboerne og bare 6 % av eierne.

Tabell 2.1.

Beboernes forhold til byfornyelsen, fordelt på eiere og leieboere og om de bor i utbedret eller ny gård. Prosent

| | Samme gård | Berørt av byforn. | Oslo indre | Oslo ytre/Akershus | Annet/Ubesvart | Sum | Antall |
|-------------------|------------|-------------------|------------|--------------------|----------------|-----|--------|
| Utbedret, eier | 30 | 13 | 23 | 22 | 12 | 100 | 132 |
| " leier | 13 | 8 | 28 | 18 | 35 | 100 | 80 |
| Alle i utb.gårder | 23 | 11 | 25 | 20 | 21 | 100 | 212 |
| Ny, eier | 0 | 15 | 42 | 40 | 3 | 100 | 65 |
| Ny, leier | 0 | 16 | 39 | 24 | 21 | 100 | 62 |
| Alle i nye gårder | 0 | 16 | 40 | 32 | 12 | 100 | 127 |
| Selveier * | 16 | 13 | 31 | 38 | 2 | 100 | 65 |
| Andelseier | 27 | 14 | 28 | 24 | 7 | 100 | 125 |
| Alle eiere | 23 | 14 | 29 | 28 | 6 | 100 | 199 |
| Alle leieboere | 16 | 13 | 31 | 20 | 29 | 100 | 142 |

Disposisjonsrett til tidligere bolig

En fjerdedel av de som nå bor i byfornyede bygninger, eide sin tidligere bolig, som andelseier eller som selveier. Noe over annen hver beboer (59 %) leide forrige bolig, mens noe i underkant av en femtedel enten ikke har oppgitt hvordan de disponerte tidligere bolig, eller oppgir andre forhold. Ofte er denne siste gruppen unge som har flyttet direkte fra foreldrehjemmet. I alt har 6 % av beboerne flyttet fra foreldrene til nåværende bolig, noe over halvparten til en leid og noen under halvparten til en eid bolig. Et par av beboerne oppgir at de fortsatt eier forrige bolig.

Nåværende eiere har noe oftere enn leieboerne eid forrige bolig. De leieboerne som oppgir at de eide forrige bolig, har oftest flyttet inn de siste to årene, i annenhånd. Noen av dem har eid bolig i indre by, men flertallet kommer fra andre områder.

Tabell 2.2

Disposisjonsrett til tidligere bolig, gruppert etter om de eier eller leier nåværende bolig

| | Disposisjonsforhold tidligere bolig: | | | | | Sum | Antall |
|-------|--------------------------------------|-------------|---------|-------------|-------------|-----|--------|
| | Leid. Stand. | Leid. Annet | Selveie | Andels-eier | Annet/Uoppg | | |
| Eier | 43 | 11 | 14 | 17 | 16 | 100 | 196 |
| Leier | 51 | 16 | 6 | 7 | 20 | 100 | 142 |
| Alle | 46 | 13 | 10 | 13 | 18 | 100 | 341 |

I byfornyelsen, som i norsk boligpolitikk i det hele tatt, har det vært en målsetting å medvirke til at flere får eiendomsrett til sin bolig. Det kan derfor være av interesse å sammenfatte endringene i disposisjonsretten for de som nå bor i de byfornyede boligene:

| | |
|----------------------------------|------|
| Eier nå, har tidligere leid | 31 % |
| Eier nå, som før | 19 % |
| Eier nå, tidligere uoppg./annet | 9 % |
| Leier nå, som før | 28 % |
| Leier nå, eide før | 5 % |
| Leier nå, tidligere uoppg./annet | 8 % |

Tallene ovenfor viser at knapt en tredjedel av nåværende beboere har bedret sin disposisjonsrett, og om lag halvparten har uforandret disposisjonsrett. Noen har også dårligere disposisjonsrett, 5 %. Resten, 17 %, har vi ufullstendige opplysninger om.

Nedenfor, i tabell 2.3, viser vi en enkel oversikt over beboernes eie-leieforhold i de ulike prosjektypene. I alt er 58 % eiere av sin bolig. Andelen som eier er størst i prosjektene utført i beboernes egen regi, 70 %, og minst i nybyggene, der annen hver husholdning leier boligen.

Tabell 2.3

Eie-leieforholdet til boligen

| | Selveier | Andelseier | Leieboer | Sum | Antall |
|---------------|----------|------------|----------|-----|--------|
| Prosjekttipe: | | | | | |
| Byfornyelsen | 9 | 49 | 42 | 100 | 150 |
| Egenregi | 17 | 53 | 30 | 100 | 64 |
| Nybygg | 34 | 17 | 49 | 100 | 127 |
| Alle | 20 | 38 | 42 | 100 | 341 |

Inn- og utflytting av byfornye boliger

Som vist har noen bodd i gården fra før utbedringen skjedde, 12 % av alle. En tredjedel av alle nåværende beboere flyttet inn idet gården var nyutbedret eller nybygd. Noe over halvparten, 55 %, har flyttet inn i annenhånd. Med innflytting i annen hånd mener vi at det har bodd noen andre i boligen etter utbedring eller bygging, før vedkommende som nå bor der. De som har kommet inn på denne måten, kan ha kjøpt eller leid boligen av tidligere eier, av kommunen eller av borettslag/boligbyggelag.

Tabell 2.4

Tidspunkt for innflytting i boligene, i forhold til utbedringstidspunktet. Beboerne gruppert etter type prosjekt og om de eier eller leier boligen nå. Prosent

| | Innflytting i boligen i forhold til utbedringstidspunkt | | | | | Antall |
|-----------------|---|-----|--------|--------|------|--------|
| | Uoppg | Før | Som ny | Senere | Alle | |
| Byform. Eier | . | 20 | 29 | 51 | 100 | 86 |
| Leier | 2 | 10 | 2 | 87 | 100 | 61 |
| Alle i byforny. | 1 | 15 | 18 | 65 | 100 | 150 |
| Egenregi Eier | . | 36 | 24 | 40 | 100 | 45 |
| Leier | . | 5 | 16 | 79 | 100 | 19 |
| Alle i egenregi | . | 27 | 22 | 52 | 100 | 64 |
| Nybygg Eier | . | . | 77 | 23 | 100 | 65 |
| Leier | . | . | 32 | 68 | 100 | 62 |
| Alle i nybygg | . | . | 55 | 45 | 100 | 127 |
| Eier, alle | . | 17 | 44 | 39 | 100 | 196 |
| Leier, alle | 1 | 5 | 17 | 77 | 100 | 142 |
| ALLE | 1 | 12 | 33 | 55 | 100 | 341 |

De som fortsatt bor i den boligen de overtok som ny eller nyutbedret (eller før), er oftest eiere. I de boligene som har skiftet innehaver, er det nå oftest leieboere. Tre femtedeler av boliger som er overdratt, bebos av leieboere, se tabell 2.5.

Tabell 2.5

Prosentvis fordeling av nåværende beboere etter disposisjonsform og om de flyttet inn da det var nytt, eller senere. Prosentbase er samtlige boliger i utvalget.

| | Overtatt som ny, eller før | Overtatt i annen hånd |
|----------|----------------------------|-----------------------|
| Eier nå | 35 | 22 |
| Leier nå | 9 | 32 |
| Alle | 44 | 54 |

Nybyggene atskiller seg ved en forholdsvis høy prosentandel med leieboere som flyttet inn da

boligene var nye. Der dreier et seg bl.a. om at Oslo kommunen har brukt enkelte gårder som leiegårder. I nybyggene er det få av boligene som er solgt videre i annen hånd, 12 % av alle. I de boligene som er utbedret i regi av beboerne selv, er det flere som fortsatt bor der enn i de boligene som er utbedret av byfornyelsen. I de gårdene som beboerne selv har utbedret, er det også færre som har flyttet og leid ut boligen sin. Se tabell 2.6.

Våre tall viser at boliger som er overtatt i annen hånd fram til 1989, nesten alltid er kjøpt, mens boliger som er overtatt etter 1990, oftest er leid. Her må vi ta noe forbehold siden vi ikke har opplysninger om hvor *mange* ganger en bolig er omsatt eller har fått nye beboere.

Tabell 2.6

Prosentvis fordeling av nåværende beboere etter disposisjonsform og om de flyttet inn da boligen var ny, eller senere. Prosentbase er samtlige husholdninger i hver prosjekttype.

| Prosjekttype: | Flyttet inn som ny eller bodd fra før | Flyttet inn i annen hånd |
|---------------|---------------------------------------|--------------------------|
| Byfornyelsen | | |
| Eier nå | 28 | 29 |
| Leier nå | 5 | 35 |
| Egenregi | | |
| Eier nå | 42 | 28 |
| Leier nå | 6 | 23 |
| Nybygg | | |
| Eier nå | 39 | 12 |
| Lier nå | 16 | 33 |

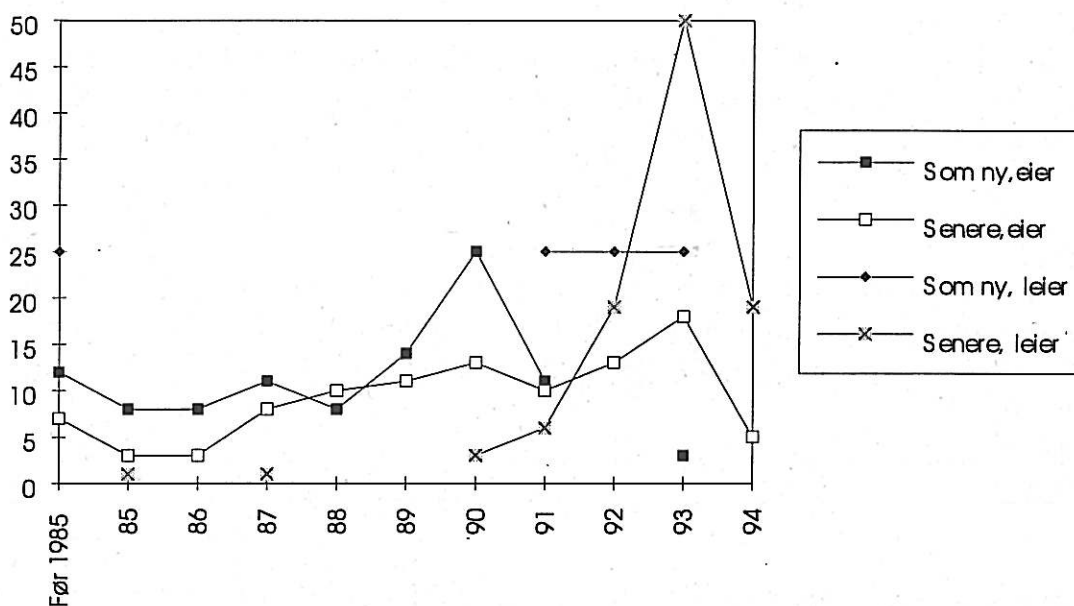


Fig. 2.2 Årstall for beboernes innflytting i nåværende bolig. Beboerne er gruppert i eiere og leiere og om de flyttet inn i boligen da den var ny eller senere.

I figur 2.2 har vi skilt mellom de som overtok da boligen var ny/nyutbedret og de som har flyttet inn i annen hånd. Her er det ikke skilt mellom utbedrede og nybygde gårder, men mellom eiere og leieboere. Innflytting i nye/nyutbedrede gårder skjedde fram til 1991, med en topp i 1990 for eierne. Også annenhånds kjøpere har flyttet inn over en lang periode, men i motsetning til "nykjøperne" har mange annenhåndskjøpere også innflyttet i 1992-1993. Leieboerne er som tidligere vist mye senere. Også blant leieboerne er annenhåndsinflytterne de "ferskeste" i boligene, med 70 % innflyttet i 1993 eller senere!

3. HVEM HAR BEBOERNE KJØPT AV, HVEM LEIER DE AV?

Eierne

Vi spurte eierne hvem de kjøpte leiligheten av. Noen av svarene kan tyde på at ikke alle er helt klar over hvem det er de har kjøpt av. Vi tror f.eks. at noen ikke helt skiller mellom Byfornyelsen og Oslo kommune. For de som kjøpte boligen da den var ny eller nyutbedret, er selgeren i og for seg gitt av de valgte prosjektene. Verdt å merke seg er likevel den høye andelen som oppgir å ha kjøpt av kommunen. Vi antar dette er boliger som kommunen hadde rett til/var forpliktet til å kjøpe. Verdt å merke seg er det også at noen, 17 % av alle i utbedrede gårder, har kjøpt av privat eier da boligen var nyutbedret. Det må bety at noen har videre solgt sin bolig allerede før de selv flyttet inn. I de fleste tilfellene skjedde dette i perioden 1989 - 91. I absolutte tall er dette få personer.

De som har kjøpt utbedret bolig i annen hånd, har ofte kjøpt av tidligere privat selveier eller andelseier. Av de som har kjøpt nybygd bolig i annen hånd oppgir nesten halvparten at de har kjøpt av kommunen eller Boligbyggelaget.

Tabell 3.1

Hvem beboerne kjøpte av, gruppert etter om boligen ble kjøpt da den var ny eller senere, og om de bor i utbedret eller ny gård. De som bodde i gården før utbedring, er ikke med. Prosent

| | Oslo by- forny. | Oslo komm. | OBOS/ USBL | Gård- eier | Privat eier | Annet/ uoppg | Sum | Antall |
|---------------|--------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|-----------------|-----|--------|
| Som ny/nyutb: | | | | | | | | |
| Utbedr. gård | 56 | 3 | 17 | 3 | 17 | 6 | 100 | 36 |
| Nybygg | 6 | 36 | 30 | 0 | 0 | 28 | 100 | 50 |
| Senere: | | | | | | | | |
| Utbedr.gård | 10 | 8 | 13 | 0 | 58 | 12 | 100 | 62 |
| Nybygg | 0 | 13 | 33 | 0 | 27 | 27 | 100 | 15 |

I tabell 3.2. viser vi hvordan kjøpene varierte over tid. I de første årene, før 1985, var det Oslo byfornyelse som sto for de fleste salgene. Senere ble annen hånds salg av private eiere det vanligste, med en topp i 1993 da mer enn halvparten kjøpte av privat eier.

De som har kjøpt i 1994, hvilket ikke er så mange, har ofte kjøpt av kommunen.

Innvandrerne har oftere kjøpt bolig av kommunen enn de norske beboerne. Det gjelder både utbedrede og nybygde boliger.

Tabell 3.2

Hvem beboerne har kjøpt boligen av og innflyttingsår. Prosent

| | Leiligheten er kjøpt av: | | | | | Sum | Antall |
|-----------|--------------------------|---------------|---------------|----------------|-------------------|-----|--------|
| | Oslo by- fornyelse | Oslo komm. | OBOS/ USBL | Privat eier | Annet/ uoppg*) | | |
| Innfl.år: | | | | | | | |
| Før 1985 | 47 | 16 | 8 | 16 | 13 | 100 | 38 |
| 1985 - 90 | 27 | 9 | 20 | 30 | 14 | 100 | 98 |
| 1991 - 92 | | 13 | 22 | 34 | 31 | 100 | 32 |
| 1993 | | 17 | 11 | 56 | 17 | 100 | 18 |
| 1994 | | 55 | 18 | 9 | 18 | 100 | 11 |
| Alle | 22 | 14 | 17 | 29 | 19 | 100 | 199 |

*) Herav inkludert de få som oppgir å ha kjøpt av gårdeier

Leieboerne

Nær hver annen leieboer, 44 %, leier av private andels- eller selveiere. Noe under hver tredje leieboer (30 %) leier av kommunen. Av de leieboerne som har bodd i boligen noen år, er det oftest kommunen de leier av. De som helt nylig har flyttet inn leier oftest av private.

Tabell 3.3

Hvem en leier av, og innflyttingstidspunkt. Prosent

| | Leiligheten leies av: | | | Sum | Antall |
|-----------|-----------------------|----------------|-----------------|-----|--------|
| | Oslo komm. | Privat eier | Annet/ uoppg | | |
| Innfl.år: | | | | | |
| Før 1991 | 65 | 9 | 26 | 100 | 23 |
| 1991 - 92 | 27 | 50 | 23 | 100 | 30 |
| 1993 | 28 | 44 | 29 | 100 | 65 |
| 1994 | 4 | 74 | 21 | 100 | 23 |
| Alle | 30 | 44 | 25 | 100 | 142 |

Tabell 3.4

Leieboerne prosentvis fordelt etter innflyttingsfase, gruppert etter hvem de leier av

| | Uoppg | Som ny eller før | Senere/ annenhand | Sum | Antall |
|-------------------|-------|---------------------|----------------------|-----|--------|
| Oslo kommune | | 48 | 52 | 100 | 46 |
| Privat eier | 2 | 3 | 95 | 100 | 64 |
| Annet(BBL/Sameie) | | 24 | 76 | 100 | 21 |
| ALLE | 1 | 22 | 77 | 100 | 142 |

4. BEFOLKNINGSSAMMENSETNINGEN

Som nevnt var det et mål at byfornyelsen kom den opprinnelige befolkningen til gode, men samtidig var det et ønske om å endre sammensetningen slik at en fikk flere barnefamilier. Hva har skjedd?

I dette kapittelet tar vi utgangspunkt i den befolkning som bodde i området før byfornyelsen ble gjennomført. Konkret baserer vi oss på en undersøkelse om beboerne i de gårdene som ble ervervet av Oslo byfornyelse med sikte på utbedring i perioden 1982 - 1985 (Hansen 1988). I noen grad sammenligner vi også med hele Oslos befolkning (Statistisk årbok 1992 samt egne tabeller basert på Boforholdsundersøkelsen 1988 og en Gallup-undersøkelse i 19929).

I figurene 4.1 og 4.2 og tabellene 4.1 - 4.3 viser vi hovedtrekkene ved de husholdningene som har flyttet inn i de nybygde eller utbedrede gårdene, sammenlignet med befolkningen før utbedring fant sted.

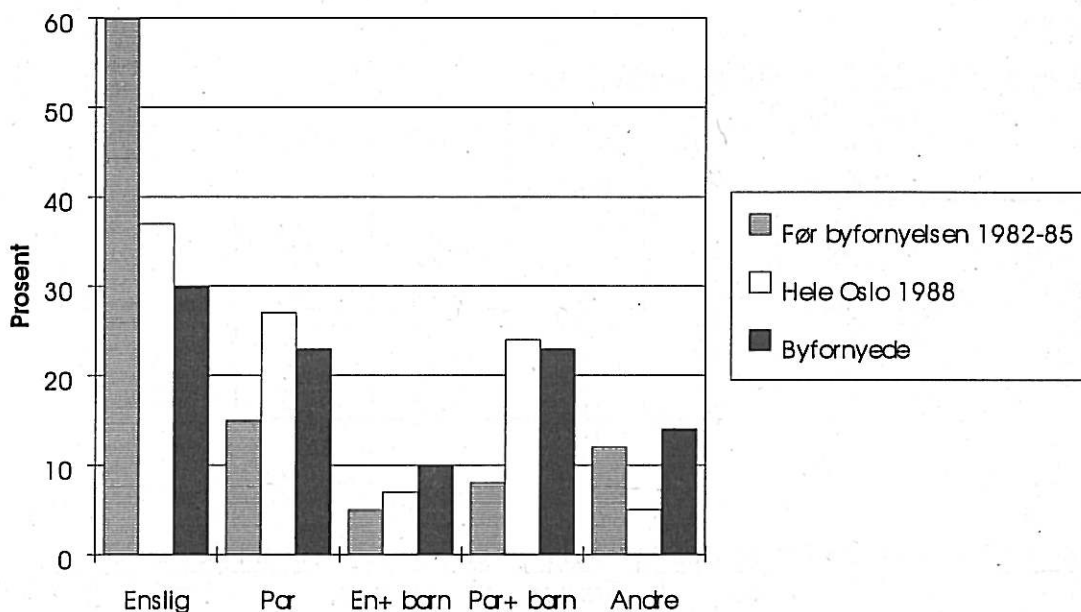


Fig. 4.1. Prosentvis fordeling av husholdningstyper, Oslo totalt (etter BU-1988), i gårder før utbedring 1982-1985 (Hansen 1988) og i byfornyede gårder

Analysen viser at det har skjedd en markert endring i sammensetningen. Andelen enpersonshusholdninger er sterkt redusert. De utgjorde 60 % av alle husholdningene i gårdene før utbedring fant sted, men er nå redusert til 30 %. Mens enpersonshusholdninger før utbedring var mye

hyppigere enn i gjennomsnitt for Oslo, er de nå noe sjeldnere enn ellers i Oslo. Andelen par med barn er til gjengjeld økt fra 8 % til 22 % av alle husholdningene, og er på nivå med gjennomsnittet for byen. Enslige med barn er økt fra 5 % til 10 % av alle husholdningene, og er nå noe oftere representert i byfornyede gårder enn i Oslo totalt.

Det er også kommet et noe større innslag av andre typer husholdninger, herunder kollektiver og bofellesskap, men både før og etter byfornyelsen er slike husholdninger hyppigere i disse områdene enn i resten av Oslo.

I de nye/nyutbedrede gårdene er det en forholdsvis ung befolkning. Mer enn halvparten av de voksne er under 35 år. Når en sammenligner med befolkningen før utbedringen, ser enn at det har skjedd en foryngelse. Aldersgruppen over 50 år er halvert, mens alle andre er økt. Sterkest er økningen i aldersgruppen 35 - 49 år.

I fordelingen av yrkes aktivitet får vi den samme utviklingen: Pensjonistenes andel er halvert til fordel for yrkesaktive, og i noen grad studenter.

Om en sammenligner yrkes aktivitet i husholdningene i henholdsvis byfornyede/nybygde gårder og Oslo totalt, er de tilsynelatende nokså like. Andelen av husholdninger som har minst en i husholdningen med heltidsjobb, er om lag like stor. I realiteten er det en betydelig forskjell når en tar i betraktning at Oslo ellers har en mye større befolkning i pensjonsalder. Sett i denne sammenheng er det forholdsvis mange uten jobb både i de nye og i de utbedrede byfornyede boligene.

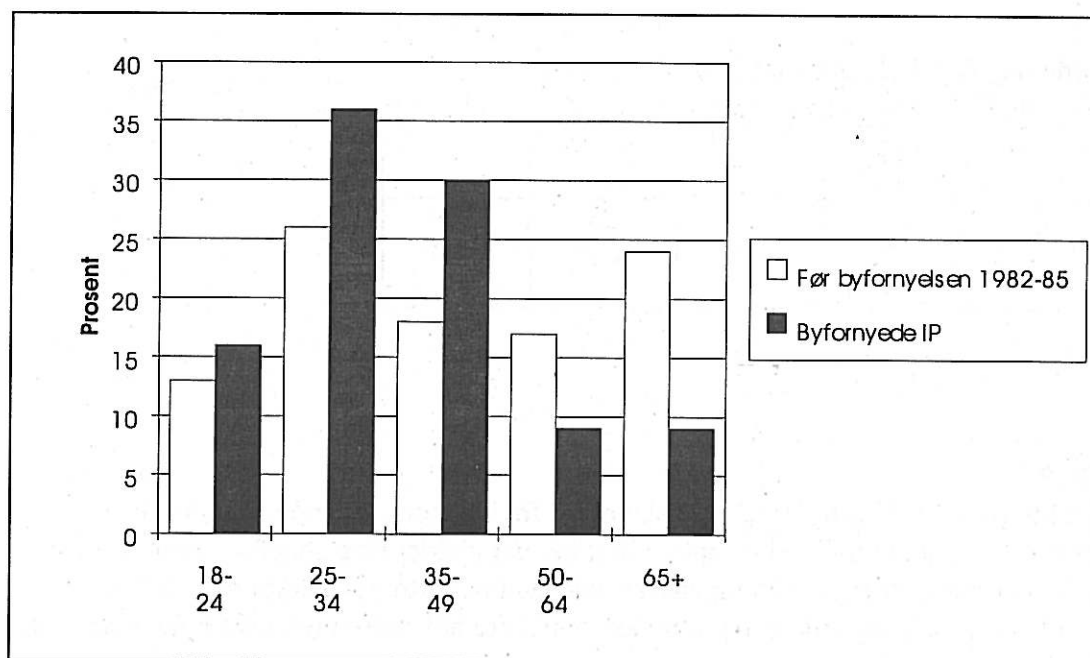


Fig. 4.2. Prosentvis fordeling av intervju personenes alder, i gårder før de ble utbedret (Hansen 1988) og i byfornyede gårder

Tabell 4.1

Prosentvis fordeling av beboerne over 18 år etter alder, hele Oslo 1992 (etter Oslo statistiske årbok), og i byfornyede gårder

| | 18- 24 | 25-34 | 35-49 | 50-64 | 65+ | Sum |
|-----------------------------------|--------|-------|-------|-------|-----|-----|
| Hele Oslo 18 år+ | 11 | 24 | 26 | 16 | 23 | 100 |
| Alle i byfornyede gårder. 18 år + | 22 | 35 | 26 | 10 | 7 | 100 |

Tabell 4.2

Prosentvis fordeling av intervjupersonene etter yrkes deltakelse, før byfornyelsen 1982-85 (Hansen 1988) og i byfornyede gårder.

| | Yrkes-aktiv | Student | Trygdet | Sum |
|---------------------------|-------------|---------|---------|-----|
| Før byfornyelsen, 1982-85 | 49 | 10 | 41 | 100 |
| Etter byfornyelsen | 62 | 14 | 24 | 100 |

Tabell 4.3

Prosentvis fordeling av yrkesdeltakelse i husholdningen, i hele Oslo (BU 1988) og i byfornyede gårder

| | Ingen yrksaktive | Deltid | Heltid om. | |
|---------------------|------------------|--------|------------|-----|
| Alle i Oslo | 35 | 7 | 58 | 100 |
| I byfornyede gårder | 30 | 10 | 60 | 100 |

"Finere folk"?

I internasjonal litteratur er byfornyelse ofte diskutert ut fra begrepet *gentrification*. Med *gentrification* mener en at et område blir oppgradert når det gjelder bygningers- og områdenes fysiske form, og når det gjelder befolkningens sosiale sammensetning. Tidligere nedslitte områder blir, ofte av vanskelig forklarlige grunner, populære hos mer velstående husstander som overtar området.

En slik "gentrification" er ikke tilsiktet med vår byfornyelse. Tvert om er det understreket at byfornyelse skal være et virkemiddel for å bedre levekårene for vanskeligstilte husstander i indre by.

Vi har allerede vist at det har skjedd en betydelig endring i befolkningssammensetningen. I første rekke dreier det seg om at eldre, enslig pensjonister er "forsvunnet", mens yngre barnefamilier er kommet inn. En endring i husholdnings sammensetningen, med større innslag av barn, har vært et ønske. Er det slik at det også har skjedd en "gentrification"? Har et mer velstående sjikt overtatt i de byfornyeede områdene?

Som vist i tabell 4.4 har det skjedd en klar forskyvning. Etter byfornyelsen er det et betydelig sjikt fra "middelklassen" (32 %) mens det før var svært få av denne gruppen. Andelen arbeidere/funksjonærer er uforandret. Det er, som vi tidligere også har vist, de trygdede som har blitt færre.

En sammenligning mellom de som har bodd i gården fra før byfornyelsen og de som flyttet inn da gården var ny/nyutbedret, viser en tilsvarende forskyvning. Blant de som flyttet inn senere, i annen hånd, er det igjen flere studenter og mindre fra "middelklassen". Det kan igjen ha sammenheng med at mange av boligene som blir flyttet fra, leies ut framfor å selges.

Tabell 4.4

Yrkesfordeling blant beboerne før utbedring (1982-85) og etter utbedring 1994

| | Ledende | Mellom- lag | Arbeid./ funksjn. | Student | Trygdet | Annet/ uoppg. | Sum |
|-------------------|---------|----------------|----------------------|---------|---------|------------------|-----|
| 1982-85 | 4 | 4 | 32 | 8 | 33 | 19 | 100 |
| 1994, alle | 4 | 28 | 35 | 11 | 16 | 6 | 100 |
| 1994, innfl.fase: | | | | | | | |
| Før | | 25 | 25 | 3 | 43 | 5 | 100 |
| Som ny/nyutb. | 5 | 32 | 40 | 6 | 14 | 4 | 100 |
| Senere | 5 | 26 | 35 | 16 | 12 | 6 | 100 |

Inntekt

Husholdningenes inntekts forhold kan ytterligere belyse endringer i beboersammensetningen. Vi har opplysninger om inntekt i 1993 for hvert enkelt medlem av husholdningen. På den basis har vi beregnet en samlet årlig husholdningsinntekt. Enkelte har imidlertid unnlatt å oppgi inntekt, og det gjelder noen ganger alle i husholdningen, noen ganger en i husholdningen. I tillegg har vi en gruppe der det å summere inntekten kan være mer tvilsomt, slik som i enkelte bofelleskap og kollektiver.

I tabell 4.5 viser vi først en fordeling av husholdninger etter hvor fullstendige opplysninger vi har. Mest fullstendige opplysninger har vi for eierne, der 88 % har oppgitt fullstendige opplysninger, herav 3 % i kollektiver.

Av leieboerne har vi fullstendige opplysninger for 80 %, men herav er 10 % i kollektiver.

For innvandrere fra fjernkulturelle land er inntekts opplysningene fullstendige for 69 %, mens det gjelder 90 % av de norske. I og med at inntekten for innvandrerne ofte er lave, må vi anta at våre gjennomsnittstall er noe for høye.

Tabell 4.5.

Prosentvis fordeling av husholdningene etter opplysninger om inntekt

| | Fullstendig | Ufullstendig | Kollektiv | Uoppgitt | Sum |
|-----------------|-------------|--------------|-----------|----------|-----|
| Eiere | 85 | 4 | 3 | 8 | 100 |
| Leieboere | 70 | 4 | 10 | 16 | 100 |
| Norske | 82 | 2 | 8 | 8 | 100 |
| Fjernkulturelle | 68 | 7 | 1 | 23 | 100 |
| Alle | 79 | 4 | 6 | 11 | 100 |

I tabell 4.6 sammenligner vi årsinntekt pr. husholdning i byfornyelsesgårdene i vårt utvalg, Oslo totalt og i gårder som ikke er utbedret, slik det kom fram i en undersøkelse i 1992 (Hansen 1992).

Som en ser er inntekten betydelig høyere blant beboerne etter byfornyelsen, sammenlignet med beboerne i de gårdene som ikke er utbedret. Fortsatt er imidlertid gjennomsnittlig årsinntekt pr. husholdning lavere enn i Oslo totalt, 213 000 mot 247 000. Inntekten er særlig lavere for aldersgruppen 30-54 år, 245 000 mot 345 000 i Oslo totalt. Inntektsforholdene i Oslo 1992 er basert på en Gallup-undersøkelse med spesielle boligspørsmål.

Tabell 4.6. Gjennomsnittlig husholdningsinntekt i 1000 kr. pr år etter alder. Oslo totalt (Gallup 1992), gårder som er utpekt til utbedring (Hansen 1992) og byfornyeede gårder 1993.

Beløp er oppgitt i løpende kroner

| | Oslo totalt | Oslo, gårder som er utpekt til utbedring | Byfornyeede gårder*) |
|----------|-------------|--|----------------------|
| 20-25 år | 124 | 113 | 162 |
| 25-29 år | 263 | 189 | 205 |
| 30-54 år | 345 | 204 | 245 |
| 55-66 år | 266 | 192 | 215 |
| 67 år+ | 129 | 88 | 111 |
| Alle | 247 | 174 | 213 |

*) Omfatter alle husstander som har oppgitt fullstendige opplysninger

Inntektsforholdene varierer også klart mellom de som bodde i gårdene fra før, de som overtok da de var nye/nyutbedrede, og de som er flyttet inn i annen hånd. De senest innflyttede har høyest gjennomsnittlig inntekt. Det gjelder både nye leieboere og nye eiere. Først og fremst avspeiler dette at det er blitt en mer yrkesaktiv befolkning etter byfornyelsen.

Tabell 4.7

Gjennomsnittlig samlet husholdningsinntekt i 1000 kr. pr. år 1993 for eiere og leieboere, gruppert etter tidspunkt for innflytting i boligen. Husholdninger med ufullstendige inntektsopplysninger er utelatt.

| | Leiere | | Eiere | |
|---------------|---------------------|--------|---------------------|--------|
| | Gj.sn.hush. inntekt | Antall | Gj.sn.hush. inntekt | Antall |
| Før utbedring | 73 | 6 | 213 | 27 |
| Nyutbedret/ny | 156 | 20 | 244 | 76 |
| Senere | 194 | 72 | 272 | 63 |
| ALL | 180 | 99 | 249 | 166 |

Nasjonalitet

I hver femte bolig i gårdene etter byfornyelsen bor det innvandrerfamilier med fjernkulturell bakgrunn. I tillegg har 4 % av husholdningene både norske og fjernkulturelle medlemmer, og 7 % av boligene har innvandrere fra andre industrialiserte land.

Det framgår av fig. 4.3 at innvandrerne har flyttet inn i gårdene omtrent i samme periode som de norske. Få av innvandrerne har imidlertid bodd i gården før byfornyelsen startet.

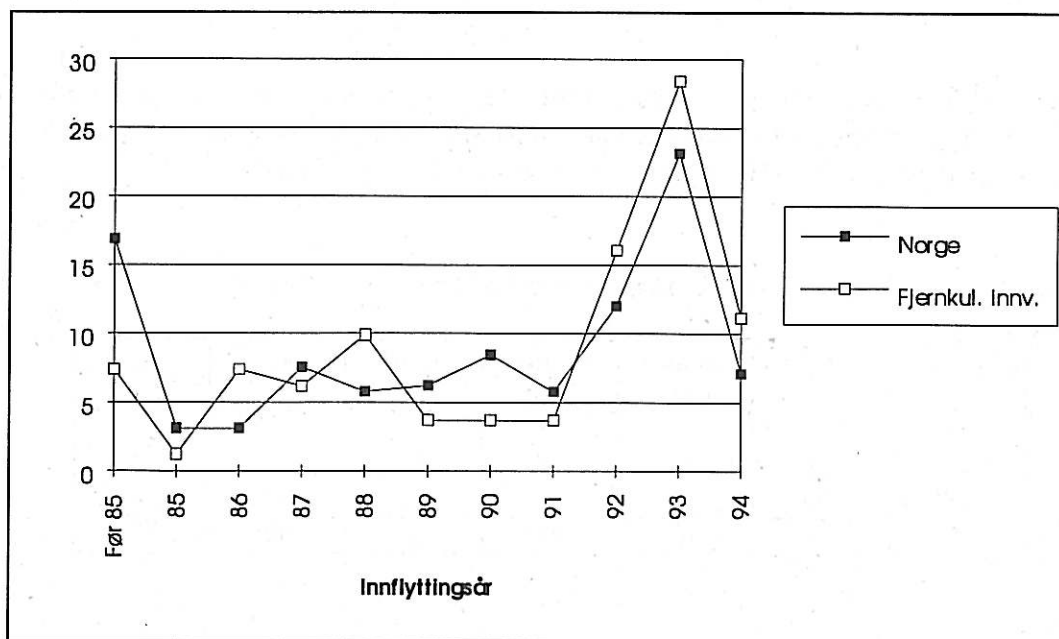


Fig. 4.3. Norske husholdninger og fjernkulturelle husholdninger prosentvis fordelt etter innflyttingsår

Variasjoner i beboersammensetningen

Som vi har vist, er beboerne i de byfornyede områdene ikke en homogen gruppe, men sammensatt av unge og gamle, fattige og rike. Et spørsmål er om det er noen systematisk forskjell mellom ulike deler av områdene, mellom leieboere og eiere og mellom de som bor i utbedrede og de som har nybygde boliger.

Eierne i utbedrede og eierne i nye gårder har en noe forskjellig alders- og husholdningsstruktur. I de nye gårdene er befolkningen litt eldre, dvs. mer middelaldrende, men færre i pensjonistalder.

En markert forskjell er det som forventet mellom eiere og leieboere. Leieboerne er yngre. To tredjedeler er under 35 år. Det er imidlertid forholdsvis mange barnefamilier som leier, nær en tredjedel av alle, og forholdsvis få enpersonshusholdninger. Faktisk er det flere enpersonshusholdninger blant eiere i utbedrede gårder. (Unge enslige leieboere kan imidlertid være underrepresentert i undersøkelsen.)

Leieboerne er som en kunne regne med ofte studenter. Om lag hver femte leieboerhusholdning består av student(er). Om lag 40 % av student husholdningene er kollektiver. Da regner vi bare med husholdninger der det ikke er *noen* yrkesaktive. Det finnes også studenter som bor sammen med eller er gift med yrkesaktive personer.

Noen studenter finner en også som eiere, om lag 5 % av eierne klassifiseres som student.

Leieboerne har i det hele tatt en større andel ikke yrkesaktive, bare 47 % har minst en hel stilling. Til sammenligning har 83 % av husholdningene i ny og 62 % i utbedrede gårder minst en person i full stilling.

Det er verdt å merke seg at eierne i utbedrede gårder oftere er trygdet enn eiere i nybygde gårder, 21 % mot 6 %. De trygdede finner en oftest i de gårdene som er utbedret av byfornyelsen. I de egenregi-utbedrede gårdene er bare 9 % av eierne trygdet mot 24 % i de øvrige.

Tabell 4.8. Prosentvis fordeling av husholdnings typer etter eiere i utbedrede og nye gårder, og leieboere

| | Enperson | Par | En med barn | Par med barn | Andre | Sum | Antall |
|--------------------|----------|-----|-------------|--------------|-------|-----|--------|
| Eiere, utbedr.gård | 37 | 23 | 11 | 21 | 8 | 100 | 131 |
| " ny gård | 20 | 22 | 6 | 35 | 17 | 100 | 65 |
| Leieboere | 27 | 23 | 10 | 20 | 20 | 100 | 142 |
| Alle | 30 | 23 | 10 | 23 | 14 | 100 | 341 |

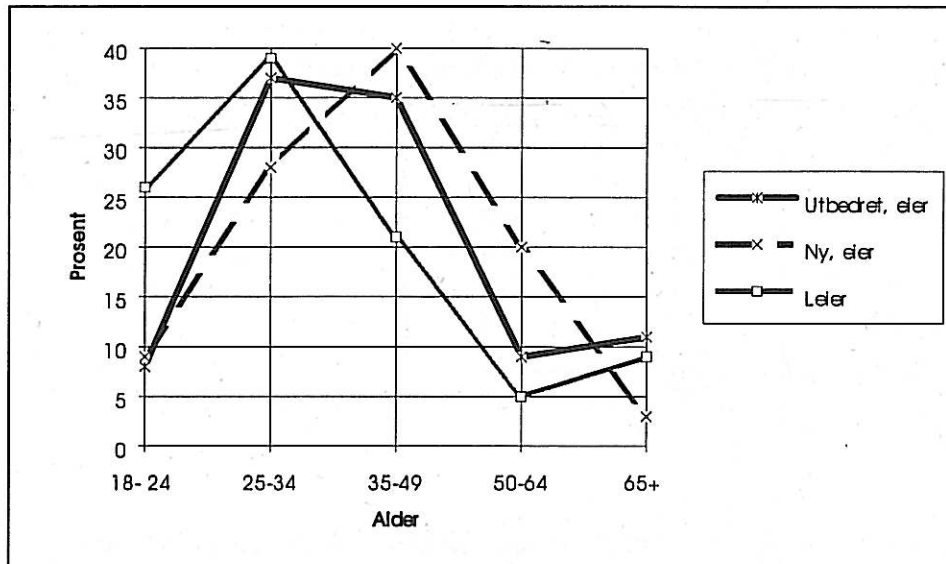


Fig. 4.4. Prosentvis fordeling av IP's alder. Eiere i utbedrede og i nye gårder, og leieboere

Tabell 4.9

Prosentvis fordeling av husholdnings typer etter forsørgelsesmåte.
Eiere i utbedrede og i nye gårder, og leieboere.

| | Mer enn en hel inntekt | En hel inntekt | En deltids inntekt | Bare skolepenger | Bare trygd | Annet | Sum |
|--------------------|------------------------|----------------|--------------------|------------------|------------|-------|-----|
| Eiere, utbedr.gård | 31 | 31 | 8 | 5 | 21 | 4 | 100 |
| " ny gård | 45 | 38 | 3 | 6 | 6 | 2 | 100 |
| Leieboere | 26 | 21 | 11 | 15 | 23 | 4 | 100 |
| Alle | 31 | 28 | 8 | 9 | 19 | 3 | 100 |

Den ulike deltakelsen i yrkeslivet gir også utslag på inntektene. Leieboerne har gjennomgående klart lavere inntekter, så vel gjennomsnitt for alle (kr. 168 000 mot kr. 245 000), som i gjennomsnitt for hver aldersgruppe. Det er i samsvar med opplysningene om arbeidsforhold, med flere uten jobb blant leieboere. Leieboerne i de byfornyede gårdene har en inntekt som ligger nær det vi fant i de ikke utbedrede gårdene.

Eierne i de nybygde gårdene har litt færre med høy og litt færre med lav inntekt. Dette kan ha sammenheng med det større innslaget av innvandrere i de nye gårdene. Som en ser har nesten ingen av innvandrerhusholdningene inntekt over 300 000, selv blant eierne.

Tabell 4.10

Gjennomsnittlig husholdningsinntekt 1993 i 1000 kr. i de byfornyeede områdene.
Omfatter alle husholdninger som har gitt fullstendige opplysninger

| | Eiere | Leieboere | Alle |
|----------|-------|-----------|------|
| 20-25 år | 227 | 139 | 162 |
| 25-29 år | 213 | 195 | 204 |
| 30-54 år | 266 | 191 | 245 |
| 55-66 år | 226 | 182 | 215 |
| 67 år+ | 138 | 87 | 115 |
| Alle | 245 | 168 | 214 |

Tabell 4.11

Prosentvis fordeling av husholdningene etter samlet inntekt. Gjelder de som har gitt fullstendige opplysninger

| | | Samlet husholdnings inntekt i 1000 kr./år | | | | Sum |
|------------|----------|---|---------|-----------|---------|-----|
| | | Under 100 | 100-199 | 200 - 299 | 300 om. | |
| Eier | Utbedret | 14 | 30 | 21 | 35 | 100 |
| | Ny | 7 | 25 | 36 | 31 | 100 |
| Leier | | 30 | 34 | 21 | 15 | 100 |
| Norsk | Eier | 12 | 27 | 25 | 36 | 100 |
| | Leier | 35 | 23 | 21 | 21 | 100 |
| Fjernkult. | Eier | 14 | 45 | 38 | 3 | 100 |
| | Leier | 16 | 68 | 16 | 0 | 100 |

Beboerne i egenregi-utbedrede gårder har noe høyere gjennomsnittlig inntekt pr. husholdning enn beboerne i byfornyelsens gårder, noe som samsvarer med deres noe mindre andel av ikke yrkesaktive.

Innvandrerne finner en mest i de nybygde gårdene. Der har annen hver husholdning innvandrer bakgrunn.

Fordelingen mellom eiere og leiere er nokså lik med hensyn på innvandrer andel.

Tabell 4.12

Prosentvis andel innvandrere etter eiere eller leieboere, og eiere etter om de bor i utbedret eller nybygd gård.

| | Fødeland: | | | | | Sum |
|----------------|-----------|---------------|--------------|-------------------|----------|-----|
| | Norge | Industri land | Fjern-kultur | Norge+ Fjernkult. | Uoppgitt | |
| Eiere: | | | | | | |
| Utbedret bygg | 79 | 4 | 13 | 1 | 4 | 100 |
| Nybygg | 48 | 17 | 32 | 3 | 0 | 100 |
| Alle leieboere | 63 | 7 | 22 | 6 | 3 | 100 |

5. PRISER

Kjøpesum og innskudd for eiere

Innledningsvis viser vi en oversikt over det beboerne har betalt for å overta boligen, i gjennomsnitt for ulike grupper. *Alle priser vi viser i dette kapitlet, er løpende priser.*

Beboerne er delt etter om de bor i utbedret eller ny bolig, er selveiere eller andelseiere, og etter innflyttingsår. (Leieboerne er ikke med her) Som en ser varierer beløpet sterkt etter innflyttingsåret.

Tabell 5.1

Gjennomsnittlig innskudd/kjøpesum i utbedrede og nye gårder, gruppert etter innflyttingsår

| | Innflyttings år: | | | | | Alle |
|-------------------|------------------|---------|---------|---------|---------|------|
| | Før 1980 | 1980-85 | 1986-88 | 1989-91 | 1992-94 | |
| Utbedret Selveier | 275 | 512 | 716 | 309 | 391 | 419 |
| antall | 6 | 3 | | 5 | 7 | 25 |
| Andelseier | 186 | 119 | 329 | 251 | 157 | 224 |
| antall | 12 | 18 | 24 | 32 | 19 | 105 |
| Nybygg Selveier | | 463 | 982 | 861 | 492 | 669 |
| antall | | 3 | 13 | 4 | 23 | 43 |
| Andelseier | 539 | 285 | 340 | 390 | 49 | 318 |
| antall | 1 | 1 | 12 | 5 | 3 | 22 |

Kjøpesummen varierer ikke bare med byggetidspunktet. De som flyttet inn i annen hånd og kjøpte av den som først overtok boligen, kan ha betalt mer eller mindre enn den første. Det skal vi gå nærmere inn på nedenfor. Den viste variasjonen i tabell 5.1 kan for en del skyldes ulik boligstørrelse. Vi har derfor beregnet oppgitt kjøpesum eller innskudd pr. kvm oppgitt bolig areal. Siden arealet ikke er målt, men baserer seg på det beboerne oppgir, blir oppgavene noe upresise. Vi mener det er tilfredsstillende data for sammenlignende analyse, men tallene kan ikke uten videre brukes i sammenligninger med priser ellers.

I den videre analysen ser vi på selveiere og andels eiere hver for seg, og vi skiller også mellom de som bor i utbedret gård og de som bor i nybygd gård.

Selveierboliger

Selveierboligene er den enkleste gruppen å analysere med hensyn til pris. Der er alt medregnet i prisen, og de oppgitte prisene er direkte sammenlignbare. I tabell 5.1 ser en at kjøpesummen i gjennomsnitt var på kr. 419 000 for utbedret bolig og kr. 669 000 for en nybygd bolig. Prisene var høyest i perioden 1987-88. Da var gjennomsnittsprisen nesten 1. mill. kr. for nybygde boliger, 716 000 for utbedrede boliger.

I fig. 5.1 viser vi kjøpesummen pr. kvm for nybygde boliger etter byggeår, for de som overtok boligen da den var ny. Nybygg er valgt fordi vi der har flest observasjoner. Prisene steg fram til 1988, i tråd med det vi ellers vet om bolig prisenes utvikling. I nitti årene er prisene lavere, men i de nybygde gårder i byfornyede områder har prisene sunket noe mindre enn prisutviklingen på markedet ellers.

Prisen på utbedrede boliger ligger betydelig under prisene på nybyggene.

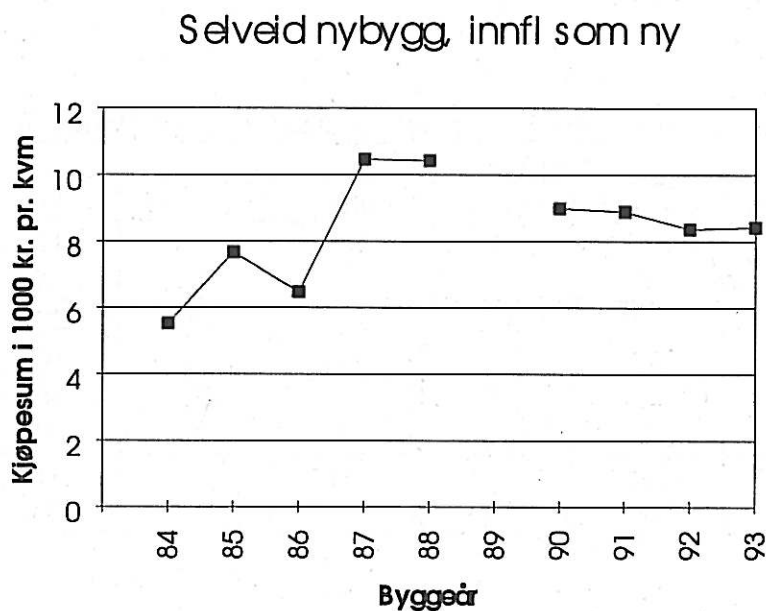


Fig. 5.1. Kjøpesum i 1000 kr. pr. kvm., etter byggeår. Selveiere i nybygg, unntatt annenhånds innflyttere

Som det framgår av tabellene 5.2 og 5.3, er det svært store forskjeller i prisen på det beboerne har betalt. I perioden 1987-89 var prisen pr. kvm dobbelt så stor i nybygg som i utbedrede bygg.

Minst har de betalt som overtok utbedret bolig i annen hånd etter 1990, med det forbeholdet at vi har få observasjoner.

Også de som overtok nybygde boliger i annen hånd etter 1990, har betalt betydelig mindre enn de som overtok boligen som ny.

Tabell 5.2

Kjøpesum i 1000 kr./kvm.

Selveiere i utbedrede gårder, gruppert etter utbedringsår og om beboerne har overtatt boligen som ny eller i annen hånd

Antall i ()

| | Utbedringsår | | |
|----------------------------|--------------|-------------|---------|
| | Før 1987 | 1987-89 | 1990-94 |
| Innfl. som ny | | 5.25 (6) | |
| Innfl. i annenh. i 1990-94 | | 3.8 (3) | |

Tabell 5.3

Kjøpesum i 1000 kr./kvm.

Selveiere i nybygde gårder, gruppert etter utbedringsår og etter om beboerne har overtatt boligen som ny eller i annen hånd

Antall i ()

| | Byggeår | | |
|--------------------------|-------------|---------------|--------------|
| | Før 1987 | 1987-89 | 1990-94 |
| Innf. som ny | 6.14 (6) | 10.44 (13) | 8.82 (13) |
| Innfl. i annh. i 1990-94 | | | 6.16 (5) |

Andelsboliger

Andelsboligene er vanskeligere å analysere. Innskuddet i andelsboliger er ikke et direkte uttrykk for boligens pris, men det avhenger av felleslånene. I noen perioder/ i noen prosjekter er det stort felleslån og liten egenkapital. Felleslånene kommer til uttrykk gjennom den husleia som betales. Problemet for en sammenlignende analyse er at husleia også varierer med tidspunkt for låneopptak på grunn av rentetrapp og avdragsfrie år.

I tabell 5.1 viser vi gjennomsnittlig innskudd for andelsboliger i utbedrede og nybygde boliger i ulike tidsperioder. Gjennomsnittet for alle er kr. 224 000 i utbedrede og kr. 318 000 i nybygde boliger. Høyeste innskudd ble betalt i 1989-90.

Som nevnt er det imidlertid ikke kontrollert for innskuddenes størrelse i forhold til totale kostnader. I prinsippet kan endringene og forskjellene avspeile endringer i Husbankens låneandel. Nedenfor skal vi derfor også se på husleiene som en indikator på fellesgjelden.

Innskudd og husleier i utbedrede andelsboliger

Når vi sammenligner husleier og innskudd, ser vi at gjennomsnittlig husleie pr. kvm pr. mnd. i 1994 er nokså lik, uansett årstall for utbedringen. Det framtrer tre grupper kjøpere av andelsboliger:

- 1) De som kjøpte boliger utbedret i perioden 1983 -1985. Innskuddene var forholdsvis lave, mens husleia nå er som for gjennomsnittet. For denne gruppen har rentetrappa nådd toppen og avdragene begynt.
- 2) De som kjøpte boliger utbedret i perioden 1987 - 1989. Innskuddene var svært høye, men husleia i dag er som gjennomsnittet. Denne gruppen er midt inne i rentetrappa og må forventes å få høyere husleie etter hvert.
- 3) De som kjøpte bolig i perioden 1990 - 1991. Innskuddene er lavere, men husleien er som gjennomsnittet, noe som tyder på at fellelånene for disse er høye ettersom de er helt i begynnelsen av rentetrappa. Husleia vil bli klart høyere (uten eventuell gjeldssanering).

I analysen har vi sammenholdt innskudd pr. kvm og husleie pr. kvm pr. måned. Det dreier seg som nevnt om husleia som betales i 1994. Vi sammenligner dagens husleie og det innskuddet som ble betalt, etter utbedrings året. I denne analysen er annenhånds innflytterne utelatt.

Som det framgår av tabell 5.4, er dagens husleie nokså lik for alle disse beboerne. Men de har betalt svært forskjellig innskudd.

Tabell 5.4

Innskudd i 1000 kr. pr. kvm og husleie i kr. pr. mnd. og kvm., i gjennomsnitt etter utbedringstidspunkt. Andelseier innflyttet i nyutbedret bygg

| | Utbedringsår | | |
|----------|--------------|-----------|---------|
| | Før 1987 | 1987-1989 | 1990-94 |
| Innskudd | 1.77 | 4.76 | 2.86 |
| Husleie | 53.1 | 53.37 | 56.72 |

En interessant analyse gjelder hva annenhånds innflytterne betaler i forhold til de som overtok boligen som ny eller nyutbedret.

Analysen viser at annenhånds kjøperne betalte betydelig mer i innskudd enn førstegangs kjøperne i perioden 1986 - 1991. Etter 1991 har vi bare annenhånds kjøpere. Annenhåndskjøperne kan deles i to hovedgrupper:

- 4) De som kjøpte i perioden 1987 - 1989. De har betalt høye innskudd og har gjennomsnittlig husleie som ikke er helt på topp. Gruppen kan ytterligere deles i to etter tidspunktet for utbedring eller utbygging, men da får vi for små tall.
- 5) De som kjøpte etter 1990. De har relativt høy husleie som vil stige mye mer, men betalte lave innskudd. Også her vil bygge-/utbedringsåret ha betydning, uten at vi kan gi tall for forskjellene.

Tabell 5.5

Innskudd i 1000 kr. pr. kvm og husleie i kr. pr. mnd og kvm., i gjennomsnitt etter utbedrings og innflyttings tidspunkt. Andelseiere i utbedret bygg, innflyttet i annen hånd

| | Utbedringsår | | |
|---------------|--------------|-------|-------|
| | Før 87 | 87-89 | 90-94 |
| Innfl. før 87 | | | |
| Innskudd | 2.76 | | |
| Husleie | 49.96 | | |
| Innfl. 87-89 | | | |
| Innskudd | 6.45 | 4.98 | |
| Husleie | 52.59 | 44.05 | |
| Innfl. 90-94 | | | |
| Innskudd | 2.13 | 5.92 | 2.3 |
| Husleie | 47.13 | 60.39 | 53.5 |

Variasjonene i det beboerne har betalt i innskudd vises i fig. 5.2 og fig. 5.3. Fig 5.2 viser innskudd pr. kvm *etter innflyttingsår* for annenhånds kjøperne. Fig. 5.3 viser variasjonene i innskudd pr. kvm for andelseiere som overtok da boligen var ny, og andelseiere som kjøpte seg inn senere. Der har vi sammenlignet annenhåndsinnflytternes innskudd med det førstehåndskjøperne betalte, for *boliger med samme utbedrings år*. En må her huske på at annenhåndsinnflytterne har flyttet inn senere, til noe forskjellig tid etter utbedringsåret.

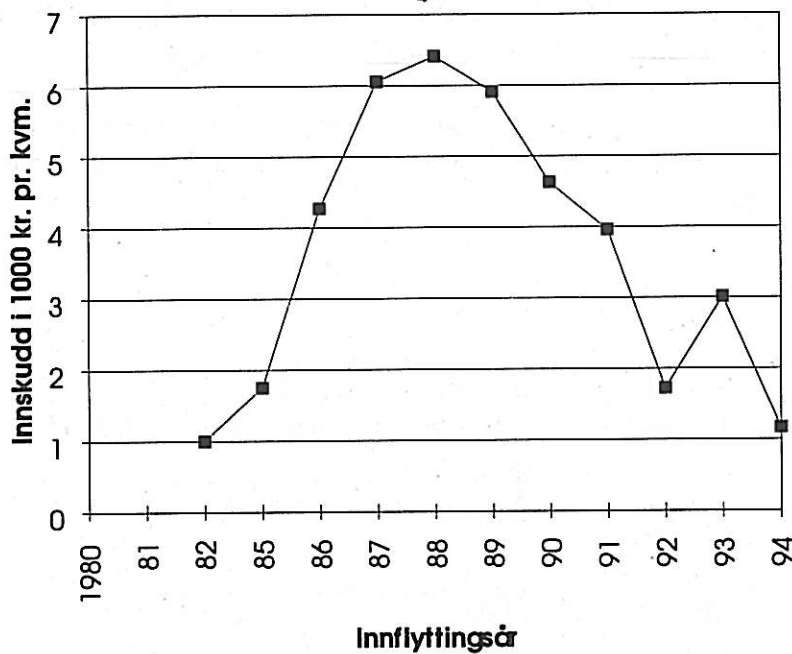


Fig. 5.2. Innskudd i 1000 kr. pr. kvm etter innflyttings år. Andelseiere som har flyttet inn i utbedret gård i annen hånd

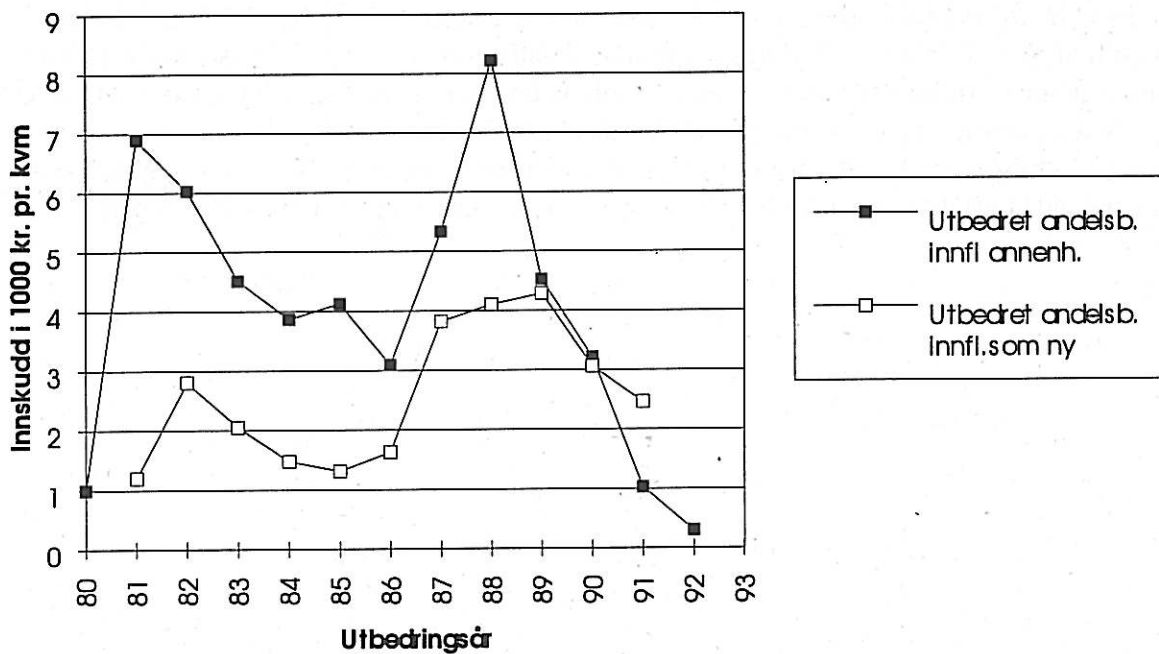


Fig. 5.3. Innskudd i 1000 kr. pr. kvm etter utbedrings år. Andelseiere som har flyttet inn i utbedret gård og i annen hånd

Innskudd og husleier i nybygde andelsboliger

I de nybygde andelsboligene har annenhånds kjøperne betalt om lag det samme som førstegangs kjøperne i perioden 1987 - 1989. Senere har vi ingen sammenlignbare tall, men de innskudd som ble betalt i 1992 - 93, var svært lave.

For annenhånds kjøperne etter 1990 er også husleiene forholdsvis lave. Det kan bare til dels forklares med rentetrappen.

Tabell 5.6

Innskudd i 1000 kr. pr. kvm og husleie i kr. pr. mnd. og kvm.

Andelseier i nybygg, innflyttet som nybygd og i annen hånd

| | Byggeår | | |
|--------------------------|---------|-----------|---------|
| | Før 87 | 1987-1989 | 1990-94 |
| Innfl som ny Innskudd | 3.13 | 5.69 | |
| Husleie | 47.17 | 77.71 | |
| Innfl.i annh 87-89 Innsk | | 5.52 | |
| Husl | | 79.26 | |
| Innfl.i annh.90-94 Innsk | | 1.55 | |
| Husl | | 55.79 | |

Husleier for leieboerne

Leieboerne betaler i gjennomsnitt ca. kr. 65 pr måned pr. kvm. bolig. Også her er det vi som har beregnet månedlig husleie i forhold til oppgitt bolig areal, og vi tar noe forbehold om unøyaktigheter i bolig arealet. Vi regner med at opplysningene gir tilfredsstillende grunnlag for interne sammenligninger.

To forhold skulle gi grunnlag for ulik husleie: Om leiligheten ligger i en nybygd eller i en utbedret bygning, og om leiligheten er utleid som møblert framleie eller ikke. Husleie regnet i forhold til leilighetens størrelse vil dessuten være noe høyere for små enn for store leiligheter. Når vi sammenligner husleiene for 2- og 3 roms leiligheter ser vi at møblert og/eller framleide leiligheter i nybygg har høyst gjennomsnittlig leie, med ca. kr. 77 pr. mnd pr. kvm., mens ikke møblert utleie i utbedrede gårder har lavest leie, med ca. kr. 58 pr. mnd. pr. kvm.

Tabell 5.7

Gjennomsnittlig månedlig husleie pr. kvm. for leieboere, gruppert etter om boligen er utleid møblert eller umøblert og om den ligger i nybygg eller utbedret bygg. Bare 2 - og 3 roms leiligheter

| | Utbedret bygg | Nybygg |
|---------------|---------------|--------|
| Umøblert leie | 58.57 | 65.97 |
| Møblert leie | 65.37 | 77.04 |

Nesten halvparten av leieboerne (45 %) leier av private eiere, selveiere eller andelseiere. Om lag en tredjedel (32 %) leier av kommunen, mens 15 % leier direkte av borettslaget eller sameiet. De som leier av kommunen, har som regel et ikke møblert leieforhold, mens de som leier privat, forholdsvis ofte oppgir at de leier møblert og/eller på framleie. Også noen som leier direkte av borettslag/sameie, oppgir at de framleier eller leier møblert.

I gjennomsnitt betaler de som leier av private noe mer i husleie enn de som leier av kommunen. De som leier av borettslag/sameier, betaler i gjennomsnitt om lag det samme som de som leier av kommunen. Det er for øvrig en tendens til at husleiene varierer med tidspunktet for innflyttingen, noe som tyder på at husleier ikke raskt justeres opp eller ned etter hvert som markedet svinger.

Tabell 5.8

Gjennomsnittlig månedlig husleie pr. kvm. for leieboere, gruppert etter om boligen er utleid møblert eller umøblert og om den ligger i nybygg eller utbedret bygg, og hvem som leier ut.
Bare 2 - og 3- roms leiligheter

| | Møblert | Umøblert | Antall |
|----------------------|---------|----------|--------|
| Kommunen Utbedret | | 53.62 | 11 |
| Nybygg | | 63.8 | 32 |
| Privat eier Utbedret | 65.81 | 62.49 | 41 |
| Nybygg | 77.04 | 77.48 | 16 |
| BBL/Boretts Utbedret | 64.96 | 53.75 | 14 |
| Nybygg | | (73.85) | 3 |
| Antall | 37 | 80 | 117 |

Omtrent halvparten av leieboerne oppgir at de har betalt depositum. Beløpet varierer fra ca. 4000 til ca. 20 000. kr.

Tabell 5.9

Gjennomsnittlig depositum/forskudd/innskudd etter antall rom.
Leieboere.

| | Antall rom | | | | |
|------|------------|-------|-------|-------|-------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Alle | 4300 | 11860 | 11404 | 16500 | 12240 |

6. GJELD

Vi har tidligere vist hva beboerne har betalt for boligen. Her skal vi se på gjeldsbyrden deres. Vi har spurt både etter boliggjeld, annen gjeld, og eksplisitt bedt om å få spesifisert fellesgjelden. Boliggjeld er den private gjeld husholdningen har til nåværende og eventuell tidligere bolig. Annen gjeld er studiegjeld, forbruksgjeld o.l.

Som en ser av tabell 6.1, har et forholdsvis lite antall beboere oppgitt noe beløp for fellesgjelden. I den videre analysen har vi derfor ikke kunnet analysere denne delen av gjeldsbyrden.

Tabell 6.1

Prosentandel av husholdningene som har gjeld og gjennomsnittlig størrelse på gjelden pr. husholdning fordelt på eiere i utbedrede og nye gårder, samt leieboere

| | Boliggjeld | | Fellesgjeld oppgitt | | Annen gjeld | |
|----------------|------------|----------|---------------------|----------|-------------|----------|
| | % som har | Gj.snitt | % som har | Gj.snitt | % som har | Gj.snitt |
| Eier, utb.gård | 70 % | 301 | 21 % | 347 | 46 % | 175 |
| Eier, ny gård | 81 % | 409 | 9 % | 551 | 37 % | 384 |
| Leier | 11 % | 377 | | | 43 % | 139 |

Noen av de som har gjeld, har noen ikke oppgitt beløp. Det gjelder 5 av de 161 (3 %) med boliggjeld og 3 av de 141 (2 %) med annen gjeld. Gjennomsnittsbetøpet gjelder de som har oppgitt beløp.

Boliggjeld

Som en ser av tabell 6.1, har 70 - 80 % av eierne boliggjeld, med gjennomsnittlig beløp på ca. 300 000 i utbedrede gårder og ca. 400 000 i nybygde gårder. Den enkeltes boliggjeld er svært forskjellig, fra mindre enn 100 000 til over en million. kr. (fig. 6.1). Forskjellene er særlig store blant kjøpere av boliger i utbedrede gårder.

Det framgår av tabell 6.2 og fig. 6.2 at boliggjelden i gjennomsnitt øker med den prisen husholdningen har betalt. Noen har imidlertid stor gjeld selv om de betalte lite, og noen av de som betalte mye, har liten gjeld.

Tabell 6.2

Andel med gjeld, og gjennomsnittlig gjeld (for de som har gjeld), gruppert etter om det er ny eller utbedret gård, og om en er selveier eller andelseier

| | | Prosentandel | Gj.sn. individ. | Antall |
|----------|------------|----------------|-----------------|--------|
| | | med boliggjeld | boliggjeld | |
| Utbedret | Selveier | 84 | 505 | 25 |
| | Andelseier | 67 | 238 | 106 |
| Ny | Selveier | 79 | 507 | 43 |
| | Andelseier | 86 | 212 | 22 |

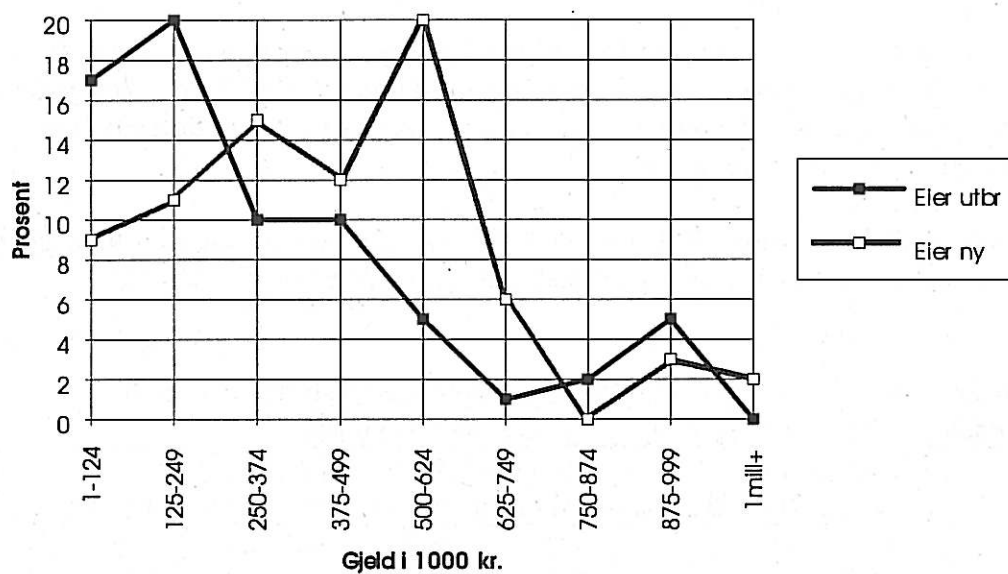


Fig. 6.1. Boliggjeld prosentvis fordelt etter størrelse for eiere i utbedrede og nybygde gårder og alle leieboere. De som har boliggjeld

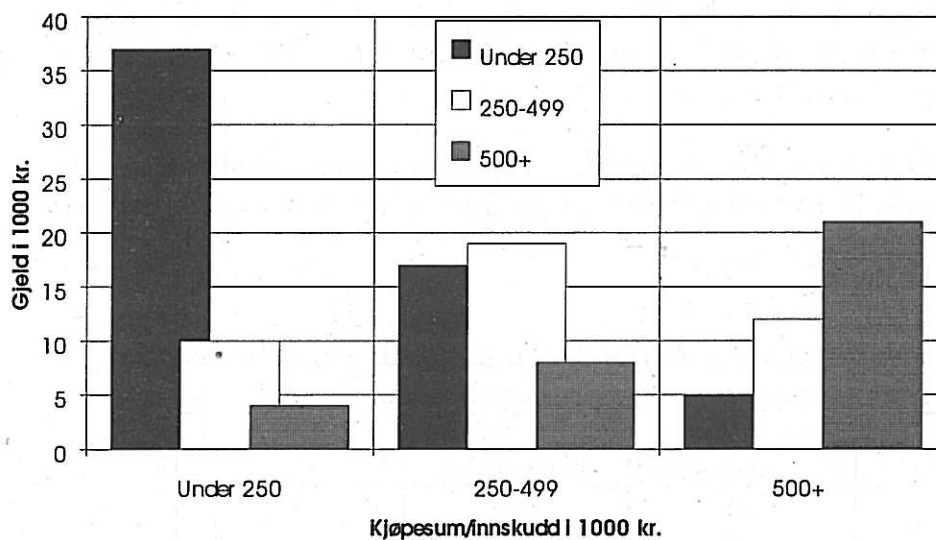


Fig. 6.2 Boliggjeld i forhold til kjøpesum/innskudd

Noen av leieboerne har også boliggjeld fra tidligere boforhold. I alt er det 11 % av leieboerne som oppgir å ha boliggjeld. De av leieboerne som har gjeld, har forholdsvis stor gjeld. I gjennomsnitt er den på kr. 377 000.

Tabell 6.3

Leieboere med boliggjeld fra tidligere boforhold

| | Andel av alle leieboere med gjeld | Gj.snittlig gjeld for de som har gjeld 1000 kr. |
|-----------------------------|-----------------------------------|---|
| Disp.forh. tidligere bolig: | | |
| Leid | 5 | 257 |
| Selveied | 1 | 840 |
| Andelseld | 2 | 288 |
| Annet | 3 | 413 |
| ALLE | 11 | 377 |

Annen gjeld

Om lag en tredjedel av samtlige husholdninger er gjeldfrie. De fleste av disse er leieboere. I utbedrede gårder oppgir 19 % av eierne at de ikke har gjeld, i nybygde gårder sier 11 % av eierne at de er gjeldfrie.

I den grad leieboerne har gjeld, er det oftest annen gjeld, men 11 % av dem oppgir som nevnt boliggjeld. Annen gjeld er i noen tilfeller svært stor, opp til en mill. kroner. For de fleste er den mellom 50 og 200 00 kroner.

Tabell 6.4

Prosentandel med boliggjeld, annen gjeld og begge deler, fordelt på eiere i utbedrede og nye gårder og leieboere.

| | Ingen gjeld | Bare annen gjeld | Bare bolig-gjeld | Både bolig- og annen gjeld |
|----------------|-------------|------------------|------------------|----------------------------|
| Eier, utb.gård | 19 % | 11 % | 35 % | 35 % |
| Eier, ny gård | 11 % | 8 % | 52 % | 29 % |
| Leier | 52 % | 37 % | 5 % | 6 % |
| Alle | 32 % | 21 % | 26 % | 22 % |

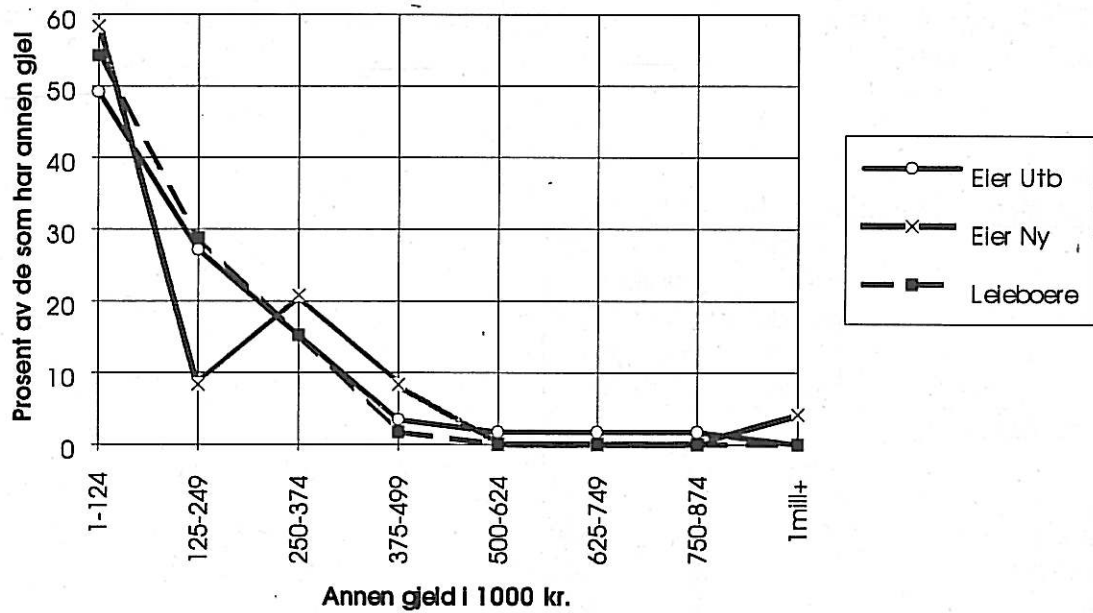


Fig. 6.3. Annen gjeld prosentvis fordelt etter størrelse for eiere i utbedrede og nybygde gårder og alle leieboere. De som har annen gjeld.

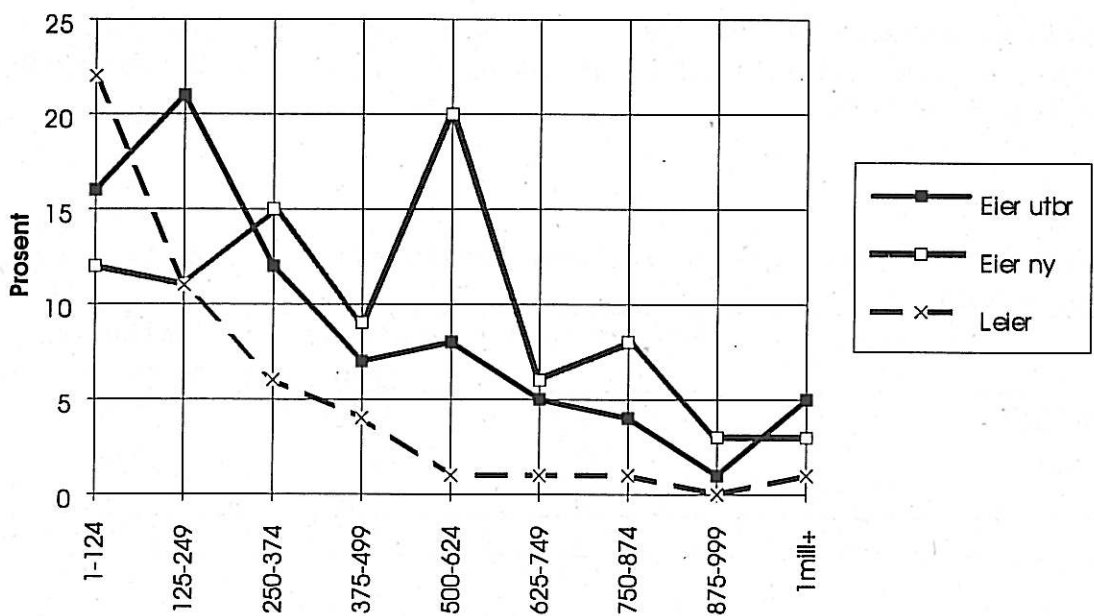


Fig. 6.4. Boliggjeld+annen gjeld prosentvis fordelt etter størrelse for eiere i utbedrede og nybygde gårder og alle leieboere. De som har gjeld.

Økonomisk hjelp

Tabell 6.5

Prosentandel av kjøperne med etableringslån, gruppert etter innflyttingsår

| | Utbedret | Nybygg |
|-------------------|----------|--------|
| Innfl.år: | | |
| Før 1980 | 22 | |
| 1980-85 | 19 | 25 |
| 1986-88 | 24 | 52 |
| 1989-91 | 5 | 22 |
| 1992-94 | | 19 |
| Innfl.fase | | |
| Før utbedring | 15 | - |
| Ny/nyutbedret | 19 | 34 |
| Senere/annen hånd | 8 | 27 |
| Alle | 13 | 32 |

Etableringslån er innvilget for 32 % av kjøpere av nybygde boliger, og bare 13 % av de som har kjøpt en utbedret bolig. Det er påfallende få med etableringslån i utbedrede bygg, og særlig påfallende at det nesten ikke forekommer etter 1988. Også i nybygg er det færre med etableringslån i senere år, men selv i de siste par årene har 19 % av kjøperne i nybygg etableringslån, mens altså ingen i utbedrede bygninger. Som en sjekk har vi sett på inntekten i de samme gruppene. I utbedrede bygg har husholdninger med etableringslån markert lavere inntekt enn de som ikke har slikt lån. I nybygg er forskjellen mye mindre. Husholdninger som flyttet inn i utbedrede bygg i 1989 og senere, har ikke en så høy gjennomsnittlig inntekt at det kan forklare at så få ikke fikk etableringslån.

Tabell 6.6

Gjennomsnittlig husholdnings inntekt for husholdninger uten og med etableringslån, gruppert etter type bygg og innflyttingsår

| | Utbedret bygg | | Nybygg | |
|-----------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | Uten etab.lån | Med etab.lån | Uten etab.lån | Med etab.lån |
| Innfl.år: | | | | |
| Før 1980 | 162 | 117 | -- | - |
| 1980-85 | 203 | 165 | 344 | 280 |
| 1986-88 | 300 | 221 | 288 | 253 |
| 1989-91 | 259 | 78 | 321 | 325 |
| 1992-94 | 269 | | 253 | 181 |
| ALLE | 248 | 166 | 287 | 246 |

Hver tredje leieboer oppgir at de mottok økonomisk støtte i form av botilskudd/bostøtte, saneringshjelp eller sosialhjelp i 1993.

Hver femte eier i utbedret gård sa de mottok støtte, og hver tiende eier i ny gård.

Tabell 6.7

Prosentandel av husholdningene som i 1993 mottok botilskudd, bostøtte, saneringsstøtte og/eller sosialhjelp.

| | Botilskudd/ bostøtte | Sanerings- støtte | Sosialhjelp | Ingen hjelp |
|----------------|-------------------------|----------------------|-------------|-------------|
| Eier, utb.gård | 10 % | 5 % | 7 % | 78 % |
| Eier, ny gård | 6 % | - | 5 % | 89 % |
| Leier | 13 % | 6 % | 14 % | 68 % |

7.VURDERINGER AV LEILIGHET, HUS OG OMRÅDE

Boforholdene etter byfornyelsen

Boligenes standard er nødvendigvis bedre enn før byfornyelsen, selv om undersøkelser har vist at utbedringsarbeidene mange ganger var av lav kvalitet (Byggforsk 1992). Utgangspunktet for fornyelsen var at boligene var i dårlig stand, ofte uten bad og wc. Også størrelsen på boligene regner vi med er endret, delvis fordi de minste boligene er revet, dels som følge av sammen- slåinger og dels som følge av at de nybygde boligene er større enn leilighetene i de gamle gårdene. I gjennomsnitt er alle boligene i undersøkelsen på 73 kvm. To- og treroms er det vanlige, henholdsvis 38 og 45 % av alle. Det er en betydelig økning av boligstørrelsen sammenlignet med de ikke utbedrede gårdene (Hansen 1992). Der var gjennomsnittlig areal 52 kvm. Fortsatt er likevel boligene mindre her enn gjennomsnittet for Oslo, som i 1988 var 93 kvm.

De leide boligene er noe mindre enn de eide. Bare 9 % av de leide boligene er på mer enn tre rom og kjøkken og 50 % er mindre enn tre-roms. Av de eide boligene er 20 - 23 % fire-roms eller større og 22 - 36 % to-roms eller mindre. Det er med andre ord de minste boligene som leies ut. Størrelsen på de leide boligene er den samme, enten en leier av kommunen, av private eiere eller av borettslag/sameier/ boligbyggelag.

I nybygde gårder er det færre små leiligheter. Gårder utbedret i egenregi har noe større innslag av store leiligheter enn de gårdene Oslo Byfornyelse har utbedret, 26 % på fire rom eller mer mot 12 % .

Tabell 7.1

Prosentvis fordeling av antall rom

| | | Antall rom i boligen: | | | | | Sum |
|-------|-------------------|-----------------------|----|----|-----|-----|-----|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5+ | |
| Eier | Utbedret | 0 | 36 | 44 | 17 | 3 | 100 |
| " | Nybygg | 0 | 22 | 55 | 17 | 6 | 100 |
| Leier | Alle | 3 | 47 | 41 | 4 | 5 | 100 |
| ALLE | | 1 | 38 | 45 | 12 | 4 | 100 |
| Gjen. | areal pr.bolig | 32 | 56 | 75 | 102 | 127 | 73 |

Vurderingene

I et åpent spørsmål er beboerne bedt om å nevne fordeler og ulemper med henholdsvis leiligheten, huset og området. Hele 97% har gitt svar her og svarene er til dels svært detaljerte og fyldige. Dette er undersøkelsens eneste åpne spørsmål, og mange har benyttet anledningen til å gi uttrykk for egne meninger her. Hva som da er nevnt under dette spørsmålet, omfatter derfor svært forskjellige slags fordeler og ulemper som kan knyttes til leilighet, hus og område.

Det forhold at beboerne er spurt åpent, dvs. uten faste svaralternativer, har betydning for tolkningen. Om f.eks. 20 % nevner trafikkstøy som en ulempe, må en regne med at det er plager som er sterkt nærværende i deres bevissthet. Dersom vi hadde spurt direkte hvor mange som anså trafikk som plagsomt, ville tallet trolig bli høyere.

Beboerne kan ha ulike *oppfatninger* om faktiske forhold. Det en skal være klar over her, er at de *faktiske forholdene* varierer, selv for beboere i samme gård.

Utenfra sett vil en forestille seg dette utvalget av boliger som typiske for sentralt beliggende boliger i indre by øst, med miljøproblemer både når det gjelder fysiske og sosiale forhold og med stort innslag av innvandrere. Husene og boligene i vårt utvalg er enten nybygde eller fullstendig rehabiliterte. Boligene representerer derfor likevel ikke det dårligste, mest nedslitte og mest forslummede tilbudet i sentrale strøk og er følgelig heller ikke det billigste.

Hvordan er så beboernes egne oppfatninger av området og boligene?

Generelle trekk

Med viktige modifikasjoner er det bildet som avspeiler seg i svarene fra beboerne i samsvar med de forestillingene vi refererte ovenfor. Selv om beboerne har mye positivt å si om standarden, er det også svært mange negative kommentarer. De negative kommentarene gjelder svært ofte standarden på det arbeidet som er utført, som både i nybygg, men særlig i rehabiliteringen, er dårlig og kritikkverdig. Dette gjelder mange bygg, men ikke alle. Variasjonene i standarden på utført arbeid må være betydelig, fra det svært gode til det helt elendige.

Når det gjelder område kvaliteter finner vi at sentral beliggenhet framheves som det overlegent mest positive. Beboerne har mye negativt å si om det fysiske og sosiale miljøet. Dette blir imidlertid nyansert på ulike måter. Dels trekker mange fram at miljøet generelt har mange positive trekk. Det framgår også at det er store forskjeller lokalt, med avgrensede steder hvor omgivelsene er svært bra. Av svarene finner vi ikke belegg for at byfornyelsesområdene er innvandrergettoer med massive innvandrers problemer. Slike problemer nevnes, men det er helt tydelig at dette ikke representerer de største og viktigste problemene i disse områdene.

Det er ellers verdt å merke seg at mange er opptatt av økonomiske forhold ved boligen. Dette går klart fram av svarene om fordeler og ulemper ved leiligheten og huset, og da særlig som en ulempe. Økonomiske problemer finner vi igjen i de grunner som blir angitt for ønsker om å flytte. Mange oppgir ønsket om billigere bolig som flyttegrunn.

Av svarene finner vi at det er store variasjoner i faktisk boligtilbud og miljø innenfor dette tilsynelatende homogene området. I et miljø som tillegges mange negative trekk, er det opplagt lommer som både gir godt sosialt og fysisk miljø. Den andre siden er at det samme faktiske miljø vurderes forskjellig av forskjellige mennesker alt etter livsstil, preferanser og behov. Vi vil i fortsettelsen forsøke å ha dette for øyet i våre fortolkninger.

Tabell 7.2

Prosentandel som nevner ulike hovedgrupper av fordeler og ulemper med bolig

| | Fordel nevnt av | Ulempe nevnt av |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| BOLIG | | |
| Standard bolig | 62 | 51 |
| Pris/husleier | 2 | 12 |
| HUS | | |
| Standard | 27 | 29 |
| Bakgård | 10 | 3 |
| Naboskap, vedlikehold | 15 | 15 |
| OMRÅDE | | |
| Sentralt | 57 | |
| Miljø | 32 | 67 |

Standard på bolig og hus

Det aller meste av fordeler og ulemper som nevnes når det gjelder leiligheten, og svært mye av det som gjelder huset, er knyttet til standarden på tilbudet. Det gjelder slike ting som standard generelt, kvaliteten på arbeidet som er utført, varme- og lyd isolering, planløsning, særskilte rom eller detaljer en har bemerkninger til, plass og andre ting. En kunne vente at i og med at dette dreier seg om nye eller nettopp rehabiliterte boliger og hus, så ville det være en overvekt av positive svar. Positive svar er ikke fraværende, men negative er vel så hyppige. I nybyggene er det positive mer framtrædende enn i de utbedrede boligene.

I de utbedrede bygningene nevner annenhver beboer standard som en ulempe ved boligen, og hver tredje ser standarden som en ulempe ved huset. Svært karakteristisk er det at så mange nevner dårlig kvalitet på nytt arbeid. Leieboerne er for øvrig like kritiske som eierne. Det er imidlertid også noen som trekker fram positive sider ved standarden, særlig i forhold til boligen.

I nybyggene er det færre som trekker fram standarden som noe negativt, og noen flere nevner standarden som positive trekk ved bolig og hus.

At det er lyst og trivelig, og/eller at det er en fin bakgård, er en del opptatt av, og flest med synspunkter på slike forhold har en positiv vurdering av dette i sitt boligmiljø.

Også boligene størrelse og planløsning er det flere som gir en positiv enn en negativ vurdering. Det gjelder både utbedrede og nye bygg.

Tabell 7.3

Prosentandelene av husholdningene som nevner ulike fordeler og ulemper.

Beboere i utbedret gård

| | Eier Fordel | Ulempe | Leier Fordel | Ulempe |
|-----------------------|----------------|--------|-----------------|--------|
| Leiligheten: | | | | |
| Standard/utførelse | 29 | 50 | 26 | 60 |
| Størrelse/planløsning | 23 | 11 | 23 | 12 |
| Lyst/mørkt | 9 | 5 | 13 | 3 |
| Billig/dyrt | 2 | 21 | 5 | 4 |
| Hus | | | | |
| Standard/utførelse | 11 | 32 | 7 | 22 |
| Bakgård/uteplass | 15 | 3 | 11 | 5 |
| Vedlikehold/renhold | | 5 | 1 | 9 |
| Naboforhold | 18 | 6 | 12 | 6 |

Tabell 7.4

Prosentandelen av husholdningene som nevner ulike fordeler og ulemper.

Beboere i nybygd gård

| | Eier Fordel | Ulempe | Leier Fordel | Ulempe |
|-----------------------|----------------|--------|-----------------|--------|
| Leiligheten: | | | | |
| Standard/utførelse*) | 29 | 28 | 33 | 23 |
| Størrelse/planløsning | 31 | 20 | 23 | 15 |
| Lyst/mørkt | 17 | | 13 | 5 |
| Billig/dyrt | | 8 | 2 | 10 |
| Hus | | | | |
| Standard/utførelse | 21 | 15 | 23 | 11 |
| Bakgård/uteplass | 5 | | 2 | 2 |
| Vedlikehold/renhold | 2 | 6 | 2 | 15 |
| Naboforhold | 18 | 20 | 11 | 9 |

*) leieboerne klager mest på dårlig isolering/trekk og kulde

Forskjeller mellom utbyggerne

I fig. 7.1 viser vi hvordan synet på bolig og hus varierer mellom utbedrede bygg i byfornyelsens regi, bygg utbedret i egenregi, og i nybygg.

I nybyggene er det en viss overvekt av positive utsagn både om standard og plass/planløsning. I byfornyelsens bygg er det en markert overvekt av negative utsagn om standarden. Nær halvparten av alle nevner dette som en ulempe. Også i egenregibyggene er det flere som nevner ulemper enn fordeler ved standarden.

Både i byfornyelsens bygg og bygg utbedret i egenregi er det flere positive enn negative utsagn om plass og planløsning.

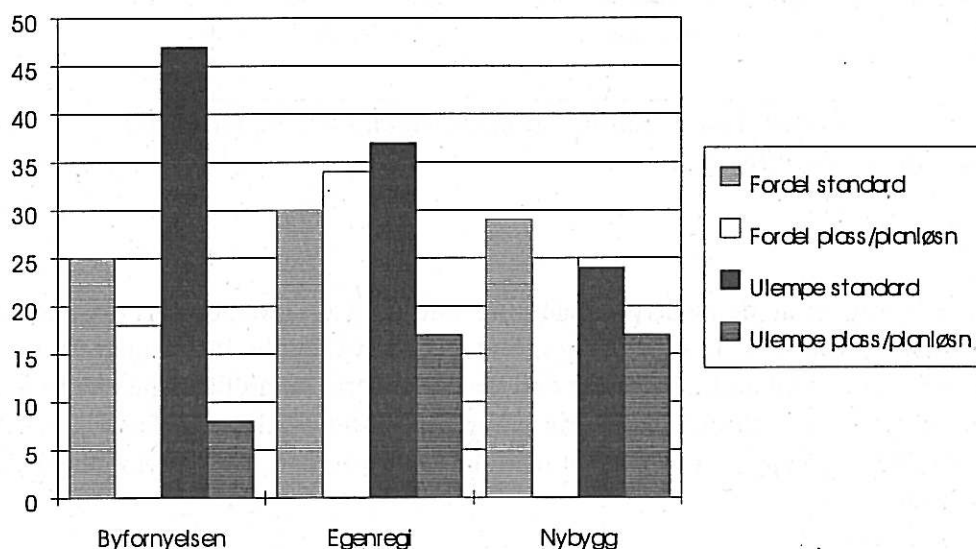
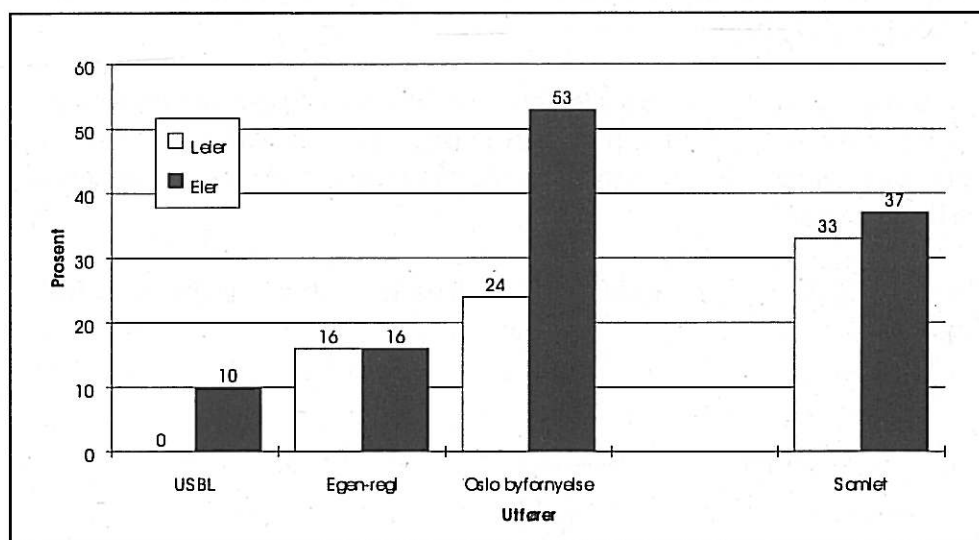


Fig. 7.1. Prosentandel som nevner fordeler og ulemper med standard og plass/planløsning, gruppert etter type utbygging/forbedring

Utbedring

Mange er opptatt av at det håndverksmessige arbeid som er utført, er for dårlig. Særlig gjelder dette byfornyelsen, men også i noen grad nybygg. Så mye som 37% av eierne i de utbedrede gårdene klager på dårlig utført rehabilitering. Tar en for seg andelseiere i Oslo byfornyelse på Grünerløkka, er det hele 59 % som klager på rehabiliterings standarden. Noen av disse svarene gir uttrykk for en skandaløs dårlig standard for en høy kostnad. Gjengangeren i beskrivelsen av uheldige forhold er at det ble benyttet ufaglært arbeidskraft. I noen tilfeller har en vært nødt til å gjøre arbeidet på nytt. Det er imidlertid ikke slik at alle rehabiliteringsprosjekter har vært mislykkede. Her er det tydeligvis store forskjeller. Misnøyen er helt fraværende i de gårdene som er utbedret av USBL, og den er lav der rehabiliteringen har foregått i egenregi. I 60 % prosjektene til Oslo byfornyelsens er det *mange* som uttaler seg misfornøyde med utførelsen, men i 20 % av deres prosjekter er det ingen som uttaler seg negativt om utførelsen.



Figur 7.2. Andel som er misfornøyd med rehabiliteringsarbeidet, eiere og leiere, og etter hvem som har utført rehabiliteringen

Det en ellers bør merke seg, er at den gårdsromsanering som har vært gjennomført oppfattes av svært mange som vellykket, positiv og som viktig tilbud. Nå har vel denne saneringen vært organisert og gjennomført av helt andre instanser enn de som utførte rehabiliteringen av boliger og hus. Kontrasten består her i at gårdsromssaneringen framstår som udelt vellykket, mens det andre rehabiliteringsarbeidet hyppig er forbundet med dårlig og ufullstendig utført arbeid og til dels med store utgifter.

Økonomiske forhold

Som svar på spørsmål om å nevne fordeler og ulemper ved boligen, nevner en del også økonomien. Noen nevner som fordel at husleien er lav. Noen, framfor alt eiere i utbedrede boliger, framhever høy pris i forhold til kvaliteten og i forhold til markedsverdien. Det nevnes at en er blitt sittende med en bolig som en ikke får solgt, at en har betalt mer for boligen enn det en kan få igjen for den nå. Mange av disse har flyttet inn nettopp i de kritiske årene mens boligprisene var på sitt høyeste.

En skulle kanskje forvente at det var et nært samband mellom samlet husholdnings inntekt og økonomiske problemer forbundet med boligen, og at økonomiske problemer særlig gjaldt de med lav husholdningsinntekt. Dette er ikke tilfelle, det finnes ikke en slik sammenheng. Når det gjelder eiere, går svarene heller i retning av at det er større misnøye i husholdninger med høy husholdnings- inntekt.

Hus, område og miljø

Vi har sett at svært mange trekker fram den sentrale beliggenheten som positiv. En skal ellers merke seg at det er svært forskjellig hvor stort område en tenker på som sitt nærmiljø. Og dette har stor betydning for hva en svarer om fordeler og ulemper. Lokalt er det store forskjeller her. Det større området kan være trafikkbelastet, men ikke nødvendigvis de nære omgivelsene til huset. Det kan finnes mye rusmisbruk i området generelt, men dette er mest belastende ved treff stedene og der det er herberger. Slik er det også med andre forhold. Ikke alle områdene er like sentrale, noen ligger faktisk inntil en park osv.

Det er en klar tendens i retning av at de positive svarene er mer lokal betont. En trekker fram det som er bra i det lokale området sett i forhold til det større nær området. Når det sies at området er stille og rolig, har mye grøntareal og oppfattes som trygt, er det naturlig å oppfatte dette som utsagn om det helt nære området i kontrast til det omkringliggende miljøet.

Når det gjelder synspunkter på miljøforhold er det tross alt mange som nevner fordelaktige forhold med miljøet. Ulempene er likevel i sterkt flertall. Gjennomgående dreier de negative vurderingene seg om mer omfattende og mer generelle forhold.

Tabell 7.5

Prosentandel av svarerne som nevner miljøforhold som fordeler og ulemper ved området

| | Forhold med miljø nevnt | | | | Samlet |
|-----------------|-------------------------|---------------|---------------------|--------------|--------|
| | Ikke nevnt | Bare fordeler | Fordeler og ulemper | Bare ulemper | |
| I andel av alle | 28 | 16 | 16 | 40 | 100 |

Områdevise forskjeller

Når vi nedenfor ser hvordan fordeler og ulemper varierer mellom områder, må vi innledningsvis ta forbehold om at utvalget ikke er trukket på en måte som sikrer representativitet for hvert av områdene Grünerløkka, Grønland og Gamlebyen i sin helhet. De forskjellene vi påviser, gjelder bare for *nybygde og utbedrede boliger i disse områdene*.

Hva slags fordeler og ulemper er nevnt ved miljøet? En hovedpost blant ulempene er trafikk plager, støy og forsøpling. Vi ser av tabellen 7.6 at det er mye mer misnøye med det fysiske miljøet i Gamlebyen enn i de to andre områdene. Dette skyldes at trafikkproblemene der oppleves langt vanskeligere. Både biltrafikk og toget er her medvirkende faktorer. I Gamlebyen er det på den annen side færre som nevner ulemper ved det sosiale miljøet. Dette skyldes at det her er færre problemer med kriminalitet, fyll og stoffmisbruk enn i de to andre områdene. På slike forhold er det Grønland som topper. Grünerløkka kommer best ut, med færrest ulemper når det gjelder fysisk miljø og flest fordeler miljømessig generelt. Her er det de mange grønne lungene i området som er utslagsgivende, samt en trafikksanering som har skapt mange delområder skjermet mot trafikkplager.

Tabell 7.6

Fordeler og ulemper i hovedgrupper og etter undersøkelsesområde

| | Område | | | Samlet |
|-----------------------|-------------|----------|-----------|--------|
| | Grünerløkka | Grønland | Gamlebyen | |
| Fordel: sentralt | 53 | 63 | 58 | 57 |
| Fordeler miljø nevnt | 39 | 24 | 30 | 32 |
| Ulemper fysisk miljø | 25 | 35 | 49 | 32 |
| Ulemper sosialt miljø | 29 | 48 | 19 | 35 |

Av enkelte resultater kan en merke seg at misnøye med bråk og uro i omgivelsene gjelder særlig mange i Gamlebyen, mens problemer med rusmiddel misbruk og kriminalitet i nabolaget nevnes oftest på Grønland.

På Grünerløkka er det mest økonomien som trekkes fram som det negative, samtidig som vi her finner flest som uttrykker misnøye med standarden.

Det er verdt å merke seg at forholdsvis få nevner innvandrere som en ulempe, og at de som nevner dette, i de fleste tilfeller er ganske nyanserte. 2% trekker fram innvandrere som en fordel og 9 % nevner innvandrere som en ulempe. En hyppig nevnt ulempe er at det er altfor mange innvandrerbarn i forhold til norske barn på barneskolene i strøket. Dette er å anse som en ulempe både for norske barn og innvandrerbarn, og nevnes både av norske foreldre og innvandrerforeldre. Når innvandrere nevnes som en fordel, er det gjerne fargerikt og eksotisk miljø man framhever. Det finnes også innvandre som synes det er en fordel at de kan treffe folk fra samme kultur i nærmiljøet. Noen svarer nyansert på den måten at de trekker frem både fordeler og ulemper med mange innvandre i strøket. Ett eksempel er dette svaret: "Fargerikt miljø. Kanskje for fargerikt". Dette svaret er ikke negativt til innvandrere, men avslører at en synes det er noen problemer forbundet med store ansamlinger av mange forskjellige kulturer. Ytterst få av bemerkningene om innvandrere kan karakteriseres som ondartede eller tyder på en generell innvandrerfiendtlighet.

Det beste perspektivet på svarene som gjelder innvandrere, får en imidlertid med å holde dem opp mot de andre svarene som er gitt på fordeler og ulemper ved området. Da går det klart fram at for de aller fleste er det faktisk ikke så viktig med innvandrere eller ikke. Andre forhold er ansett å være langt viktigere, både på den positive og den negative siden. Et rimelig bra fysisk miljø er viktig for folk, og det området vi har undersøkt, har mange mangler her. Når det gjelder det sosiale miljøet, er det kriminalitet og stoffmisbruk og fyll som oppfattes å være de store problemene. Dette går klart i retning av at det ikke er innvandrere, men deler av den norske befolkningen som oppfattes å være til størst sjenanse for folk i sin alminnelighet.

Det er som forventet på Grønland forhold knyttet til innvandrere nevnes av flest. På Grønland er 37 % av utvalget innvandrere.

Tabell 7.7

Prosentandelen av alle husholdningene som nevner ulike fordeler og ulemper ved hus og område, gruppert etter område

| | Gamlebyen | | Grønland | | Grünerløkka | |
|--------------------------------|-----------|--------|----------|--------|-------------|--------|
| | Fordel | Ulempe | Fordel | Ulempe | Fordel | Ulempe |
| Leiligheten: | | | | | | |
| Lyst/mørkt | 9 | | 10 | 4 | 14 | 4 |
| Billig/dyrt | 7 | 8 | 2 | 7 | 2 | 18 |
| Hus | | | | | | |
| Standard/utførelse | 9 | 21 | 17 | 11 | 12 | 31 |
| Bakgård/uteplass | | 7 | 9 | 2 | 13 | 2 |
| Vedlikehold/reinhold | | 9 | 2 | 10 | | 5 |
| Naboforhold | 34 | 5 | 20 | 13 | 31 | 7 |
| Område | | | | | | |
| Beliggenhet | 49 | | 58 | | 48 | |
| Områdekvaliteter ¹⁾ | 9 | 9 | 12 | 22 | 15 | 8 |
| Stille/bråk og uro | 14 | 37 | 4 | 12 | 8 | 15 |
| Sosialt miljø generelt | 14 | 9 | 10 | 5 | 22 | 8 |
| Rusmiddel/krim i nabol. | | 14 | | 40 | | 27 |
| Innvandrere | 7 | 19 | | | 2 | 3 |

1) Positivt: Nær park, grøntarealer, godt butikktilbud, Negativt: Lite barnevennlig, lite grønt, forsoylet/forurenset.

Tabell 7.8

Prosentvis andel innvandrere

| | Fødeland: | | | | | Sum |
|-------------|-----------|---------------|-------------|-------------------|----------|-----|
| | Norsk | Industri land | Fjernkultur | Norsk+ Fjernkult. | Uoppgitt | |
| Område: | | | | | | |
| Grünerløkka | 76 | 7 | 11 | 3 | 3 | 100 |
| Grønland | 54 | 8 | 32 | 5 | | 100 |
| Gamlebyen | 65 | 7 | 19 | | 9 | 100 |
| Alle | 66 | 8 | 20 | 4 | 3 | 100 |

8. FLYTTEØNSKER OG FLYTTEGRUNNER

Beboernes holdninger til og planer om å flytte er en viktig indikator på trivsel. Vi har stilt et spørsmål som er identisk med et spørsmål som ble stilt i Boforholdsundersøkelsene, sist i 1988, og i Gallup 1993. Resultatet viser en klart større flytte villighet i byfornyelsesområdene enn i Oslo ellers. Siden flytte tilbøyelighet har nær sammenheng med alder, har vi sammenlignet flytteønskene i aldersgruppen 30 og 49 år. I byfornyelsesboligene er det flere med planer og ønsker om å flytte enn i byen ellers. Det gjelder både for eiere og leieboere, men forskjellen er størst for eierne. Dobbelt så stor andel av eierne i byfornyelsesområdene planlegger å flytte innen få år, enn eierne i byen for øvrig. Nesten annenhver eier og nær to tredjedeler av leieboerne planlegger å flytte innen tre år. Noen eiere tar det forbeholdet at de kanskje ikke kan gjennomføre flytting siden de ikke regner med å få solgt. Nesten hver tiende eier svarer dette.

Tabell 8.1

Flytte tilbøyelighet for eiere og leiere i byfornyelsesområdene, sammenlignet med Oslo ellers. Aldersgruppen 30 - 49 år.

| | Om en planlegger å flytte: | | | | | | Sum |
|--------------------|----------------------------|------------------|------------|------------|--------------|-----------------|-----|
| | Ja, klare planer | Ja, men kan ikke | Innen 3 år | Efter 3 år | Ingen planer | Vil bo livet ut | |
| Eiere | | | | | | | |
| Byfornyede | 14 | 8 | 24 | 14 | 29 | 8 | 100 |
| Alle i Oslo BU88*) | 6 | | 14 | 12 | 54 | 14 | 100 |
| Alle i Oslo 93**) | 8 | | 15 | 20 | 47 | 9 | 100 |
| Leieboere | | | | | | | |
| Byfornyede | 21 | | 40 | 12 | 23 | 2 | 100 |
| Alle i Oslo BU88 | 11 | | 32 | 12 | 39 | 6 | 100 |
| Alle i Oslo 93 | 33 | | 20 | 13 | 20 | 13 | 100 |

*)Boforholdsundersøkelsen 1988 **)Gallup 1993

Planer om å flytte innen tre år er omtrent likt fordelt mellom beboere i utbedrede bygg og nybygg, og mellom beboere i bygg utbedret i egen regi og i bygg utbedret av byfornyelsen. I bygg utbedret i egen regi er det litt færre som ikke har noen planer om å flytte.

Spørsmålet om flytting skiller ikke klart mellom beboerne som *ønsker* å flytte, og beboere som *må* flytte. For eierne er det rimelig å anta at de som regner med å flytte ikke er fornøyd med boligforholdene og/eller synes boutgiftene er for høye. For leieboerne kan det derimot også være mange som regner med å flytte ikke fordi de ønsker det, men fordi leiekontrakten ikke gir anledning til å bli boende.

Leieboerne er her som ellers mer innstilt på å flytte enn eierne, og de har vel i realiteten ofte heller ikke noe annet valg. Som en ser av fig. 8.2, er det forskjell etter hvem en leier av. De som

leier av kommunen, er oftere innstilt på å bli boende, og/eller har oftere forhåpninger om å kunne gjøre det. Som vist tidligere, se tabell 3.3, har de som leier av kommunen oftere også bodd i boligen i lengre tid. De som leier av privat andels- eller selveier, regner sjelden med å kunne bli boende ut over tre år. Kanskje har de heller ikke noe ønske om det.

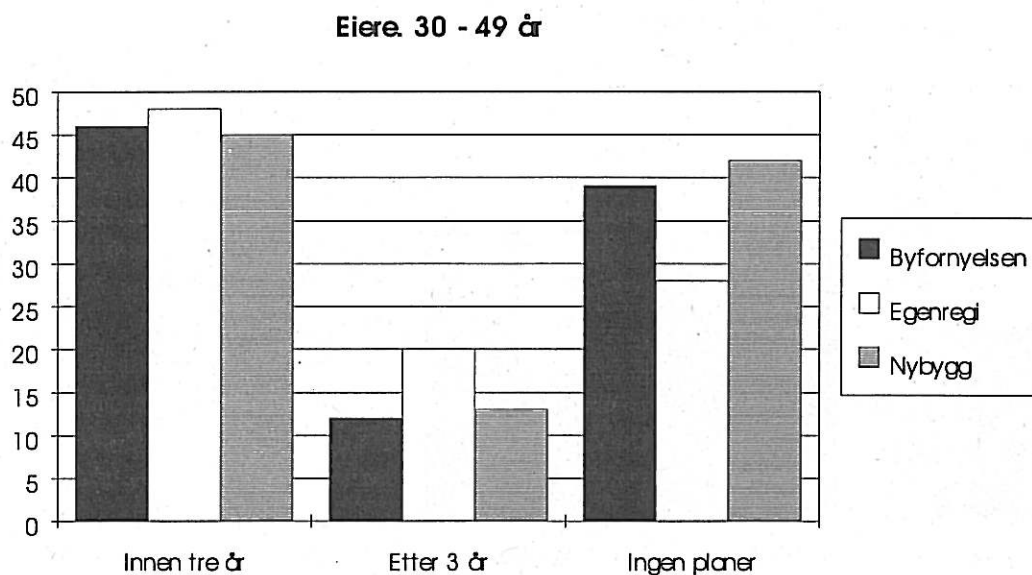


Fig. 8.1. Flytteplaner for eiere gruppert etter type bygg. Aldersgruppen 30 - 49 år

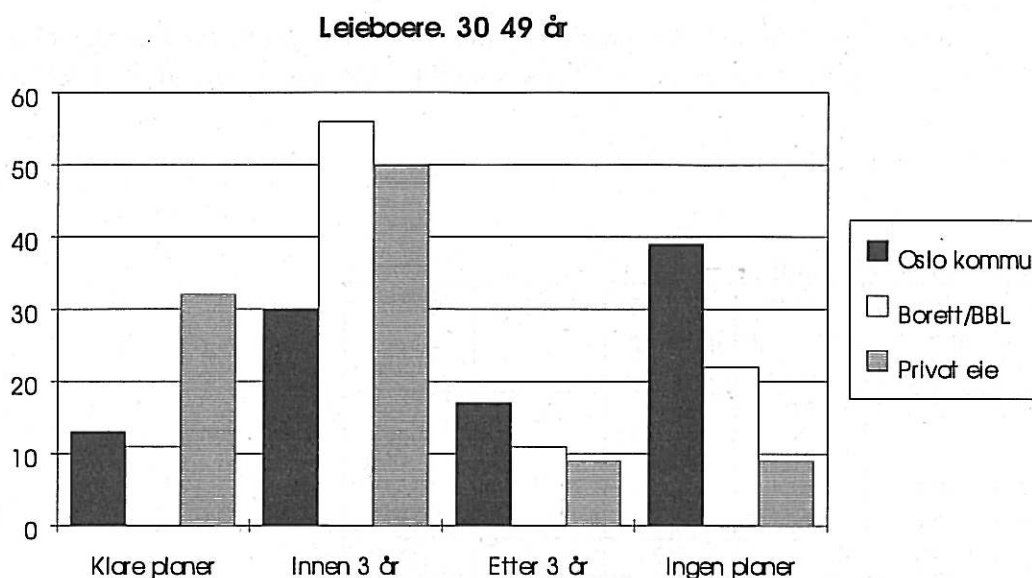


Fig. 8.2. Flytteplaner hos leieboere gruppert etter hvem de leier av. Aldersgruppen 30 - 49 år.

Ønsker og planer om å flytte varierer noe mellom de ulike områdene. Leieboerne på Grünerløkka har oftere planer om å flytte enn leieboerne i de andre områdene. Av eierne er det derimot på Grønland det er flest som vil flytte.

30 - 49 åringer

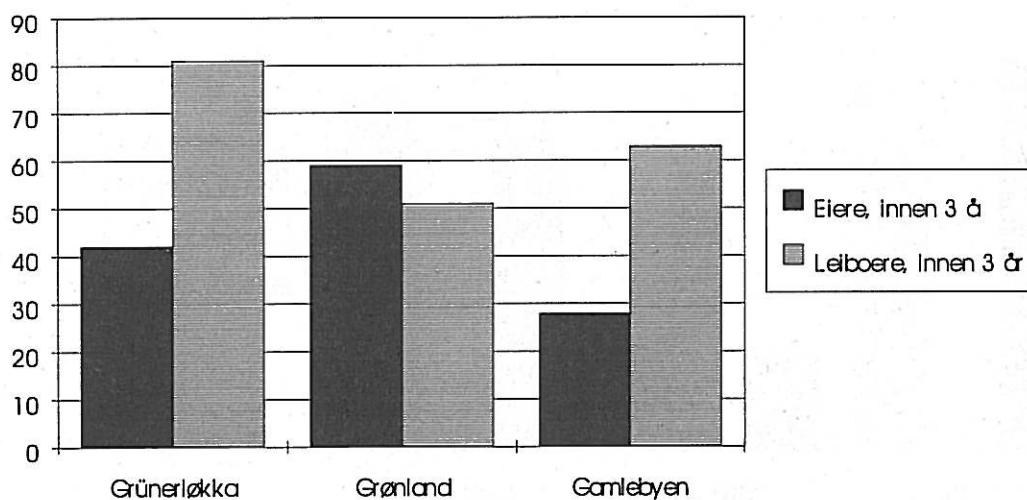


Fig. 8.3. Prosentandel med planer om å flytte innen tre år. Beboere gruppert etter om de eier og leier, og etter området de bor i. Aldersgruppen 30 - 49 år.

Det er mange som planlegger å flytte i alle typer husholdninger. Barnefamiliene har likevel den høyeste andelen som vil flytte innen tre år, og færrest som ikke har planer om å flytte i det hele tatt.

Tabell 8.2

Flytteplaner etter type husholdning

| | Vil flytte innen tre år | Vil bo mer enn tre år | Ingen planer | Uoppg | Sum |
|---------------|-------------------------|-----------------------|--------------|-------|-----|
| Enperson | 40 | 10 | 49 | 2 | 100 |
| Par | 44 | 18 | 38 | | 100 |
| Eneforsørger | 51 | 12 | 33 | 3 | 100 |
| Kjernefamilie | 51 | 14 | 35 | | 100 |
| Andre | 59 | 2 | 29 | 10 | 100 |

Flyttegrunner

De som regner med å flytte innen tre år, er spurt om flyttegrunner. De fikk velge mellom noen prekategoriserte spørsmål: Tre svar som angår boligens kvalitet og standard (større bolig, bedre standard eller annen hustype), tre svar som angår miljøet (bedre forhold for barn, bedre fysisk miljø eller bedre sosialt miljø), om de ønsker å flytte for å få billigere bolig eller om de har andre flyttegrunner. De som oppgir andre flyttegrunner, nevner ofte at de ønsker å skifte eieform. I praksis er dette som regel leieboere som er på utkikk etter å eie bolig. En annen stor gruppe er skoleelever som er ferdig med utdannelsen innen tre år og som av den grunn må finne seg annet husvære uten at det på noen måte er avklart hva dette vil bli.

Fra andre undersøkelser vet vi at ønsket om større bolig pleier å være hyppigste flyttegrunn. Det er det også mange, 34%, som oppgir her. Andre motiver er imidlertid like viktige eller viktigere. Det gjelder i første rekke ønsket om å få en billigere bolig, som nevnes av hele 36 % av de som regner med å flytte. Også ønske om bedre miljø blir hyppig angitt som flyttegrunn. Det gjelder så vel fysisk som sosialt miljø. Ønsket om bedre forhold for barn er også nevnt av svært mange.

Flyttegrunnene varierer naturlig nok etter type husholdning. Bedre forhold for barn er den grunnen som nevnes oftest av barnefamiliene, og av særlig mange enslige forsørgere.

Eiere i utbedrede boliger nevner oftest ønske om billigere bolig som flyttegrunn. Vel halvparten av alle eiere med flytteplaner oppgir det som grunn. I denne gruppen er det også en stor del, 25 %, som vil flytte for å få bedre standard. Det er også mange av leieboerne, ca. 30 %, som vil flytte for å få billigere bolig. Av *samtlig*e husholdninger i utvalget (altså her ikke bare de som sier de vil flytte) er det hele 18 % som sier de vil flytte for å få billigere bolig. Dette gjelder særlig for eiere i boliger utbedret i regi av byfornyelsen. Av denne gruppen er det om lag 25 % som oppgir at de vil flytte for å få billigere bolig, og mer enn halvparten av flytterne oppgir billigere bolig om grunn. For eiere i nybygg derimot ligger andelen lavt.

Tabell 8.3

Flyttegrunner for ulike husholdningstyper

| Flyttegrunn | Husholdningstype | | | | | Samlet |
|---------------------|------------------|-----|---------------|----------------|-------|--------|
| | Enkelt-person | Par | Ene-forsørger | Kjerne-familie | Andre | |
| Større bolig | 24 | 41 | 41 | 43 | 16 | 34 |
| Bedre standard | 17 | 18 | 24 | 15 | 12 | 16 |
| Annen hustype | 22 | 21 | 29 | 25 | 12 | 22 |
| Billigere bolig | 36 | 32 | 47 | 28 | 40 | 36 |
| Bedre forhold barn | 20 | 29 | 71 | 58 | 8 | 34 |
| Bedre fysisk miljø | 22 | 38 | 47 | 40 | 20 | 33 |
| Bedre sosialt miljø | 22 | 24 | 29 | 25 | 24 | 24 |
| Annet | 59 | 44 | 24 | 38 | 36 | 43 |

Tabell 8.4

Flyttegrunn for eiere og leiere i utbedrede og nybygde boliger

| Flyttegrunn | Eieform og type prosjekt | | | | Samlet |
|---------------------|--------------------------|------------------|---------------|----------------|--------|
| | Eier i utbedret | Leier i utbedret | Eier i nybygg | Leier i nybygg | |
| Større bolig | 38 | 32 | 38 | 27 | 34 |
| Bedre standard | 25 | 16 | 17 | 3 | 16 |
| Annen hustype | 33 | 14 | 21 | 16 | 22 |
| Billigere bolig | 51 | 32 | 17 | 30 | 36 |
| Bedre forhold barn | 42 | 25 | 46 | 27 | 34 |
| Bedre fysisk miljø | 40 | 27 | 38 | 27 | 33 |
| Bedre sosialt miljø | 24 | 27 | 21 | 22 | 24 |
| Annet | 31 | 45 | 58 | 46 | 43 |

Om vi slår sammen ulike flyttegrunner til standardforbedringer og miljøgrunner, finner vi at miljø- grunnene er noe hyppigere en standardforbedringsgrunnene.

Tabell 8.5

Prosentandel av de med flytteplaner som oppgir at nevnte forhold er årsak til flytteplanene, gruppert etter område og eie/leie.

| | Grünerløkka | | Grønland | | Gamlebyen | |
|---------------------|-------------|-------|----------|-------|-----------|-------|
| | Eier | Leier | Eier | Leier | Eier | Leier |
| Større bolig | 46 | 35 | 28 | 20 | 27 | 33 |
| Bedre standard | 23 | 14 | 22 | 5 | 18 | 11 |
| Annen hustype | 31 | 14 | 19 | 18 | 45 | 0 |
| Billigere | 51 | 27 | 22 | 30 | 36 | 33 |
| Bedre for barna | 41 | 22 | 41 | 28 | 45 | 22 |
| Bedre fysisk miljø | 38 | 24 | 31 | 28 | 45 | 22 |
| Bedre sosialt miljø | 21 | 16 | 25 | 30 | 18 | 22 |

OPPSUMMERING

Undersøkelsen er gjennomført for å få bedre kunnskap om virkningene av byfornyelsen. Hovedformålet var rett og slett å få kartlagt hvem som nå bor i de utbedrede områdene. Et viktig spørsmål er nemlig hvem byfornyelsen har kommet til gode. Byfornyelsen har som uttalt formål å bedre levekårene for den befolkningen som bor i indre by, og da især de som bor i indre by øst.

Er det den opprinnelige befolkningen som bor i de byfornyeede områdene?

Et flertall av befolkningen (60 %) har tidligere bodd i indre by. Resten har flyttet inn fra ytre Oslo, Akershus eller fra andre strøk i landet. Selv om en majoritet av befolkningen kommer fra indre by, har det skjedd en betydelig endring i sammensetningen. Eldre pensjonister er forsvunnet¹, mens det er blitt flere barnefamilier. En utvikling som er mer egnet til å vekke diskusjon, er det økende innslaget av mer velstilte familier, med "middelklasse"-yrker og høyere inntekt. Det er en tendens til det som internasjonalt benevnes *gentification*, at de "fine" invaderer tidligere slumstrøk. Men det er ikke en veldig markert tendens. Fortsatt er befolkningens gjennomsnittlige inntekt lavere enn for hele Oslo.

Har byfornyelsen bidratt til å bedre levekårene for de som bodde i indre by?

Noe fullstendig svar på dette spørsmålet kan ikke denne undersøkelsen gi, i første rekke fordi vi ikke kjenner erfaringene til mange av de som opprinnelig bodde i indre by og som har flyttet vekk. Hva så med de som er blitt boende i en utbedret eller i en ny bolig i byfornyelsesområdene?

Boforholdene er bedret både ved at boligene er blitt større, har bedre standard og utrustning, og ved bedringer i utemiljøet. Denne standardhevingen har imidlertid ikke kommet gratis. Boutgiftene er blitt vesentlig høyere. Det er en komplisert analyse å studere alle sider og alle effekter av de økonomiske forholdene. Forholdene er bl.a. vesentlig forskjellig for kjøpere, avhengig av tidspunktet for kjøpet. Et enkelt uttrykk for hva det koster å bo i de byfornyeede områdene før og etter byfornyelsen, får vi ved å sammenligne husleiene som ble betalt av leieboere før og etter gjennomføringen. For en to-roms bolig var husleiene i gjennomsnitt ca. kr. 1600 pr. mnd i 1992 i gårder som ikke er utbedret. Etter utbedringen er husleiene i gjennomsnitt kr. 3500. Det betyr mer enn en fordobling. Enda større er stigningen for tre-roms leiligheter.

Tabell 9.1

Gjennomsnittlig husleie i leiligheter før byfornyelsen, Oslo 1992, og etter byfornyelsen, Oslo 1994

| | To roms leilighet | | Tre roms leilighet | |
|----------------------|-------------------|-------|--------------------|-------|
| | Før | Etter | Før | Etter |
| Husleie gjennomsnitt | 1600 | 3500 | 1900 | 4400 |

¹ Vi vet ikke hvor pensjonistene har flyttet. En del har trolig flyttet til trygdeboliger, hvorav også noen er i indre by. Disse er ikke med i vårt utvalg.

Denne forskjellen i boutgifter reiser to spørsmål:

1) Er forskjellen i standard verdt prisen, og 2) Har de som har bodd i disse områdene mulighet til å klare en så stor økning av boutgiftene?

Vi har ikke uttømmende svar på noen av disse spørsmålene, men vet at svaret vil variere mye mellom ulike beboere. Noen har også fått saneringsstøtte og på den måten blitt bedre i stand til å klare utgiftene. Om lag 15 % av beboerne i utvalget har mottatt en eller annen form for bostøtte/saneringsstøtte.

Den forholdsvis store andelen som planlegger å flytte innen tre år, kan tyde på at byfornyelsen ikke helt har lyktes i å skape gode og trivelige boligområder til en akseptabel pris. På den andre siden vil vi understreke at forholdene varierer svært mye og at det også er meget vellykkede områder og prosjekter i byfornyelsen. Noe av problemene i forhold til tiltak er den svært store forskjellen i økonomiske betingelser etter tidspunktet for kjøp.

LITTERATUR

Hansen, Thorbjørn. (1988) *Utbedring gjennom Oslo byfornyelse: Hvem bodde og hvem bor i gårdene?* Prosjektrapport 42. Norges byggforskningsinstitutt. Oslo.

Byggforsk. (1992) *Teknisk evaluering av rehabilitering - feltstudie*. Prosjektrapport 114. Norges byggforskningsinstitutt. Oslo.

Hansen, Thorbjørn. (1993) *Byfornyelsen og beboerne. Sammenfatning av beboerundersøkelser i Oslo, Bergen og Trondheim*. Prosjektrapport 128. Norges byggforskningsinstitutt. Oslo.

Nordvik, Viggo. (1995) *Boligøkonomi og Levekår*. Prosjektnotat. Norges byggforskningsinstitutt. Oslo. Under utarbeiding.

Strategier for regulering af bolig- og byfornyelsen i Norden - en tværgående sammenligning. Nordiske Seminar- og Arbejdsrapporter. 1993:546.

Kommunal- og arbeidsdepartementet. St. meld. nr. 11 (1990-91) *Om storbyenes økonomiske situasjon m.v.*

Kommunal- og arbeidsdepartementet. St. meld. nr. 27 (1993-94) *Om gjeldsordninger for borettslag omfattet av byfornyelsestiltak*

Seip, Børre. (1993) *Virkemidler i byfornyelsen. En utredning for kommunal- og arbeidsdepartementet om hvorledes bruk av nye eller endrede virkemidler kan skape vekst i arbeidet med planmessig byfornyelse*. Oslo.

Statistisk årbok for Oslo 1992

BILAG: Intervjuskjema

INTERVJUSKJEMA: BYFORNYEDE GÅRDER 1994.

Adresse: _____ Område: _____

Intervjuer: _____ Intervjudato: _____

1. Hvor mange personer bor det i denne husholdningen? Antall: _____
- 2a. Hvor mange av disse er under 18 år? Antall: _____
- 2b. Hva er yngste barns alder? Alder: _____

3. For alle over 18 år har vi spørsmål om hver enkelts alder, kjønn, sivilstand, yrke, arbeid og inntekt og hvem det er som står som innehaver av boligen. Vi vil gjerne begynne med deg.

| | Person 1 | Person 2 | Person 3 | Person 4 | Person 5 | Person 6 |
|---|--|--|--|--|--|--|
| Alder (noter) | _____ år | _____ år | _____ år | _____ år | _____ år | _____ år |
| Kjønn | <input type="checkbox"/> Ma. <input type="checkbox"/> Kv | <input type="checkbox"/> Ma. <input type="checkbox"/> Kv | <input type="checkbox"/> Ma. <input type="checkbox"/> Kv | <input type="checkbox"/> Ma. <input type="checkbox"/> Kv | <input type="checkbox"/> Ma. <input type="checkbox"/> Kv | <input type="checkbox"/> Ma. <input type="checkbox"/> Kv |
| Sivilstand | | | | | | |
| Ugift(1) | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 1 |
| Gift/sambo(2) | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 2 |
| Separert/skilt(3) | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 3 |
| Enke/enkemann(4) | <input type="checkbox"/> 4 | <input type="checkbox"/> 4 | <input type="checkbox"/> 4 | <input type="checkbox"/> 4 | <input type="checkbox"/> 4 | <input type="checkbox"/> 4 |
| Slektskap til Intervju-person(IP) (kryss av) | IP's ektef./samb(1) | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 1 |
| | IP's barn(2) | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 2 |
| | IP's mor/far(3) | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 3 |
| | Andre(skriv)(4) | <input type="checkbox"/> 4 | <input type="checkbox"/> 4 | <input type="checkbox"/> 4 | <input type="checkbox"/> 4 | <input type="checkbox"/> 4 |
| Hvem i husholdet er innehaver av boligen? (kryss av) | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 1 |
| Yrke, (noter) | | | | | | |
| Arbeidsforhold nå, | | | | | | |
| Jobb full tid(1) | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 1 |
| Deltid(2) | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 2 |
| Arbeidssøker(3) | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 3 |
| Trygdet(4) | <input type="checkbox"/> 4 | <input type="checkbox"/> 4 | <input type="checkbox"/> 4 | <input type="checkbox"/> 4 | <input type="checkbox"/> 4 | <input type="checkbox"/> 4 |
| Skole(5) | <input type="checkbox"/> 5 | <input type="checkbox"/> 5 | <input type="checkbox"/> 5 | <input type="checkbox"/> 5 | <input type="checkbox"/> 5 | <input type="checkbox"/> 5 |
| Annet(6) | <input type="checkbox"/> 6 | <input type="checkbox"/> 6 | <input type="checkbox"/> 6 | <input type="checkbox"/> 6 | <input type="checkbox"/> 6 | <input type="checkbox"/> 6 |
| Fødeland (noter) (Norge=N) | | | | | | |
| Inntekt 1993, brutto *) | I hele tusen Kr. _____ .000,- | I hele tusen Kr. _____ .000,- | I hele tusen Kr. _____ .000,- | I hele tusen Kr. _____ .000,- | I hele tusen Kr. _____ .000,- | I hele tusen Kr. _____ .000,- |

*)Omfatter Personinntekt og Alminnelig inntekt i Selvangivelsen.(Inntekt før fradrag)

...Sosialhjelp, bostøtte o.l. er ikke inkludert.

4. Når flyttet du(dere) inn i denne boligen ? (Hvis ikke alle har flyttet inn på samme tidspunkt, vil vi ha opplysninger for den første som flyttet inn) År: _____

FOR UTBEDRET FOR NYBYGG

5. Hvilket år fant utbedringen sted? Hvilket år ble huset bygd? År: _____

FOR UTBEDRET FOR NYBYGG

6. Flyttet du(dere) inn i denne boligen før utbedring, som nyutbedret eller senere? Flyttet du(dere) inn i boligen som ny eller senere? Før utbedringen
 Som nybygd/nyutbedret
 Senere

FORRIGE BOLIG

7a. Hvor bodde du (dere) tidligere? Samme gård, annen bolig
 Oslo, indre by ellers
 Oslo, ytre by Akershus
 Annet, skriv _____

FORRIGE BOLIG

7b. Flyttet du(dere) fra en annen gård som var berørt av byfornyelse? Nei
 Ja, ble revet
 Ja, var utbedret Ja, var under utbedring
 Ja, utbedret senere

FORRIGE BOLIG

8. Leide eller eide du(dere) den forrige boligen? Leide, standard kontrakt
 Leide, tidsbegrenset, møblert, framleie ol. Eide, selveier
 Andels- eller aksjeeier
 Annet, _____

DAGENS BOLIG

9. Hvor stor er den boligen dere har nå, i antall rom og m²? Antall rom utenom kjøkken: _____ Størrelse i m² _____ m²
(ikke kjeller og loft)

DAGENS BOLIG

10. Leier eller eier du(dere) denne boligen? Selveier
 Andelseier i borettslag Leieboer, standard kontrakt
 Leieboer, annet

TIL EIERE/ANDELSEIERE

11. Hvem kjøpte du(dere) leiligheten av? A/S Oslo Byfornyelse
 Oslo kommune Tidligere gårdeier
 OBOS/USBL Tidligere privat eier
 Annet (skriv) _____

12. Hva betalte du(dere) i
innskudd(etter utbedring)
/kjøpesum? kr. _____

13. Hvordan finansierte
du(dere) innskuddet/
kjøpesummen? Egen kapital, ----- kr. _____
 Etabl.lån. ----- kr. _____
 Banklån ----- kr. _____
 Privat lån ----- kr. _____

TIL LEIEBOERE

14. Hva slags
husleiekontrakt
har du/dere? a. Fremleie? -----> Ja Nei..
b. Leier møblert? -----> Ja Nei Delvis
c. Tidsbegrenset kontrakt? Ja Nei

15. Hvem leier dere av? Oslo kommune Andelseieren
 Privat gårdeier Annet:
 Privat eier av leilighet Skriv _____

16. Har dere betalt noe ved
inngåelse av kontrakten
du/dere har nå? Nei, ikke noe
 Ja, innskudd/-depositum/ kr.: _____

TIL ALLE:

17. Hva betaler du(dere) i husleie/fellesutgifter pr. mnd? kr _____

18. Hva betales i lys og varme? Mnd/kvartal/år(strek under) kr _____

19. Er lys og varme inkludert i husleien? Ja Nei

20. Har husstanden mottatt
bostøtte, botilskudd eller
sosialhjelp i 1993? Nei, ikke mottatt
 Bostøtte/botilskudd----- kr : _____
 Sosialhjelp:----- kr : _____
 Saneringsstøtte kr : _____
 Ubesvart

21. **Hvor stor gjeld hadde du(dere) til bolig og annet pr. 1.1.94?**
(Gjeld i Selvangivelsen)

Boliggjeld ----- kr. _____
 Annen gjeld ----- kr. _____
 Har ikke gjeld
 Fellesgjeld spesifisert kr. _____

22. **Hva var husholdningens samle formue pr. 1.1.94?**
(Bruttoformue i Selvangi.)

Kr. _____ Ubesvart

Er boligformue inkludert?
 Ja Nei Har ikke

23. **Nevn de viktigste fordeler og ulemper ved leiligheten, huset og området:**

| | | |
|---------------------|----------------|-----------------|
| Leiligheten: | Huset: | Området: |
| Fordeler _____ | Fordeler _____ | Fordeler _____ |
| _____ | _____ | _____ |
| _____ | _____ | _____ |
| Ulemper _____ | Ulemper _____ | Ulemper _____ |
| _____ | _____ | _____ |

24. **Vil du(dere) bli boende i den boligen, eller har du(dere) planer om å flytte nå eller senere?**

Har klare flytteplaner
 Har planer, får ikke solgt
 Regner med å flytte innen 3 år, men ingen planer
 Regner med å bo i minst 3 år om ikke noe uventet skjer
 Har ingen planer om å flytte
 Regner med å bo her alltid/resten av livet

DE SOM REGNER MED Å FLYTTE (innen 3 år):

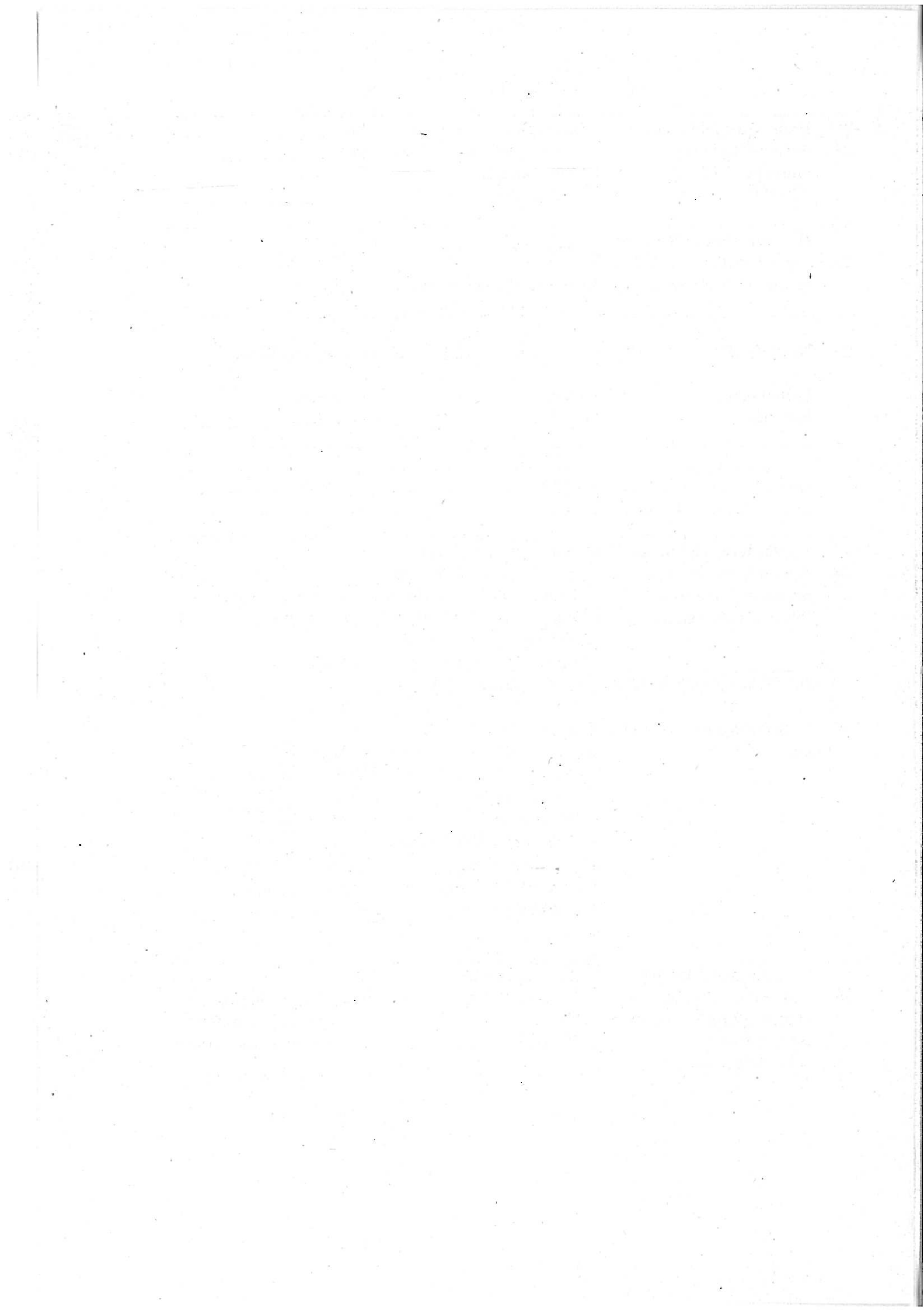
25. **Hvorfor ønsker du/dere annen bolig?**
(Les opp:)

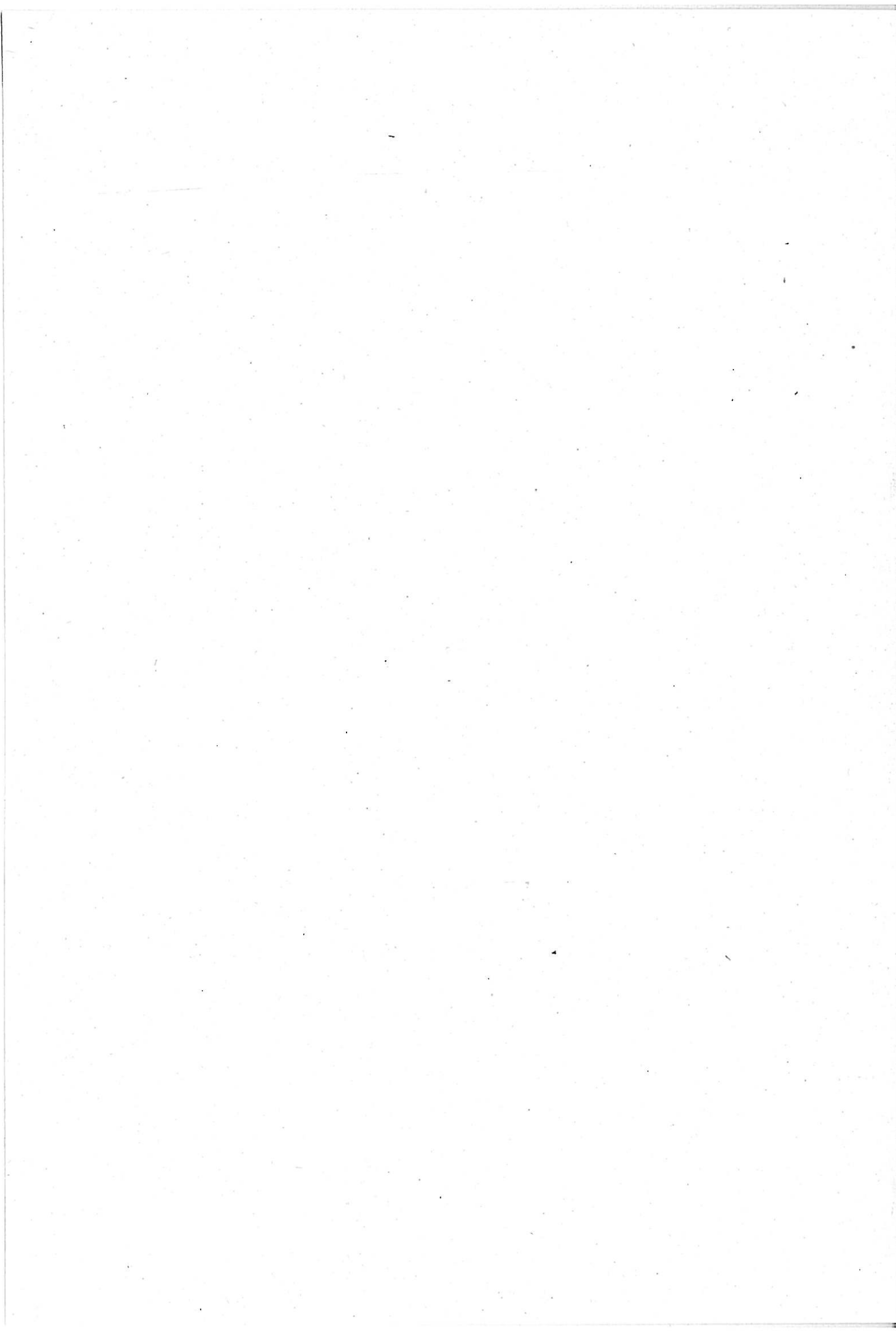
Ønsker å flytte for å få:

| | | |
|-------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| a. Større bolig ----- | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nei |
| b. Bedre standard ----- | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nei |
| c. Annet hustype ----- | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nei |
| d. Billigere bolig ----- | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nei |
| e. Bedre forhold for barna- | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nei |
| f. Bedre fysisk miljø ----- | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nei |
| g. Bedre sosialt miljø ----- | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nei |
| h. Annet(skriv) ----- | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nei |

26. **Kjenner du til om det forhandles eller er planer om forhandlinger for å redusere fellesgjelden her?**

| | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Ja, det forhandles | <input type="checkbox"/> Ja, forhandlinger gjennomført, godkjent |
| <input type="checkbox"/> Ja, det er planer | <input type="checkbox"/> Ja, gjennomført, avslått |
| <input type="checkbox"/> Nei | |
| <input type="checkbox"/> Vet ikke | |





ulce 17