

BO- OG NÆRMILJØ

På Rudshøgda og Holmlia senter

En kvalitativ bo – og nærmiljøundersøkelse i Bydel Søndre Nordstrand



Rapporten er utarbeidet og skrevet av
Leieboerforeningens bomiljøavdeling ved:
Samfunnsgeograf Mari Løken
Medforfatter på kapittel 5: Avdelingsleder
Anne Rita Anddal

Rapporten er utarbeidet med veiledning fra
Leieboerforeningens juridiske avdeling ved:
Advokat Saman Sher
Advokat Yngve Gran Andersen, og
Ansvarlig advokat Tom O. Risa

Rapporten er støttet av Oslo sør-satsingen i
Oslo kommune

Illustrasjoner: Storyset
Layout: Sinklar AS
Trykk: Merkur Grafisk AS

Innhold

1 Innledning	3
2 Metode og gjennomføring	4
3 Medvirkning og deltakelse i nærmiljøet	6
3.1 Rudshøgda	6
3.2 Holmlia senter	7
Konklusjon	8
4 Sameierdemokrati og styrearbeid	9
Konklusjon	11
5 Strukturelle forhold og utfordringer på nasjonalt plan	11
6 Bo - og nærmiljø	14
Rudshøgda – Bo og nærmiljø	14
6.1 Forhold mellom naboer	14
6.2 Ungdommer- unge voksne	17
6.3 Trygghet og utrygghet i nærmiljøet	19
6.4 Savn i nærmiljøet	20
6.5 Fysisk bo - og nærmiljø	22
6.5.1 Lekeplasser	22
6.5.2 Sjøppelhåndtering	23
6.5.3 Leilighetene	24
Konklusjon	27
Holmlia senter – Bo og nærmiljø	30
6.6 Forhold mellom naboer	30
6.7 Ungdommer, unge voksne	31
6.8 Trygghet og utrygghet i nærmiljøet	33
6.9 Savn i nærmiljøet	33
6.10 Fysisk bo - og nærmiljø	34
6.10.1 Nærområdets parker og plasser	35
6.10.2 Sjøppelhåndtering	36
6.10.3 Leilighetene	37
Konklusjon	38
7 Utleie	40
Rudshøgda - Utleie	40
7.1 Ulike syn på utleie i sameiene	40
7.1.1 Utleieres perspektiv	40
7.1.2 Beboerperspektivet	41
7.1.3 Styreperspektivet	42
7.2 Leieboerperspektivet	44
7.2.1 Kontakt med utleier	44
7.2.2 Medbestemmelse i eget boforhold	45
7.2.3 Bostabilitet	46
Konklusjon	47
Holmlia senter - Utleie	48
7.3 Ulike syn på utleie i sameiene	48
7.3.1 Utleieres perspektiv	48
7.3.2 Beboerperspektivet	49
7.3.3 Styreperspektivet	49
7.4 Leieboerperspektivet	50
7.4.1 Kontakt med utleier	50
7.4.2 Medbestemmelse i eget boforhold	50
7.4.3 Bostabilitet	51
Konklusjon	52
8 Sammenlignende observasjoner	53
9 Oppsummering, funn og anbefalinger	54
Noter	58

Innledning

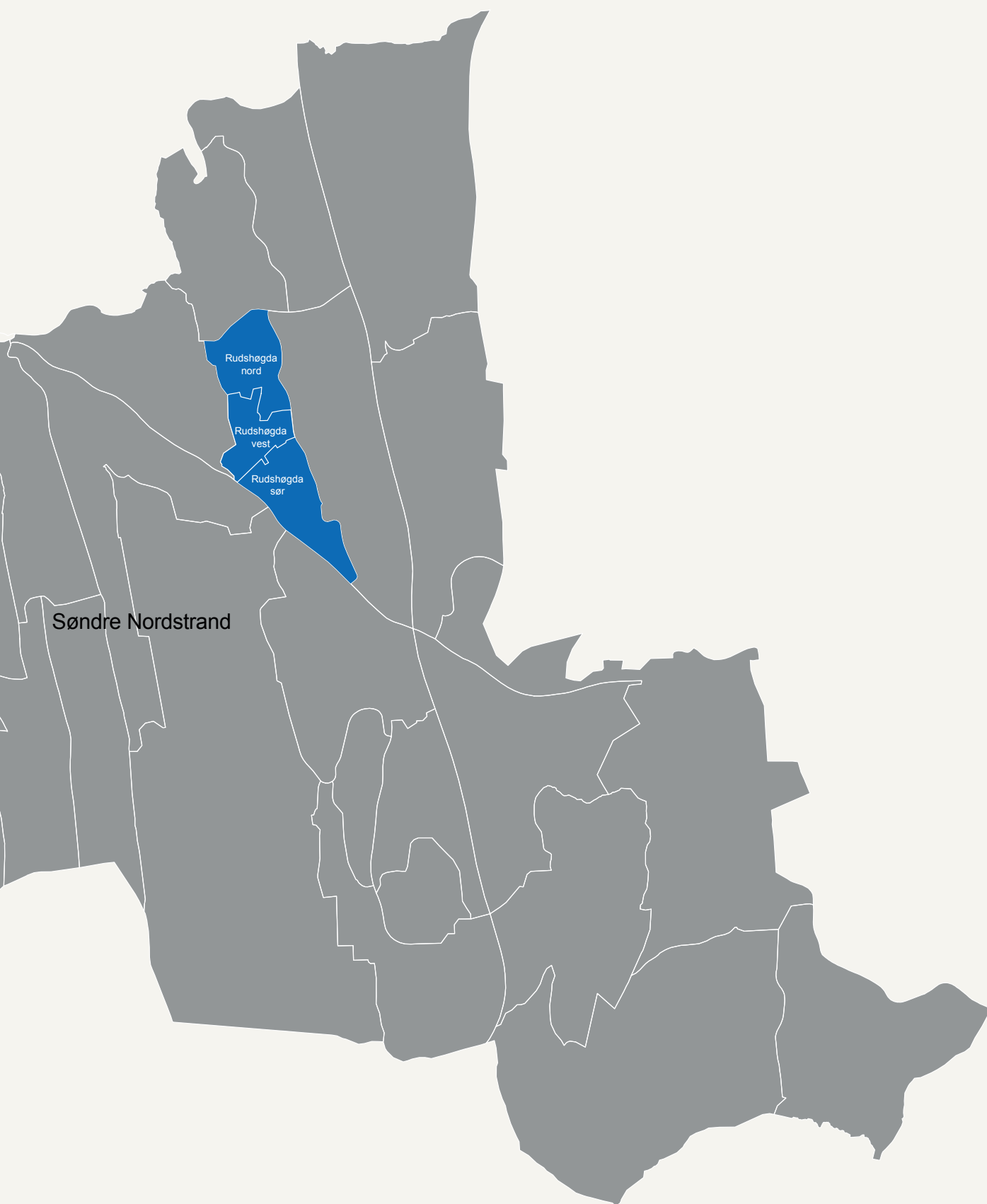
På oppdrag fra, og i samarbeid med Bydel Søndre Nordstrand og Oslo sør-satsingen, har Leieboerforeningen utført en bomiljøundersøkelse i fire grunnkretser i Bydel Søndre Nordstrand. Områdene omfatter grunnkrets Holmlia senter, og grunnkretsene Rudshøgda nord, sør og vest. Alle grunnkretsene inneholder private boligsam-eier. Bomiljøundersøkelsen er en del av «Delprogram nærmiljø» sitt kartleggingsarbeid som skal legge grunn-lag for videre planlegging av arbeidet i områdene.

Som en del av Oslo sør-satsingen gjennomføres det områdeløft i delbydelene Holmlia Syd og delbydel Bjørnerud, som omfatter grunnkretsene nevnt over. «Begrepet områdesatsing er en generell betegnelse for tidsavgrensede og helhetlige ekstrainsatser i geografisk avgrensede områder med sammensatte utfordringer. En områdesatsing kan inneholde flere områdeløft (...) Områdeløft gjennomføres i lokalområder som skårer betydelig lavere enn oslosnittet på ulike levekårsvaria-bler», skriver Oslo kommune på sine hjemmesider.

Bakgrunnen for bomiljøundersøkelsens avgrensning er, i tillegg til kriteriene som ligger i områdeløftets nedslagsfelt, at det gjennom tidligere stedsanalyser og gjennom samtaler med beboere oppleves at det er utfordringer knyttet til bomiljøet i de fire ovennevnte grunnkretsene. Hensikten med bomiljøundersøkelsen har vært å finne ut mer om utfordringene i bomiljøet i områdeløftene, slik at Oslo sør-satsingen kan tilpasse sitt arbeid til de utfordringene beboerne selv opplever å ha. Andelen av beboerne som leier boligen sin ligger i grunnkretsene Rudshøgda på 24 prosent², men for-delingen er ikke jevnt fordelt og det er større andeler leieboere i enkelte av sameiene. I grunnkretsen Holmlia senter ligger andelen leietakere på 38 prosent³. Boligpri-sene ved salg ligger i de fire grunnkretsene en del lavere enn det som er gjennomsnittet for Oslo. Det er ikke påvist noen direkte årsakssammenheng mellom andel leieboliger og utfordringer i bomiljøet. Det er imidlertid en oppfatning blant både bydelenes ansatte, og mange beboere i området at stor andel utleieboliger påvirker bomiljøet negativt blant annet grunnet lav bostabilitet for leieboere. Det har derfor vært viktig for bomiljø-undersøkelsen å få innblikk i beboernes oppfatninger rundt utleie i sameiene i områdene.

 Rudshøgda
 Holmlia senter





Kart: Plan og bygg/Oslo kommune

2

Metode og gjennomføring

Bomiljøundersøkelsen baserer seg i all hovedsak på kvalitative semistrukturerte en-til-en intervjuer med beboere i de utvalgte områdene, samt noen gruppeintervjuer. I tillegg til intervjuer har Leieboerforeningens utreder deltatt på ulike arrangementer som dugnader og offentlige tilstelninger i nabolaget. Dette med formål å danne seg en større kontekstuell ramme for intervjuene. Leieboerforeningens utreder har også observert flere lokale Facebook-sider, samt holdt oversikt over nyhetssaker om nærmiljøet i etablerte medier. Disse sekundære kildene har imidlertid ikke vært en del av det kodete datamaterialet. Analysen bygger dermed kun på primære data, og sekundære kilder er benyttet kontekstuell.

Kvalitative undersøkelser er i bred forstand opptatt av å belyse menneskelige miljøer og menneskelige erfaringer innenfor et vidt spekter av rammer og temaer. To grunnleggende spørsmål som kvalitative undersøkelser tar for seg er forbundet med sosiale strukturer eller individuelle erfaringer, hvorav sistnevnte ofte har som formål å gi stille stemmer en arena i kunnskapsproduksjon⁴. Denne undersøkelsen har hatt som formål å belyse individuelle erfaringer rundt et utvalg forhåndsbestemte tema definert av oppdragsgiver. Formålet og valg av metode innebærer at dataene som legges frem i rapporten ikke kan generaliseres til alle beboerne i de definerte områdene, men bidra til å utvide kunnskapsgrunnlaget om nærmiljøet fra beboernes perspektiv.

Selv om tema har vært definert på forhånd av oppdragsgiver har hvert intervju blitt avsluttet med et åpent spørsmål om å legge til noe som ikke har blitt spurt om på fritt grunnlag. Slik har vi bevisst åpnet for at problemstillinger som ikke har vært kjent av bydelen og Oslo sør-satsingen, kan bli kjent i løpet av undersøkelsen. Intervjuguiden som har vært benyttet er delt i ulike tema, med noen ferdig formulerte spørsmål. Respondentene har blitt bedt om å snakke fritt rundt de temaene som har vært definert i guiden, mens spørsmålene har blitt benyttet i de tilfeller der samtalen har stoppet opp. Det har dermed vært en relativt åpen dialog innenfor relevant tematisk rammeverk.

Utvalget av respondenter har i all hovedsak vært tredelt: styremedlemmer i sameiene, boligeiere og leietakere.

Intervjuguiden har vært tilpasset de ulike målgruppene i utvalget. Blant leietakerne har både private og kommunale leieforhold vært representert. Noen få utleiery har også deltatt i undersøkelsen. Det er 16 sameier på Rudshøgda og 3 sameier på Holmlia senter. Til sammen har Leieboerforeningen gjennomført 33 samtaleintervjuer på Rudshøgda og 17 på Holmlia senter.

En mulig skjevhet i utvalget er at mange av respondentene er rekruttert av bydelens egne ansatte, gjennom bydelens og Oslo sør-satsingens arbeid i området. Dette gjelder ikke alle respondenter, men omtrent to tredeler. Det kan dermed hende at de mest kritiske stemmene, og dem med minst tillit til bydel og storsamfunnet ikke har blitt fanget opp i undersøkelsen. Det har imidlertid vært nødvendig med bistand fra bydelen til rekruttering av beboere til undersøkelsen da Leieboerforeningen ikke har andre kontakter i området. Vi vurderte det å banke på dører som for invaderende, men har rekruttert en del beboere ute i nærmiljøet og på lokale arrangementer. En viss medvirkningstretthet blant beboerne antas å også ha bidratt til at rekruttering av respondenter har vært krevende⁵. Det har derfor vært viktig for Leieboerforeningen i møte med beboerne som har deltatt i undersøkelsen, å være tydelig og ærlig på vårt mandat som konsulent. Vi har forsøkt å være tydelige på at vi ikke representerer oppdragsgiver, og at vi ikke har noen makt til å bestemme tiltak, men kun kan komme med anbefalinger gjennom en rapport. Dette har vært viktig for ikke å skape en forventning om raske endringsprosesser som ikke nødvendigvis kan innfris. Med brudd i forventninger følger gjerne et brudd i tillit, hvilket har vært viktig å forsøke å unngå.

En annen mulig årsak til at rekruttering har vært krevende kan være at både bydelens og Oslo Sør-satsingens ansatte, samt Leieboerforeningens utreder har majoritetsbakgrunn, mens mange av de stille stemmene i området har minoritetsbakgrunn. Vi har snakket med mange beboere med minoritetsbakgrunn. Men vi har også fått opplyst fra beboere som har deltatt, at mange personer med minoritetsbakgrunn i området ikke har kontakt med, eller tillit til det offentlige, og kanskje ikke vil klare å skille mellom Leieboerforeningen og bydelen i en slik sammenheng.

Ikke minst har en verdensomspennende pandemi, med påfølgende nedstenging av samfunnet, hatt stor påvirkning på framgang og gjennomføring av bomiljøundersøkelsen. Først og fremst har det ført til at arbeidet nærmest stoppet helt opp en lengre periode, men også at det har vært nødvendig å åpne for ulike måter å gjennomføre intervjuer på. Til å begynne med hadde vi kun samtaleintervjuer fysisk ansikt-til-ansikt, men bestemte etter hvert at det ble nødvendig å åpne for å ha samtaleintervjuer også over Teams og telefon. Noe av fortroligheten kan forsvinne i en slik setting, men det kan også åpne for at flere ulike mennesker ønsker og får mulighet til å delta da det kan være lavere terskel for å delta i en telefonsamtale, enn å møte opp fysisk til en avtale med en fremmed person.

De intervjuene som ble gjennomført med fysisk tilstedeværelse ble tatt opp med lydopptaker og transkribert i etterkant. De intervjuene som ble gjennomført over Teams eller telefon ble ikke tatt opp, men det ble tatt grundige notater som ble renskrevet rett etter gjennomført intervju for å sikre så detaljerte notater som overhodet mulig. Alle transkriberinger og renskrevne notater har blitt kodet og sortert i et kvalitativt analyseprogram, F4Analyse. Ideen med koding er å koble respondentenes bidrag fra intervjuene til konsepter og kategorier som skal presenteres i den endelige rapporten⁶. Datamaterialet har vært kodet med utgangspunkt i intervjuguiden og de temaene som er representert der, i tillegg til koder hentet fra datamaterialet, respondentenes uttalelser, såkalte *in vivo* koder. Rapporten har så blitt skrevet på bakgrunn av det kodede materialet.

Leieboerforeningen er en partipolitisk uavhengig og ikke-kommersiell forening som jobber for leietakers rettigheter. Foreningen har to avdelinger: juridisk avdeling og bomiljøavdeling. Det er Leieboerforeningens bomiljøavdeling som har vært ansvarlig for gjennomføring av datainnsamling, analyse og rapport. Juridisk avdeling har veiledet og bidratt med juridisk innhold til rapport. Juridisk avdeling har også gjennomført kurs i husleierett og eierseksjonsloven med beboere og styrer i områdene. Før alle samtaleintervjuer har deltagere fått informasjon om Leieboerforeningen. Det kan tenkes at det i noen tilfeller kan ha påvirket hva respondentene deler i intervjuet av informasjon, både i positiv og negativ retning. Utreder har i ett tilfelle i et intervju med et styremedlem merket at styremedlemmets holdning til leietakere i sameiet sannsynligvis var påvirket av utreders posisjonalitet ved at det ble utvist stor forsiktighet ved samtale om tema. Ut over dette er det ikke blitt gjort konkrete observasjoner under samtaler knyttet til Leieboerforeningens øvrige rolle.



3

Medvirkning og deltakelse i nærmiljøet

Beboer Holmlia senter: «Jeg synes jo at det er viktig at man spør dem som bor i området om hva behovene er og hva de ønsker. Fordi at behovet kan jo være forskjellig fra bydel til bydel, og område til område. For området gjenspeiler de folka som bor der.»

Både på Rudshøgda og Holmlia senter er det knyttet en viss utålmodighet til synlige resultater av Oslo sør-satsingen, men denne utålmodigheten er sterkere blant respondentene på Rudshøgda enn på Holmlia senter. Holmlia har kommet en god del lengre i sitt arbeid med oppgradering av offentlige parker og plasser. På Rudshøgda er det mange som ser på Mortensrudprosjektet⁷ som lovende, men det lange tidsaspektet gjør at enkelte ser at dette ikke er for dem – det kommer for sent.

3.1 Rudshøgda

Det er stor variasjon i beboernes ønske om å medvirke og delta inn i nærmiljøet, og også i hvilken grad beboerne har praktisk mulighet til å delta. Selv om økt medvirkning og deltakelse fra beboere ofte er en målsetting, oppgir flere av beboerne at de ikke har kapasitet i hverdagen til å delta mer, uavhengig av både tilrettelegging og motivasjon.

Mange beboere oppgir å ha fylt opp sin kapasitet mellom betalt fulltidsarbeid, husarbeid, omsorg for barn, skole, betalt deltidsarbeid i tillegg til skole, samt fritidsaktiviteter og andre frivillige engasjement beboerne innehar fra før. Enkelte beboere har også mistet troen på at det nytter å gjøre en personlig innsats.

Beboer: «Eh, for meg, egentlig, jeg har ikke tid til sånne ting. Jeg har null sosialt liv. For jeg jobber i helsevesenet. Jeg er sykepleier. Jeg jobber turnus. Da går kvelden, og aldri jeg har ikke tid. Det er fridagen min jeg bruker bare hjemme på å rydde og vaske og sånn.»

Intervjuer: «Ja, det ubetalte arbeidet.»

Beboer: «Akkurat! Alltid jeg løper og kommer tilbake sliten og løper inn. Men jeg så det de

folka, de pleier å sitte der. Men jeg er kjedelig liksom. Aldri jeg har ikke tid til sånne sosiale ting her. Jeg jobber 100 prosent, i turnus. Det er en tung jobb. Og etter jobb, du har ikke tid. Du må hjem liksom, løp! Og før jobb, løp! Stressende yrke. Jeg så de folka, de sitter der, men jeg går.»

En del opplever imidlertid å ha tid og mulighet til deltakelse, og flere av disse personene er allerede aktive i ulike frivillige aktiviteter. Enkelte opplever at Oslo sør-satsingen gjerne kunne bidratt mer til å løfte frem, støtte og koordinere informasjon om de lokale initiativene som allerede finnes i nærmiljøet. Noen personer oppgir at de har kapasitet, men mangler arenaer der de føler de kan delta. Disse personene kan kanskje fanges opp av bydelen og Oslo sør-satsingen og gis en plattform for deltakelse.

Det nevnes også at det er viktig at tilbud i nærmiljøet enten er billig eller gratis da mange opplever ikke å ha råd til å delta på aktiviteter. **Det at fritidsaktiviteter for barn er tilpasset foreldrenes økonomi på Mortensrud trekkes fram blant respondentene som et stort pluss for foreldre og barn i området. Det fortelles at det er mange aktiviteter for barna, og at de foreldrene som har barna på fritidsaktiviteter er engasjerte inn i aktivitetene.** Det oppleves blant flere respondenter at det er godt tilrettelagt for barn, men ikke for ungdom.

Intervjuer: «Hvordan er det med fritidstilbud i nærheten?»

Beboer: «Det er den største fordelen her. Sønnen min går på fire fritidsaktiviteter, og de andre barna har også flere. Prismessig er det veldig tilpasset foreldrenes økonomi her. Også er det nærme. Og de foreldrene som har barna på fritidsaktiviteter, det er veldig engasjerte foreldre. Det er jeg kjempefornøyd med. Jeg tror ikke det er mange bydeler som har så mange muligheter og så god tilpasning. Det er godt tilrettelagt for barn her, men ikke for ungdommer.»



Holmlia junior er en gruppe barn og unge som bor rundt Holmlia senter. De har organisert seg selv, med hjelp av områdeløftet, og jobber for et bedre nærmiljø

Leieboerforeningen har også intervjuet to representanter fra Mortensrud Fellesskap. Dette er et lokalt initiativ som oppsto i etterkant av drapet på Halil Kara i januar 2020, og skal jobbe for å fremme interessene, og synliggjøre stemmene, til ungdommer og unge voksne på Mortensrud. Initiativet stammer fra miljøet på Rudshøgda, og har vært synlig i offentligheten etter drapet på Hamse Hashi Adan utenfor Lofsrud ungdomsskole oktober 2021.

«Mortensrud Fellesskap er en organisasjon som ble etablert (...) i kjølvannet av drapet på en god venn av oss. Og da tenkte vi at nå er det på tide at vi gjør et eller annet. Og vi føler at for de aller yngste [på Mortensrud] er det en del tilbud og tiltak, men for den målgruppen som vi skal jobbe med som er ungdommer og unge voksne, fra 16 år og til 25 ca., og vi føler at for dem så er det ikke så mange tilbud. Og da prøvde vi å legge til rette for at de skal ha et sted å være da, først og fremst. Og det jobber vi med nå også. Vi er i gang med den prosessen, i samarbeid med blant andre [person i Oslo sør-satsingen] og enkelte andre. (...) Og en annen ting som vi har prøvd å jobbe med er å skaffe jobb til ungdommen. Og vi driver med kompetanseheving. Vi prøver å legge til rette for at de kan tilegne seg kunnskap og kompetanse slik at de blir best mulig rusta til å møte arbeidslivet da.»

3.2 Holmlia senter

Det er mange beboere som engasjerer seg i nærmiljøet på Holmlia senter, og flere har både stor kapasitet og stor glede av å bidra frivillig. Leieboerforeningen har snakket med enkelte, både huseiere og leietakere, som legger inn en stor ulønnet innsats i nærmiljøet sitt, og slik avlastet det offentlige ved mye frivillig arbeid. **Det er Leieboerforeningens anbefaling at flere kan motta lønn for sin innsats fra det offentlige. Noen oppgir å sjonglere**

flere betalte stillinger i tillegg til frivillig arbeid for å få husholdningens økonomi til å gå rundt. Ved å ansette lokale ressurspersoner kan arbeidet i nærmiljøet bli mer bærekraftig på sikt ved at ressurspersoner ikke brenner seg ut, i tillegg til at bydelen får ansatte med et stort lokalt nettverk som kan nå frem til flere grupper beboere.

«Beboer: Den jobb som jeg gjør som frivillig, det kommer bra resultat. Og selvfølgelig når en person har to jobber og du har familie. Du blir veldig sliten. (...) I min religion det er at hvis man gjør gode ting for andre, det skal ikke være offentlig, det skal være skjult. Man får lønn fra Gud. Men hvis jeg ikke hadde to jobber, jeg skulle kanskje få mere tid.»

Selv om en del forteller om negativ medieomtale om Holmlia, uttrykker mange beboere stolthet av nærmiljøet sitt. Det fremkommer av datamaterialet at mange kjenner på en positiv og dyp stedstilknytning.

Det uttrykkes allikevel en bekymring blant noen for at en del stille stemmer i nærmiljøet ikke har mulighet til å delta på grunn av manglende språk, lav tilknytning til arbeidslivet og offentlige tilbud og tjenester, samt norskspråklige informasjonskanaler. Dette gjelder ifølge beboere enkelte husstander med kort botid i Norge, og en del eldre førstegenerasjonsinnvandrere som har bodd lenge på Holmlia senter, men som allikevel har lav tilknytning til storsamfunnet.

Det oppleves blant respondentene at det er mange lokale initiativ i nærmiljøet, og at de er til glede for beboerne. «Vær stolt» festivalen nevnes av flere som et vellykket arrangement. Det er også knyttet kjærlighet og stolthet til parsellhagene ved Holmliaparken, og Leieboerforeningen oppfatter at hagene er til stor glede for mange i nærmiljøet.



Parsellhagene på Holmlia

«Jeg har vært en del av parsellhagen. OBOS ville gjerne bygge på parsellhagen, men vi kjempet for å beholde den. Jeg gikk sammen med noen gamle folk, som ikke kunne snakke norsk, og vi gikk til rådhuset og vi kjempet for den og beholdt den. Så den grøntareal, den er jeg veldig stolt av!»

Holmlia Kulturkafé trekkes også frem av veldig mange som et fungerende sosialt knutepunkt som er i aktivt bruk blant mange beboere. Kaféen ble opprettet med utgangspunkt i et lokalt initiativ, med økonomisk støtte i form av blant annet bomiljøtilskudd fra Oslo sør-satsingen, og er i dag et populært møtested for nærmiljøet.

Konklusjon

I medvirkningsprosesser så kan man skille mellom «inviterte rom» og «populære rom»⁸. Inviterte rom kan være kortvarige og fylle en funksjon over en kortere tidsperiode eller de kan ha en mer varig karakter. Fellesnevneren er uansett at rommene er en kontaktflate mellom offentlige organer og befolkningen. Innspillprosesser opp mot utbygginger og oppgraderinger av offentlig rom faller inn i kategorien inviterte rom. Populære rom er arenaer der folk kommer sammen av eget initiativ enten det er for å protestere mot offentlig

politikk eller innblanding fra eksterne aktører, eller om det er for å skape egne velferdsgoder eller av solidaritet og gjensidig bistand. Mortensrud Fellesskap og Holmlia Kulturkafé er begge eksempler på populære rom, oppstått på henholdsvis Rudshøgda og Holmlia senter. Der Mortensrud Fellesskap arbeider for å gjøre stille stemmer fra nabolaget hørt og verdsatt, samt skaffe målgruppen et oppholdssted, kompetanse og arbeid, har Holmlia Kulturkafé skapt en populær lokal møteplass og bidratt til lokalt næringsliv og arbeidsplasser.

Det er Leieboerforeningens anbefaling at Oslo sør-satsingen fortsetter å legge til rette for at slike populære rom kan utvikle seg til selvstendige tilbud, i tillegg til å skape egne inviterte rom i de tilfellene der det er nødvendig. Ved å støtte opp om initiativ som allerede finnes i nærmiljøet, skapes det en lokal forankring av prosjektet eller tilbudet som er viktig for at det skal lykkes etter hensikten og treffe beboerne på en god måte. Slik øker man sannsynligheten for at tilbudet kan forvaltes også etter at den tidsbegrensede perioden til områdesatsingen utløper, hvilket bør være en førende målsetning for nye enkeltsatsinger i nærmiljøet.

4

Sameierdemokrati og styrearbeid

Et eierseksjonssameie består av flere eierseksjoner hvor seksjonseierne eier hele eiendommen. Det vil si både bygningene og tomten, sammen. En seksjon er vanligvis en leilighet, rekkehus eller del av bolig. Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til egen seksjon, og med mindre noe annet er særlig avtalt står seksjonseier fritt til å pantsette, selge eller leie ut sin seksjon. Sameiet kan bestemme at utleie av boligen krever godkjennelse fra styret, men det krever vedtektsendring, og «dem det gjelder», dvs. hver enkelt seksjonseier, må samtykke til endringen. I tillegg må det være 2/3 flertall av avgitte stemmer på årsmøtet. Kjøpere av seksjoner etter vedtekten er på plass anses for å ha samtykket, siden de burde sette seg inn i vedtektene før de kjøper. Når det er lovlig vedtatt, vil det for alle som har samtykket til at det gjelder for seg, være slik at styret må godkjenne utleie, men styret kan kun nekte dersom det er «saklig grunn» til det. Terskelen for at det foreligger saklig grunn til å nekte er høy, og hva som er saklig grunn må baseres på en konkret vurdering. Det er dermed liten mulighet for å begrense utleie av seksjonene i sameiene.

Styret i et eierseksjonssameie blir valgt av årsmøtet (ofte kalt generalforsamling), og har ansvar for vedlikehold og drift av eiendommen. Styret skal også sørge for at sameiet forvaltes i henhold til lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret tar alle beslutninger som ikke er lagt til andre organer gjennom lov eller vedtekter. Styret kan ta beslutninger når flere enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Årsmøtet er det øverste organet i et eierseksjonssameie. Her har alle seksjonseierne rett til å delta, komme med forslag og stemme over vedtekter⁹.

Merk at seksjonseiere har rett, men ingen plikt til å delta på årsmøtet. Seksjonseier kan enten unnlate å møte, eller etter § 46 i eierseksjonsloven velge å gi fullmakt til en tredjeperson og tillate at fullmaktshaver deltar og handler på seksjonseierens vegne. Det kan i vedtektene avtales at fullmakten skal være skriftlig – slik at styret med sikkerhet kan vite at fullmakten er reell. En slik fullmakt må være generell, og det innebærer at den ikke kan diktere hvordan fullmektigen skal stemme i konkrete saker.

Selv om dette ikke var en del av temaene som var ut-

arbeidet på forhånd, har det gjennom datainnsamlingen kommet frem at en del seksjonseiere har lav eller ingen kunnskap om hva sameieformen innebærer, hva som er styrets plikter og hva som er seksjonseieres plikter og rettigheter. Noen seksjonseiere etterlyser spesifikt denne kunnskapen. Flere styremedlemmer melder også om at lav deltakelse fra seksjonseiere er et problem for sameiet ved at arbeidsbelastningen på styrene og de seksjonseierne som deltar blir høyere, fordi den totale mengden arbeid fordeles på få seksjoner. I en del styrer er det også stor arbeidsbelastning på enkeltpersoner. Det fremstår at det er få eller ingen andre i sameiet som enten er villig eller i stand til å ta over arbeidet dersom enkelte ressurspersoner trekker seg tilbake eller flytter. Dette gjør sameiene lite bærekraftige blant annet for endringer i beboersammensetning.

En del sameier har store vedlikeholdsetterslep på enten deler av, eller hele sameiet, alt etter størrelsen på sameiene. Det er tilfeller av misnøye og mistanke om at enkelte blokker/grupper av seksjoner blir underprioritert innenfor sameiene. Noen seksjonseiere melder om det de opplever som høye fellesutgifter koblet med store vedlikeholdsetterslep. Det oppleves at en del styrer har gjennomført unødvendige og dyre oppgraderinger, samtidig som nødvendig vedlikehold har blitt forsømt, og at det i noen tilfeller mistenkes at styrene gir oppdrag til familie og venner. Det fortelles om dårlige avtaler med tilbydere av tjenester til sameiene som også har vært fordyrende.

I en del tilfeller vet ikke seksjonseierne hva felleskostnadene går til, hvilket skaper grobunn for mistanker og misnøye opp mot styrene. Datamaterialet kan ikke svare tydelig på i hvilken grad det mangler informasjon fra styrene på dette, og i hvilken grad det foreligger informasjon, men at informasjonen enten ikke når seksjonseierne eller at informasjonen er uforståelig for seksjonseierne. **Dersom styrene kunne sørge for at en spesifisering av fellesutgiftene når seksjonseierne i en form og et format de kan forstå, kan det være med å bidra til å oppklare misforståelser der det er tilfelle. Generelt fremstår det som at gjennomsiktighet i sameienes regnskap, igjen i et tilgjengelig og forståelig format, kan være konfliktdepende.**

En systematisering av vedlikehold av den delen av bygningsmassen som er sameiets ansvar i fellesskap fremstår hensiktsmessig. Ett styremedlem forteller eksempelvis om at rørsystem for vann og kloakk må byttes i hele sameiet, men at dersom tidligere styrer hadde tatt denne jobben hver gang enkelte seksjonseiere hadde pusset opp egne baderom, så hadde jobben allerede vært gjort. Og at istedenfor må alle baderommene nå renoveres på nytt når rørsystemene skiftes.

Ett av styremedlemmene på Rudshøgda forteller at eierstruktur og bygningsstruktur for fjernvarmeanlegget var en pilot rundt 1986-88 og skulle gi fjernvarme til hele Søndre Nordstrand. Styremedlemmet forteller at dette skaper problemer for alle sameier på Rudshøgda ettersom eierforhold- og ansvar mellom Fortum og sameiene er uklart, og at fjernvarmesentraler eies/deles mellom sameiene på feltene.

Det er påkrevd med samarbeid mellom sameiene for utbedring, og mellom sameiene og Fortum, hvilket styremedlemmet opplever som svært utfordrende. Styremedlemmet forteller at det var pålegg fra Oslo kommune om fjernvarmepilot i hele bydelen, og at det er enormt kostbart å oppgradere anlegg.

Styremedlemmet forteller videre at varme og varmtvann fra Fortum (tidligere Hafslund Varme) leveres i ett-rørs system som er sementert inn i veggene i boligene. Ett-rørs systemet i bygningene i dag er i dårlig stand og forårsaker mange vannlekkasjer som bl.a. har medført høyere forsikringssum og egenbetaling. Og at å opp-

gradere til to-rørs system, vil bli altfor kostbart. Fortum sier nei til å kun levere varmtvann, så alternativ er ifølge respondenten å kutte alt samarbeid med Fortum. **Dette presenteres som en stor årsak til forfall på boligmassen og som den desidert største økonomiske utfordringen for sameiene.** Personen har ingen løsning på problemet, men ønsker å belyse tema og gi en beskjed til kommunen at når de pålegger og utformer piloter så påfører de eiere en risiko.

I tillegg til opplevelsen om at mange seksjonseiere som selv bor i enheten ikke deltar inn i sameiets fellesskap og styre, nevnes stor utleieandel i sameiene som en årsak til lav oppslutning og deltakelse. I en del sameier fortelles det at utleieandelen er så mye som 50 prosent, og at i de fleste tilfellene hvor seksjoner leies ut, deltar verken seksjonseier/utleier eller leietaker inn i sameiet.

Gjennom datainnsamlingen har det imidlertid kommet frem at flere leietakere ønsker å delta, men at det i stor grad er opp til hver enkelt leietaker å inkludere seg selv i sameiet. Noen leietakere oppgir å være kontaktsøkende og aktive i bomiljøet, og at de derfor har kommet i kontakt med styremedlemmer og på den måten har kommet inn i informasjonskanalene. Enten ved direkte uformell ansikt-til-ansikt kontakt til daglig, ved å ha blitt skrevet opp på en kontaktliste, eller begge deler. Lang botid i sameiet ser ut til å spille inn på i hvilken grad leietakerne inkluderes, men er ikke en garanti for inkludering i informasjonskanaler, enten det er formelle eller uformelle kanaler. De av leietakerne som oppgir



Informasjonsskilt fra et av styrene på Rudshøgda

å ha en utleier som er tilgjengelig og aktiv, ser ut til å motta mer regelmessig informasjon fra styrene, både via videreformidling og direkte fra styrene, hvilket speiler flere av styrenes uttalelser om at leieforhold som blir meldt inn til styrene føres opp i systemet for utsending av informasjon.

De aller fleste styremedlemmene uttrykker frustrasjon over lav deltakelse på dugnader, da fra beboere generelt, men fra leietakere spesielt. Det er imidlertid ikke alle leietakere som mottar informasjon fra styrene, verken direkte eller videreformidlet fra utleier. En del styrer opplever også at beboere med en annen kulturell bakgrunn enn norsk deltar i mindre grad på dugnader. Noe kan kanskje tilskrives kultur, da dugnad har lange tradisjoner i Norge og kan være ukjent for andre kulturer. Samtidig er det beboere som forteller i den sammenheng at det i en del tilfeller kun serveres pølser av svin på dugnader og at det aktivt bidrar til ekskludering av en del beboere. Det er også en del beboeres opplevelse at det er stor avstand mellom enkelte styrer og øvrige beboere. Dette gjelder imidlertid ikke alle sameier, og ikke alle beboere i sameiene det gjelder.

Selv om en del leieboere melder om å bli inkludert i sameienes informasjonskanaler, enten formelt eller uformelt, så opplever en del leieboere at de er «litt utenfor» og at deres mening uansett ikke tillegges vekt da de ikke eier, men «bare leier». Det er varierende i hvilken grad det oppleves belastende for beboerne.

«Det var jo, jeg ønska jo gjerne å være med på et par av møtene dem hadde. Jeg husker jeg holdte på å boble over her en periode. Men jeg som leietaker, jeg har ikke så mye jeg skulle ha sagt, selv om jeg prater allikevel. Men der føler jeg at jeg ikke blir så inkludert. Jeg kan jo bli med, men det ligger jo ikke noe tyngde bak det jeg sier. Jeg har liksom ikke så mye jeg skulle ha sagt allikevel. Og den har jeg følt litt på. For jeg bor jo tross alt her allikevel, selv om jeg ikke eier.»

Enkelte utleiere har uttalt at de mener det er mer hensiktsmessig at det er leietaker som deltar på sameiermøter, da et er de som bebor seksjonen og som er koblet på bomiljøet. Leietakere har for øvrig møterett og talerett på sameiermøter, men kan ikke stemme på vegne av seksjonseier, med mindre det foreligger fullmakt. I avsnitt 8.2.2 kan vi se at en kommunal leietaker med lang botid i sameiet har forsøkt å bli valgt inn i styret, men at det opplevdes som ikke gjennomførbart. Istedenfor

blir en representant fra Boligbygg innkalt til møtene på vegne av alle de kommunale leilighetene i sameiet.

Konklusjon

Leieboerforeningen anbefaler at leietakere systematisk inkluderes i sameienes informasjonskanaler og kalles inn til sameiermøter på lik linje med seksjonseiere. Vi vet imidlertid at det er utfordrende for styrene i de tilfellene der utleie ikke meldes inn av utleier. Leietakerne bør opplyses om sine rettigheter til å delta på sameiermøter, inkludert årsmøtet, og at de kan be om fullmakt fra utleier om å få stemme på vegne av seksjonseier. Det er heller ikke noe i veien for at leietakere kan velges inn i sameiestyret, da det ikke er noe vilkår at man er seksjonseier for å være valgbar som styremedlem eller styreleder. Vedtektene kan heller ikke bestemme dette. Men det følger av § 55 første ledd i eierseksjonsloven at kun myndige personer er valgbare, og vedtektene kan fastsette at bare fysiske, og ikke juridiske, personer kan velges. Det er dermed ingen hindringer i eierseksjonsloven for at leietakere inkluderes i sameiets formelle styringssystemer. Det er Leieboerforeningens oppfatning at det vil være styrkende for bomiljøet dersom leietakere i større grad inkluderes, både i sameienes formelle og uformelle styringskanaler.

For at flere seksjonseierne skal være bedre rustet til å medvirke inn i styrearbeidet kan en kunnskapsheving være relevant. Både om sameieformen og hvordan man drifter et styre og et sameie, inkludert et ryddig regnskap og ryddige avtaleinngåelser med eksterne tilbydere av varer og tjenester. Bydel Søndre Nordstrand og Oslo sør-satsingen har ingen myndighet til å pålegge sameiene kurs eller annen tilrettelegging for seksjonseiere, men kan tilby mer eller mindre formelle samarbeidsavtaler. Kanskje kan Huseiernes landsforbund være en relevant tredjepart i et eventuelt samarbeid om kunnskapsheving.

Det er Leieboerforeningens oppfatning at en tettere kobling mellom flere seksjonseiere og styrene i sameiene kan være konfliktdepende, ved at når flere seksjonseiere kobles på sameierdemokratiet vil færre endringer komme som overraskelser i etterkant av vedtak. Seksjonseierne vil og sannsynligvis føle større eierskap til vedtakene dersom de har deltatt i prosessene som leder fram til vedtak.

5

Strukturelle forhold og utfordringer på nasjonalt plan

Bomiljøundersøkelsen er begrenset til beboere innenfor områdeløftets avgrensning, på grunnkrets nivå. Samtidig ligger de fleste årsakssammenhenger knyttet til konsentrasjon av levekårsutfordringer i en annen geografisk skala. Å skulle løse levekårsutfordringer på grunnkrets nivå er dermed et særdeles vanskelig utgangspunkt. Rapporten *Levekår i byer*¹⁰ anbefaler at «områdesatsinger ikke bør ha «forbedrede levekår», «økt sysselsetting» eller «deltakelse i storsamfunn» som hovedmål, da det kan skape urealistiske forventninger til områdesatsingene. Samtidig er det mange ungdommer og unge voksne i nærmiljøet som har et stort ønske og behov for betalt arbeid. Leieboerforeningen anser det som viktig å møte behovene for arbeid i beboergruppen på de måtene det lar seg gjøre, men samtidig være tydelig på områdesatsingens begrensninger, hvilket vil være viktig for ikke å etterlate en opplevelse av brutte løfter blant beboerne. Selv om rapporten *Levekår i byer* ikke anbefaler «forbedrede levekår» som hovedmål, konkluderes det med at det allikevel kan være aktuelt «å inkludere individrettede tiltak i områdesatsingene». Og at «slike tiltak, for eksempel opplæringstiltak eller språktrening, kan ha svært positiv effekt for dem som deltar»¹¹.

I samme rapport kommer det frem at det anses som «et tilstrekkelig ambisiøst mål å øke beboernes livskvalitet gjennom å skape trygge og gode bomiljøer». Selv om det er utviklet fungerende metoder for fysiske oppgraderinger i nabolaget gjennom områdesatsingene ved blant annet bomiljøtilskudd, er det også strukturelle utfordringer knyttet til å skape gode og trygge bomiljøer. Høye salgs- og leiepriser på bolig er en slik utfordring, mens husleielovens minstetid på tre, og i noen tilfeller kun ett år, er en annen. Ufrivillige flyttinger og korte leiekontrakter bidrar til en ustabil beboermasse, og jo flere som leier boligen sin, dess færre er det som blir boende i over fem år¹². Leieboerforeningen anser ikke dette først og fremst som et trekk ved leietakere som gruppe, men ved forholdene på leiemarkedet, inkludert rammebetingelsene i husleieloven. En del leietakere er studenter og andre unge som har lavere bostabilitet som kjennetegn, mens det i områdene Rudshøgda og Holmlia senter er mange barnefamilier som leier. Denne gruppen leietakere har gjerne behov for større grad av bostabilitet, men hvor det ikke er oppnåelig grunnet forhold i leiesektoren.

Datamaterialet for bomiljøundersøkelsen viser at mange av de beboerne som leier boligen sin opplever lav bostabilitet, og at selv de som har lengre kontrakter enn lovens minstetid, eller har en god dialog med utleier, bekymrer seg for om de kan bli boende. Særlig er det knyttet bekymringer til hvorvidt barna må bytte skole ved ufrivillig flyttinger. Det oppleves også av alle grupper beboere at lav bostabilitet og høy gjennomstrømming i utleieleiligheter er ødeleggende for bomiljøet, og i en del tilfeller fører med seg utrygghet også for øvrige beboere.

Kortsiktige leiekontrakter og gjennomstrømming i utleieboliger kan knyttes til den lave minstetiden som dagens husleielov opererer med. I den nasjonale strategien for boligsosial politikk, *Alle trenger et trygt hjem*¹³, nevnes utredning av mer langsiktige leiekontrakter og styrket bostøtte for barnefamilier som tiltak for å bedre boforholdene. Regjeringen Støre har også i sin politiske plattform¹⁴ slått fast at behovet for endringer i husleieloven skal utredes, og regjeringen har også varslet en stortingsmelding om boligpolitikken, der Leieboerforeningen forventer at tiltak for å bedre boforholdene for leieboere også vil diskuteres. I tillegg er det naturlig å tenke seg at retten til medvirkning for leieboere vil styrkes i en eventuell ny husleielov, jfr. den nasjonale boligsosiale strategien *Alle trenger et trygt hjem*.

I den nasjonale strategien for boligsosial politikk er et av delmålene at leie skal være et trygt alternativ. Samtidig trekkes det fram at økt medvirkning for leieboere er et delmål og et tiltak for å fremme gode bomiljø. I kapittel 4 over har vi vist at det er juridisk gjennomførbart å inkludere leietakere i sameienes formelle beboerdemokrati hva angår eierseksjonsloven. En økning i leietakeres rett til medvirkning i en eventuell gjennomgang av ny husleielov kan bidra til å styrke leieboeres mulighet for medvirkning inn i egen bosituasjon på flere nivå. Samtidig vil en økning i husleielovens minstetid, dersom økningen er betydelig, gi leieboere sterkere insentiver til å både delta inn i bo- og nærmiljø, samt vedlikeholde og sette personlig preg på leilighetene de bor i.

Gjennom Leieboerforeningens kartlegging i området har det blant respondentene jevnt over blitt meldt om en opplevelse av lavere boligstandard i leilighetene fra

leieboere enn seksjonseiere. Dette begrunnes med dårligere vedlikehold av utleieenheterne kontra leilighetene der seksjonseier selv bebor enheten, og er en oppfattelse som deles av både leietakere og styrene i sameiene. En opprydning i leiemarkedet der det stilles strengere krav til utleiere og opprettes et boligtilsyn og/eller en merkeordning for leieboliger kan være et bidrag til å øke boligstandarden i leieboliger. Et slikt tiltak kan fungere som en del av en større satsning på leiesektoren.

Høsten 2021 har kutt i fritidstilbud og andre ikke-lovpålagte kommunale oppgaver blitt diskutert i sammenheng med Oslo kommunes budsjettbehandling for 2022. Politisk vedtatt kutt i ikke-lovpålagte oppgaver slik som fritidstilbud er en tilbakevendende utfordring i bydeler med dårlig økonomi. Levekårsutfordringer og dårlige oppvekstmiljø må i større grad knyttes opp mot

nasjonalt lovverk og lovpålagte kommunale tjenester. Ikke minst må det sikres at viktige forebyggende tiltak for barn og unge får en stabil kommunal finansiering. Leieboerforeningen har en forventning om at konkrete tiltak som forebygger og hindrer levekårsutfordringer legges fram både i den planlagte stortingsmeldingen om boligpolitikk og i stortingsmeldingen om levekår i byer.



6

Bo - og nærmiljø

Rudshøgda – Bo og nærmiljø

Datamaterialet vitner om et sammensatt bilde og mange ulike opplevelser av bo- og nærmiljø. Noen av personene som har latt seg intervjuet har bodd i området over flere tiår, mens andre igjen kun har bodd der i noen måneder. Noen har kun bodd i Norge i noen få år, mens andre er født og oppvokst i Norge. Noen av de som er født og oppvokst i Norge har etnisk norsk bakgrunn, mens andre har foreldre som er oppvokst i andre land. Noen har vokst opp i distrikts-Norge, mens andre har bodd i hovedstaden, eller det sentrale Østlandet hele livet. Noen eier boligen sin, mens andre leier. Noen leier privat, og noen leier kommunalt. Intervjusubjektene er en sammensatt og differensiert gruppe med det felles at de alle bor innenfor grunnkretsene Rudshøgda nord, vest og sør, i Bydel Søndre Nordstrand.

Synet på det kulturelle mangfoldet i nærområdet er variert. Mange opplever det i all hovedsak som en berikelse, mens andre synes det er problematisk. Noen så problematisk at de ønsker å flytte. Flere som har bodd i området lenge melder om at de opplever en demografisk utskifting i området, og særlig segregering på de to barneskolene i området oppleves som et problem. Både personer med etnisk norsk bakgrunn, og personer med utenlandsk bakgrunn, forteller at de ønsker en mer blandet beboersammensetting.

«Jeg ønsker meg flere norske familier her. Da jeg vokste opp så var det en god blanding av norske familier og familier med innvandrerbakgrunn. Men nå har de fleste norske familiene flyttet. Det er et skille på barneskolene. Alle de norske går på Stenbråten, og de med utenlandsk opprinnelse går på Mortensrud.»

«Jeg føler jo at det er mange nordmenn som flytter vekk når det nærmer seg skolealder. Enten at de søker seg over på den andre skolen som ligger litt lenger unna, Stenbråten. Eller at de flytter til Nordstrand eller Lambert-

seter eller et helt annet sted da fordi at de ønsker at barna skal gå på en skole hvor det er litt flere nordmenn enn det er på Mortensrud skole. Og vi tenker jo litt de tankene vi også. Vi vil jo gjerne at det skal være litt mer blanding kanskje.»

«Det er ikke negativt med det flerkulturelle i seg selv, men de utfordringene som kommer ut fra det. Alle våre tre barn går på skolen, og det er problemer i alle trinnene. Jeg er engasjert mor, men det hjelper ikke. Uansett hva vi gjør det blir ikke et godt miljø. Barna mine er flinke på skolen, og jeg kan støtte dem i deres læring og utvikling. Men dårlig klassemiljø påvirker deres utvikling. (...) Vi flytter ikke fra folka, vi flytter fra utfordringene som følger med å ha mange sammen på et sted. (...) Vi får ikke byttet til Stenbråten skole.»

De som bor i de tre grunnkretsene Rudshøgda nord, sør og vest, sokner til Mortensrud barneskole og Lofsrud ungdomsskole. Mortensrud barneskole er en av skolene i Oslo med høyest andel minoritetsspråklige elever¹⁵. **En oppfattelse blant både familier med majoritets- og minoritetsbakgrunn om en negativ form for segregering på barneskolene kan ha en selvforsterkende effekt ved at de mest ressurssterke husholdningene, uavhengig av etnisk opprinnelse, velger å enten flytte eller søke barna sine til en annen skole. En styrking av Mortensrud barneskole, i «Delprogram oppvekst og utdanning», kan dermed få effekter som også kan komme til syne i bo- og nærmiljø, ved at flere vil regne det som akseptabelt å bosette seg i skolekretsen til Mortensrud barneskole.**

6.1 Forhold mellom naboer

Det er et stort spenn i hvilke opplevelser beboerne har av sine og andres naboforhold. Mange melder om et godt nabofellesskap der de både har nære relasjoner blant naboer, et fellesskap der folk hjelper hverandre, og mange bekjente de er på hils med. I mange tilfeller nevnes lang botid som en forutsetning for, og årsak til,



Medvirkningsmøbel i tilknytning til oppføring av ny park på Rudshøgda

nære naboforhold. Det er ikke et overraskende funn, men er allikevel viktig å ta i betraktning slik at det legges til rette for langsiktige boforhold i de situasjoner der det er gjennomførbart.

Beboer leietaker: Nå har vi bodd her en stund og jeg må si at den blokka vi bor i nå er det fantastiske mennesker som bor, og vi bryr oss om hverandre og stiller opp for hverandre. Vi tar godt vare på hverandre. Og er det noen naboer som sliter, så stiller vi opp. Og jeg føler at det er mange som har evnen til å strekke ut en hånd og hjelpe. Og det er grunnen til at vi har bodd her så lenge for vi kunne ha dratt for lenge siden. Jeg føler meg som en del av en familie her på Mortensrud.»

Samtlige beboere intervjuet, som har små barn, sier at de blir kjent med naboene gjennom barna, og at barna bidrar til relasjoner mellom foreldrene. Andre beboere som ikke selv har små barn, har også gjort seg samme observasjon. Særlig når foreldrene er med barna på lekeplassene i nærmiljøet, kan det oppstå spontane møter og relasjoner mellom foreldrene. **Det arbeidet som legges inn med å bygge å oppgradere lekeplasser fremstår dermed som relevant og nyttig bomiljøarbeid. Å legge til rette for slike spontane møter også for de som ikke har små barn kan være en inngangsport til å legge til rette for et tettere naboskap for flere grupper beboere.**

Intervjuer: «Hvordan er egentlig bomiljøet ellers? Føler du at folk, naboene kjenner hverandre, og snakker sammen?»

Beboer: «Jaaa [trekker på det] men kanskje ikke alle sammen da. For jeg bor jo i de blokkene der oppe, og der er det [antall] leiligheter per blokk. Og de føler jeg at jeg kjenner ganske godt og jeg sier jo hei til dem i gangen og sånt. Og tre av dem har jo bodd der like lenge som familien vår har. Så da har de sett

oss alle vokse opp så vi kjenner hverandre veldig godt. Men resten hadde jeg kanskje ikke sagt, de er jo naboene mine og vi hilser i oppgangen og sånt, men... Jeg tror kanskje det hjalp med den nye lekeplassen. For da var det plutselig mange barn som var der, og jeg vet ikke om de kjenner hverandre fra før, men det virker som de har det veldig gøy sammen. Så det er foreldre med småbarn som kommer. Det var det ikke før. Så da tror jeg at det hjalp veldig.»

Selv om mange melder om gode naboforhold er bildet mer nyansert enn kun dette. Noen sier at de ikke kjenner særlig mange, men at de har et forhold til dem som bor i samme oppgang som dem selv. Disse personene melder ofte om et ønske om å bli kjent med flere i nabolaget, gjerne på tvers av de ulike blokkene og sameiene, og **etterlyser sosiale møteplasser og sosiale tilbud som kan legge til rette for flere møter og bekjentskaper mellom naboene.** Noen melder også om at relasjoner og bekjentskaper i nabolaget følger etniske skillelinjer.

Intervjuer: «Har du blitt kjent med naboene dine?»

Beboer: «I den blokka hvor jeg bor, vi bare sier hei, men ikke sånn kjenner. (...) Det er vanskelig. I [hjemlandet mitt] hvis det kommer en ny nabo vi banker på og sier hei. Vi bruker masse aktivitet - damene! Mest damene, men familie også. I [hjemlandet] damene bruker mye tid sammen og gjør sosiale aktiviteter, men her jeg kjenner ikke. (...) I Norge veldig vanskelig å treffe hverandre, vi vet ikke hvordan komme i kontakt. Jeg ser de fra Pakistan har kontakt seg imellom, jeg kommer fra [land], vi har kontakt. Det er ikke bra jeg synes. Kanskje alle kan kontakt med hverandre ikke sant?»

Det at naboer kun er på hils med hverandre, og ikke alltid knytter nære relasjoner, er kanskje ikke mer utfordrende enn det som kan forventes i ethvert nabolag, og alle er ikke nødvendigvis interessert i å ha veldig nære relasjoner til naboene sine. Å tilrettelegge for at de beboere som ønsker mer kontakt kan oppnå det, kan uansett være hensiktsmessig i et bo- og nærmiljøarbeid. Flere respondenter ønsker seg en gatefest hvor naboene kan treffes på tvers av etablerte nabofelleskap og etniske skillelinjer. Det nevnes at mat fra ulike kulturer kan virke samlende, og at man da samtidig kan feire fellesskap og ulik kulturbakgrunn som noe positivt. Å legge til rette for å praktisere norskkunnskaper i hverdagen kan også være til stor hjelp for noen.

En del konflikter mellom naboer er ene og alene grunnet dårlig lydisolering mellom etasjeskillene i noen av blokkene. Det er irritasjon og konflikter rundt vaske-maskiner som kjører på kveldstid, menn som tisser høylytt på nattetid, festing og lignende. Løsningen på dette er for så vidt enkel, men kostbar, og kanskje ikke

noe som sameiene har råd til å prioritere. **Ved større rehabiliteringer og nybygg kan det imidlertid være gunstig å ikke spare penger på akkurat lydisolering da dette kan være en enkel forebygging av nabokonflikter.**

Intervjuer: «Er det lytt mellom leilighetene?»

Beboer: «Herregud, jeg kan fortelle deg hvor lenge han pisser. Jeg får lyst til å gå opp og si at du trenger ikke å treffe midt i vannet, prøv å treffe litt over vannet. Men jeg kan jo ikke det!»

Det er også noen beboere som føler seg svært ensomme og isolerte i egen leilighet, og at de ikke er en del av noe nabofellesskap. Dette gjelder kanskje særlig en del som leier kommunalt, og bydelen kan vurdere om noen av de kommunale beboerne i området har behov for tettere oppfølging i sine boforhold.



Ulike sameier på Rudshøgda



6.2 Ungdommer – unge voksne

I mange samtaleintervjuer var ungdommer og unge voksnes rolle i nabolaget noe respondentene selv tok opp og tematiserte uten spørsmål fra intervjuer. Derfor er denne gruppen beboere tematisert i et eget kapittel.

Det er en relativt utbredt opplevelse blant mange beboere om at ungdommene og de unge voksne i nabolaget utgjør et problem for bomiljøet. Denne opplevelsen er aller mest synlig i intervjuene som er gjort med styrene i området, men er ikke isolert til styrene. Det meldes om at ungdommene samler seg og henger ute, i skogområdene, garasjeanlegg og på senteret. Og at det røykes cannabis blant ungdommene. Dette kan virke som det har blitt et etablert narrativ blant en del beboere, at unge menn med et ikke-vestlig utseende er et problem og en kilde til utrygghet for nærmiljøet på Mortensrud. Et slikt narrativ basert på territoriell stigmatisering kan være et problem i seg selv. Ettersom det kan ha en selvforsterkende effekt blant unge som velger å omfavne stigmaet sitt som del av en mestringsstrategi i møte med samfunnets (negative) forventninger¹⁶.

De unge selv melder om et stort behov for betalt arbeid, både fulltid og deltidsarbeid, og et lokale hvor de kan samles og være inne. Det meldes om at de unge trenger arenaer hvor de kan oppleve mestring, og erfaringer som kan være nyttige for å søke på jobber. De fritidstilbudene som eksisterer oppleves ikke å treffe de eldre ungdommene og unge voksne, og at det kun er de yngste av ungdommene som benytter seg av de eksisterende tilbudene. En del unge får også et større ansvar for å bidra inn i husholdningens økonomi når de fyller 18, hvilket kan gi et ekstra press på ungdommene da «storsamfunnets» strukturer på mange områder er lagt opp til at foreldrene fortsatt skal forsørge sine ungdommer også etter

fylte 18 år. Ungdommene kan slik oppleve motstridende forventninger fra samfunnet kontra egen familie, og må selv forsøke å finne strategier for å mestre dette.

«For klubben, aktivitetshuset, er for de yngste og fram til de er 18 år ca. Etter det så, etter at de fyller 18, det er da ting begynner å skje da. Eller at, da er du ansett som en voksen, du har plutselig ikke studielånet du har fått på 8000, som når man er i den situasjonen betyr veldig mye. Du har ikke lenger det. Du får plutselig et ansvar på skuldrene dine, du skal begynne å forsørge familien din, du skal begynne å bidra hjemme. Jeg husker jo fra da vi var yngre, jeg husker at vi pleide å dra på klubben, vi pleide å være på Røde Kors, nå heter det Fellesverket, så når man er yngre så har man tilbud her da. Men når man fyller 18, og du plutselig får det ansvaret på skuldrene, du har press hjemmefra, du skal begynne å bidra med et eller annet hjemme. Skal bli forsøkskanin i mange tilfeller, da er det plutselig ikke noen tilbud lenger, og så i tillegg sliter man med jobb. Da er det fort gjort å finne alternative løsninger til å tjene penger.»

Det er imidlertid ikke alle voksne som opplever ungdom som samler seg ute som et problem i seg selv. Det eksisterer også en annerkjennelse i beboergruppen av deres verdi som en del av, og i, nærmiljøet. En beboer forteller om en gruppe voksne menn som på eget initiativ har tatt på seg et ansvar for å følge opp en del av ungdommene, og som bytter på å ta runder i nærmiljøet på kveldstid. Dette samtaleintervjuet ble gjort kort tid før drapet på Hamse Hashi Adan 7. oktober 2021, og tematiserer blant annet drapet på Mortensrudbeboer Halil Kara 10. januar 2020:

«Noen ganger står ungdommene og røyker, men når mannen min går forbi så kaster de røyken. De har så stor respekt at de ikke vil røyke foran han. De er flotte mennesker og er fine på sin måte. Men de trenger å bli sett og anerkjent og trenger at noen ser dem for det de er og ikke bare som en belastning for samfunnet. Noen som sier at dere er fantastiske, men dere har tatt feil valg. Det tror jeg de har godt av å få høre. Mange ganger. De forteller dem, at vi har gjort feil, alle har gjort feil og gjør feil hele tiden. Men vi er ikke feil! Og heller fokusere på hvilke gode egenskaper de har. Jeg vet ikke om det har endra noe, men jeg håper at ungdommene tenker på det. En av disse flotte ungdommene har jo blitt drept i fjor og det har berørt ganske mange. Og han var en av de gutta som kom bort og snakka. Og det er en flott gjeng, men vi vil ikke miste flere. Ungdommene tenker ikke helt klart, og jeg vet at det er mye som fortsatt skjer på Mortensrud.»

Det finnes ulike krefter i nærmiljøet som engasjerer seg for, og i enkelte tilfeller utøver en omsorgsrolle for ungdom og unge voksne i nabolaget. Det kommer frem av flere intervjuer at ungdommene responderer positivt på, og har respekt for, personer i nærmiljøet som de kan relatere seg til, men at tillit til bydel og kommune i stor grad er fraværende. **Dersom det offentlige ønsker å bidra til en endring i ungdommer og unge voksnes muligheter på Mortensrud er det Leieboerforeningens anbefaling at lokale ressurspersoner som de unge kan relatere seg til, systematisk inkluderes som brobyggere mellom bydel/kommune og ungdommene i området.** Da andelen sysselsatte ligger lavere for området, enn Oslo som helhet⁷, kan det å ansette lokale ressurspersoner i lønnede stillinger bidra til å løse flere problemer i nærmiljøet. Et mer systematisk samarbeid mellom Oslo kommune og moskeene i området kan også være hensiktsmessig, da moskeen fremstår som en omsorgsinstitusjon for en del utsatte ungdommer. Oslo sør-satsingen opplyser at de i flere tilfeller allerede samarbeider med brobyggere i området, men siden satsingen er en tidsbegrenset innsats kan det være en fordel å systematisere samarbeidet med andre aktører i kommune og bydelens tjenester slik at det ikke går tapt etter områdesatsingens utløp.

«Jeg vet ikke om det har endra noe, men da Halil Kara ble drept var alle disse ungdommene i en helt annen verden. Alle samla seg i moskeen, og de bodde der nesten. For det var et sted hvor de kunne

være. Og der de kunne dele tanker og følelser og kunne gråte sammen. Og ungdommene ba hverandre om tilgivelse. Jeg ble helt rørt da jeg hørte det. Det var kjempetrist, men det som skjedde i etterkant at disse ungdommene samlet seg, gjorde meg helt rørt. Og vi ble jo helt satt ut da vi fikk vite at moskeen hadde åpnet dørene og sa at de kunne være der. Det var helt fantastisk. Det har ungdommene benyttet seg av.»

I tillegg til å benytte lokale brobyggere for å nå frem til målgruppen, fremheves det av mange at mye av problemet med at ungdommene «henger ute» er at de mangler et sted å være på kveldstid. Et sted de selv kan sette premissene for, og som er uten foreldre, men med oppfølging fra trygge voksne som de har respekt for og tillit til.

De viktigste ressurspersonene i barnas liv er som oftest barnas foreldre som primære omsorgspersoner. Men ikke alle familier har like muligheter til å være til stede i barnas liv, og det er sammensatte årsaker til hvorfor oppfølgingen noen ganger er sviktende eller utilstrekkelig. Familiestress knyttet til økonomisk fattigdom kan være en slik årsak knyttet til det å vokse opp i levekårsutsatte områder⁸. I tilfeller der oppfølging fra primære omsorgspersoner ikke er fullt ut tilstrekkelig, blir lokale institusjoner og oppfølging fra nærmiljøet ekstra viktig, og et innendørs værested for ungdom og unge voksne kan være et slikt tilbud.

Beboer: «Jeg har sett på kvelden når vi går og handler mat. Mange unge her, og jeg noen ganger tenker hvorfor familiene til de ungene, de passer ikke de ungene? Mest gutter. De er kanskje 15-16 år og de er rundt på senteret når det er mørkt. Jeg synes ikke det er bra. Jeg synes farlig. De må passe de ungene, for ungene kan gjøre noen feil. De kan ikke tenke på riktig måte. De er barn og jeg synes familiene må passe på barna sine.»

Intervjuer: «Det er jo noen ungdomsklubber...»

Beboer: «Ja, dattera mi går også denne klubben, hun er 12 år. Men jeg ser de 15 og 16 år, de trenger noe sted. Jeg føler meg dårlig når jeg ser de guttene. De er så søt og høflig, men jeg håper de går ikke feil vei. De årene er litt usikkert hva de gjør. Kanskje familie kan ikke passe, jeg vet ikke.»



Politiet patruljerer på Mortensrud

6.3 Trygghet og utrygghet i nærmiljøet

Det oppleves blant flere beboere, særlig sameiestyrene, at narkotikakriminalitet er et gjentakende problem for nærmiljøet. Det meldes om at garasjer og skogområder benyttes til salg og lagring av narkotika, og det er en oppfattelse av at det særlig er cannabis som omsettes. Enkelte av styrene forteller at de har installert kamera-overvåkning i garasjeanlegg etter oppfordring fra politiet. Enkelte beboere som bor i nærheten av visse «problemområder» oppfatter problematikken som svært belastende, og beboere på grunnplan virker å være mer preget enn beboere som bor i etasjene over. Styremedlemmer har ulik oppfattelse av politiets respons og arbeid i området. Ett av styrene ønsker seg en fast kontaktperson i politiet hvor de kan melde fra om uønskede hendelser, da det per nå oppleves som at det alltid er ulike instanser som tar imot henvendelsene og uvisst i hvilken grad de følges opp.

Det meldes fra beboere om tilfeller hvor politiet har utført aksjoner i området. I et tilfelle nevnes en razzia i en leilighet som både en kilde til trygghet og utrygghet fra to ulike beboere. Der den ene opplevde razziaen som et tegn på at politiet fulgte opp i området og dermed som trygt, opplevde den andre samme hendelse som utrygg i seg selv. En annen beboer forteller om en væpnet arrestasjon, som for denne beboerens del førte til vurderinger om å flytte fra området.

«Den kriminelle gjengen, jeg leste i avisen at de hadde slått politiet da politiet skulle arrestere noen. Og etterpå kom politiet med flere biler, med masker foran ansiktet og gevær, og de bare kom og arresterte han. Jeg følte meg veldig utrygg. Og jeg tenker at vi må kanskje bytte miljø nå, kanskje passer det ikke lenger for oss her»

Datamaterialet vitner om et noe ambivalent forhold til politiets tilstedeværelse i området. Der noen ønsker tettere kontakt og oppfølging fra politiet, og ser på politiets tilstedeværelse som et tegn på trygghet, er det andre som opplever politiets tilstedeværelse som delvis utrygt og som et tegn på at nabolaget er utrygt og under mistanke.

Beboer: «For det er mye politi her hele tiden. Det er politi på kveldene og det er litt ukomfortabelt. Politiet er alltid på senteret, også står de parkert midt i, også kjører de en sånn vei ut av senteret så man føler seg trygg med politiet, men det er litt ukomfortabelt at de alltid er der på kveldene. Det er litt sånn blanda følelse da at de er der på kveldene, og de bare er i bilen sin, de kommer ikke ut. Og jeg synes det er ekkelt egentlig. At det er, det er trygt samtidig at det er litt ekkelt at politiet er her hele tiden. For da betyr det at det ikke er trygt, i den sammensettingen. For politiet driver ikke og er på Frogner hele tiden og parkerer midt på senteret og sånn. Sånn veldig kontraster.»

Intervjuer: «De er der hver dag?»

Beboer: «Ja de er der hver dag på senteret. Og Mortensrud skole pleier de å være. Så de kjører der også og ser på ungdommene».

Intervjuer: «Så det er derfor de er der? For å sjekke hva ungdommene driver med?»

Beboer: «Ja, de er der for en grunn, men...»

Intervjuer: «Opplever du at det er nødvendig at de er der?»

Beboer: «Det kunne vært nødvendig hvis de hadde gjort noe. Men de gjør ikke noe. De ser på ungdommen også går de tilbake. Men samtidig er ikke jeg politi, eller i den bransjen, men jeg føler det er litt ukomfortabelt at de er der hele tiden. Men hvis noe skjer, at noen blir tatt for noe som er mistenkt lenge, så kanskje. Kanskje de kan oppdatere oss eller noe.»

Intervjuer: «Men de er på senteret?»

Beboer: «De pleier å være her [på Ruds-høgda] også. I den rundkjøringa [innkjøring til Rudshøgda] og på den parkeringen der oppe. Kanskje det er noe som skjer her, at det er mistanker her i dette området.»

Enkelte fremhever at politiet i større grad burde jobbe med å bygge relasjoner og tillit til beboerne i nærmiljøet framfor å kontrollere og loggføre. Beboere opplever å bli stoppet og loggført uten å gjøre noe kriminelt, men kanskje bare være på vei hjem fra jobb på kveldstid, eller at de har stoppet opp og snakker med venner eller bekjente utenfor i nabolaget. En del opplever å være mistenkt kun på bakgrunn av bosted, kjønn og utseende. Det oppleves som et problem at politiet i for stor grad har en ordensvaktrolle, fremfor å bygge tillit og «være på lag» med beboerne. Å bygge tillit er imidlertid tidkrevende og innebærer at det må være faste personer som jobber med og i nærmiljøet.

Beboer: «Men da de hadde politihus på Holmlia, var det 10-15 år sida, da vi var unge, de kunne spille fotball med folka uten å ha problemer med noen. Også var det all good stemning. Akkurat nå hvis politiet beveger seg til noen så begynner man å banne og skrike og hva faen vil du. Så man ser den forskjellen. De har gått to ulike retninger, nå skylder jeg ikke på politiet og nærpoltireformen også videre, men politiet har gått og holdt en mer sånn ordensvaktrolle. Og bare sånn skal passe på hele tida, skal sørge for at dere er i ro. Fra å tidligere være mer sånn, ja vi kjenner hverandre, la oss ha en dialog, la oss være kompiser.»

Politiets fellesforbund skriver på sine nettsider om «nær-

politireformen» at reduksjonen i antall tjenestesteder, fra 340 til 221, er bekymringsverdig ved at «den kraftige reduksjonen i antallet tjenestesteder vil kunne gi et svekket tjenestetilbud, en svekket opplevelse av trygghet i det daglige og at dette kan gå utover politiets beredskap og evne til å håndtere samfunnsoppdraget»¹⁹. Problemstillingen viser hvor sammensatt nærmiljøarbeid kan være. Et lokalt tjenestested for politiet på Mortensrud kunne vært et godt tiltak for å bygge langsiktig tillit mellom politiet og beboerne i nærmiljøet. En del tiltak, som dette, er imidlertid ikke opp til områdesatsingen å vedta, men ligger på et annet og overordnet styringsnivå.

6.4 Savn i nærmiljøet

Et av spørsmålene i intervjuguiden var hvorvidt respondentene savnet noe i nabolaget og nærmiljøet. Følgende avsnitt er en sammenstilling av responsen på det spørsmålet.

Det er et savn etter bibliotek i nærmiljøet, blant tilnærmet alle av respondentene. Mange forteller at de drar til Bøler eller Lambertseter for å dra på biblioteket, men at det er et stort savn etter et nærbibliotek. Et interessant aspekt er at det oppfattes blant respondentene at de litt eldre ungdommene som føler seg «for kule» for å benytte seg av de eksisterende fritidstilbudene, ikke har den innstillingen til biblioteket. Det oppleves som et samlingspunkt for nært sagt alle, på tvers av samtlige skillelinjer, og vitner om bibliotekets særstilling i lokalmiljøet, og samfunnet for øvrig. **Det er et sterkt ønske, og blant enkelte en forventning, om at et bibliotek skal komme på plass raskt. Et nærbibliotek oppleves av respondentene som et stort løft for nærmiljøet. Dersom Oslo sør-satsingen og Oslo kommune kan levere på dette punktet uten for lang «ventetid», vil det sannsynligvis være tillitsskapende i den grad det vil innfri et stort ønske og forventning i nærmiljøet.** Det er satt av 17 millioner i budsjettet for Oslo til et midlertidig bibliotek på Mortensrud som etter planen skal være på plass i løpet av 2022.²⁰

Veldig mange beboere ønsker seg også flere felles møteplasser ute i nabolaget og mellom blokkene. Fellesgriller med benker og bord hvor man kan lage mat og spise sammen. Flere nevner også at de kunne tenke seg overbygg som pergolaer og lignende over disse sitteplassene. **Felles utearealer som legger til rette for spontane**

møter mellom naboer kan bidra til at flere beboere blir kjent med hverandre. Noen av styremedlemmene, og noen få øvrige beboere, melder imidlertid om en viss usikkerhet til, og motstand mot, å skulle skape gode felles utearealer fordi de frykter at det blir steder hvor ungdommene kommer til å henge. Også av den grunn, i tillegg for ungdommene selv, kan det være hensiktsmessig at det offentlige tilbyr de eldre ungdommene et eget sted der de kan oppholde seg innendørs på kveldstid.

Mange nevner at de savner benker langs veiene i boligområdet, og ned mot Senter Syd sånn at det er mulig å hvile på veien. Mange nevner også bedre belysning langs stier og gangveier, samt flere turløyper med belysning, og flere søppelbøtter langs stier, gangveier og eventuelle nye turløyper. Parsellhager nevnes også som et positivt innslag som det gjerne kan bli flere av.

En beboer som ønsker seg flere benker i boligområdet bekymrer seg for hvem som skal vedlikeholde det etter at Oslo sør-satsingen trekker seg ut av området. På bakgrunn av det hen opplever som et pågående forfall og vedlikeholdsetterslep av nåværende fasiliteter i sameiernes fellesområder. I planlegging av nye fasiliteter i nærområdet er det hensiktsmessig for sameiene å allerede i tidlig fase ha en plan for kontinuerlig vedlikehold av fasilitetene slik at det ikke forfaller, og over tid bidrar til forslumming.

En beboer ønsker seg en inngjerdet luftepark for hunder, da hen opplever at mange i området er redde for hund og hen ikke vil la hunden løpe fritt noe sted i nærområdet.

En annen beboer etterlyser bedre merking av reglement for parkering på parkeringsplassen ved innkjørselen til Lofsrudhøgda.

Flere skulle også ønske at Senter Syd bød på gode utearealer hvor det var mulig å sette seg ned sammen utenfor på torget. Det er og et savn etter flere typer kafeer og restauranter på senteret, som er tilpasset et bredere publikum enn de serveringsstedene som finnes der nå. Flere respondenter opplever at senteret er litt «stusselig» i sine tilbud. Noen savner en ferskvaredisk i matbutikken, andre savner klesbutikk og lekebutikk til barn. Flere melder om at de handler andre steder fordi tilbudet er for dårlig. Grønnsaksbutikker, vinmonopol og helsetilbud nevnes som gode tilbud på senteret.

Mange etterlyser et flerbrukslokale, et slags grende- eller bydelshus som er tilgjengelig for beboerne i nabolaget. Det er behov for det til årsmøter i sameiene, til barnebursdager, selskaper o.l. Per i dag disponerer Oslo sør-satsingen en leilighet som benyttes som nærmiljølokale, men det fremheves som et ønske fra beboerne for flerbrukslokale/grendehus at det helst bør være frittstående med tanke på størrelse, samt belastning for naboer hva angår lyd og aktivitet.

Flere ønsker seg også flere sosiale sammenkomster, da nevnes spesielt gatefester for folk i nabolaget. Både innenfor, og på tvers av sameiene i området. Svømmehall er også et sterkt ønske fra mange respondenter, men de fleste opplever at de har tapt den kampen, og at det nok aldri vil bli realisert.



6.5 Fysisk bo - og nærmiljø

Tilbakemeldingen fra nært sagt samtlige respondenter hva angår det fysiske bo- og nærmiljøet er at det er veldig god tilgang på grøntområder, og at det verdsettes høyt. Det er da ikke snakk om opparbeidede parker, men tilgang på mer «vill» natur og marka. Utsikten fra leilighetene nevnes også som en kilde til glede, stolthet og økt livskvalitet.

Mindre positivt er tilbakemeldinger om opplevelse av store forskjeller i vedlikehold av bygningsmassen, som fasader og balkonger. Noen deler av boområdene er godt vedlikeholdt, mens det andre steder oppleves at dårlig vedlikehold bidrar til forslumming av hele området. Det meldes også om heiser som står og er ødelagt over lengre perioder, og om ødelagte hoveddører, calling-anlegg som aldri har fungert, og farlige balkongrekkverk. **I sammenheng med tilbakemelding om ødelagte heiser, utløser det bekymring at det i ifølge respondentene er kommunale HC leiligheter hvor beboerne er avhengig av heisene for å komme seg inn og ut av bygningene.**

Ellers er det tilbakemeldinger om at dårlig og lite samarbeid om snømåking i nabolaget skaper store problemer for en del beboere. Dette gjelder særlig eldre som er dårlig til bens, og beboere i HC-leiligheter som melder om at de ikke kommer seg ut av leiligheten i lengre perioder på vinteren, med mindre de benytter utgangen via garasjeanlegg og bilen. **Det etterlyses bedre samarbeid om snømåking, både mellom sameiene i området, og mellom sameiene og Oslo kommune.**

«Men på vinterstid, at jeg ikke har sprettrumpe og Arnold muskler det skjønner jeg ikke, for å dytte vogn her på vinteren... De i rullestol de kommer seg jo ikke ut. De gamle sliter skikkelig, de går gjerne gjennom garasjen, de som er så heldige å ha heis helt ned. Så når de skal ned i butikken så sliter dem når de kommer utenfor garasjen der. Noen ganger så har dem måka litt på veien, men dem glemmer jo fortauet for der havner jo alt sammen [snøen]. Så jeg veit at de som er dårlig til bens, og er gamle, dem sliter på vinterstid hvis dem ikke har bil.»

6.5.1 Lekeplasser

«Det er veldig fint at de bygger og rydder lekeplasser. Det var ikke sånn før, da var det veldig stygt og gammelt.»

Det er stor enighet blant respondentene om at det er fint, og ikke minst synlig, at det gjøres en innsats for å forbedre og oppgradere lekeplassene, samt bygge nye i området. Mange tilbakemeldinger går allikevel på at lekeplassene som bygges er for små, at det er for få tilbud til barna på hver enkelt lekeplass, og at det bidrar til at de blir brukt i mindre grad enn det som kunne vært tilfelle. Mange respondenter ønsker seg en stor lekeplass, med mer fokus på de litt eldre barna der de kan bruke kroppen sin aktivt. Et stort klatrestativ, med husker, skli-er og trampoliner, som kan inspirere også de litt eldre barna, over 7-8 år. Dersom det tilrettelegges for en større lekeplass med tilbud til flere aldersgrupper kan det bidra til flere spontane møter mellom naboer i området, da lekeplassene allerede oppgis å være et sted som særskilt bidrar til dialog mellom foreldrene ved at barna møtes der. Gode felles lekeplasser nevnes som utjevnende områdeutvikling ved at også de barna som ikke har tilgang på privat utendørs lekeareal får tilgang på fasiliteter som er ettertraktet av barna.



Det bygges ny lekeplass i et av sameiene på Rudshøgda ved hjelp av bomiljøtilskudd



Utsikten fra leilighetene er en kilde til glede og trivsel for mange beboere på Rudshøgda

«Det er store økonomiske forskjeller her, og en måte å jevne det ut på er å finne de tingene som barna elsker å leke med som ikke alle har råd til. De som har fine store hager, har råd til en trampoline. Jeg ser at barn avtaler med de barna som har en trampoline at de kan komme over og leke. Og da blir det sånn i dag kan du og du komme, og noen blir holdt utenfor. Det er veldig populært med trampoliner, og det er veldig begrenset.»

Ved bygging av nye lekeplasser vil det være hensiktsmessig å planlegge også for videre vedlikehold av plassene, slik at det ikke ødelegges og forslummes over tid. Oslo sør-satsingens ansatte informerer om at vedlikeholdsarbeidet med nye offentlige parker og plasser som oppføres som en del av områdesatsingen kommer under Bymiljøetatens ansvarsområde, og at drift og vedlikehold er en forutsetning ved byggestart. Når det kommer til lekeplasser som oppføres i private sameier ved hjelp av bomiljøtilskudd, vil ansvaret for videre vedlikehold ligge på sameiene. En del sameier opplever imidlertid at vedlikehold av lekeplasser må vike for andre vedlikeholdsoppgaver i sameiene, eksempelvis fasader, heiser og ladestasjoner.

Styremedlem: «Og for lekeapparater er det ganske stor interesse både fra de som bor her, altså de som eier leiligheter, og de som leier som har barn. Men nå har det jo blitt sånn at lekeapparater er blitt dyrt, ikke i anskaffelse, men det er veldig mye kontroll og det skal være riktig underlag. Og det er såpass stor kostnad [med vedlikehold] at siden vi flytta inn i [årstall] har antall lekeapparater gått sterkt tilbake. Fordi at det har blitt nesten for kostbart.»

I planlegging av nye lekeplasser, både offentlige og i private sameier kan det også vurderes om det er hensiktsmessig å legge plastdekke på lekeplassene da økende kunnskap om både de miljømessige og helsemessige konsekvensene for barna av slike plastdekker kontra naturlige materialvalg, kan føre til at disse lekeplassene blir «avleggs» med en gang de er oppført. Det er også kommet innspill fra beboere om at de eldre barna med fordel kan involveres i både planlegging og gjennomføring av lekeplass, og at et slikt engasjement oppleves å kunne gi de eldre barna et eierskap til prosjektet og slik forebygge eventuelt hærverk. Det er «en viktig suksessfaktor for områdesatsinger at lokalbefolkningen blir involvert i å utforme og gjennomføre tiltakene»²¹. Kanskje kan «Byen i skyen»²² på Krakabøla lekeplass i Bydel Gamle Oslo fungere som forbildeprosjekt?

6.5.2 Sjøppelhåndtering

I intervjuene tar nesten samtlige opp på eget initiativ at det må gjøres noe med sjøppelhåndteringen i området. Dette problemet er gjeldende både innenfor sameienes egne systemer for sjøppelhåndtering, men også som et bredere nærmiljøproblem med forsøpling i boligområdet og langs gangveier og stier på Rudshøgda og Mortensrud. Beboere opplever å «skamme seg» over forsøplingen i området, og sier at det bidrar til en «for-slumming» av nærmiljøet som ikke er ønskelig. Innenfor sameiene er feil håndtering av avfall en gjentakende kilde til konflikt og irritasjon, og sameiene/boligeierne, representert ved styrene, opplever å bli stående igjen med ansvaret og kostnadene ved å håndtere avfall og sjøppel korrekt. Av eksempler nevnes det at blant annet elektriske apparater og møbler settes igjen i sjøppelrommene eller utenfor leilighetene, men også at det i enkelte tilfeller kastes sjøppel rett ut fra balkonger som ramler ned i hagene til de i første etasje.



Handlevogner i bomiljøet på Rudshøgda

Beboer: «Jeg synes det er et fint område å bo i. Men jeg merker forskjell fra [delbydel i bydel Nordstrand]. Her er det litt mer som at det settes igjen handlevognen og bærekurver i boligområdet. Også er det mye søppel og dårlig kildesortering. Det kastes kjøkkenmaskiner i søpla, og det er litt kaotisk søppelhåndtering. Mye rart sånn sett. Også er det en del søppel rundt omkring. Hele McDonalds-esker og matsøl overalt. Jeg tror også folk er ivrige på å mate fugler. Det er overalt, og det kan jo tiltrekke seg rotter. Spesielt nedenfor verandaer så kastes det alt mulig utenfor.»

Intervjuer: «Hva gjør det med din opplevelse?»

Beboer: «Det virker ganske mye mer shabby å bo her fordi det er så mye rart rundt omkring. Merker at når jeg har venner på besøk, når det ligger handlekurver rundt omkring, at det gir dårlig inntrykk. Jeg tenker jo at hvis vi skal selge huset vårt etter hvert så må jeg gå en runde rundt og plukke søppel før visning, fordi det ser så rotete ut.»

Tilbakemeldingene som har kommet inn peker i retning av at problemene med søppelhåndtering har ført til et redusert tilbud i nærområdet for henting av søppel, hvilket igjen forsterker problemet. Blant annet ved fjerning av returpunkter i nabolaget. Da som følge av forsøpling rundt returpunktene ved hensetning av feil avfall. Noen beboere melder også om at de ikke har hatt containere for rydding i sameiet på lang tid, og at det er en av årsakene til at det hopper seg opp med søppel.

Det er til dels et etablert narrativ blant beboerne, særlig blant en del av styrene, at det er leietakerne og beboere fra enkelte kulturer som er skyld i problemet ved at de enten ikke forstår eller bryr seg om viktigheten av å resirkulere eller holde nærmiljøet i orden. Det er en ganske utbredt oppfattelse at leietakere ikke har insentiver til å bry seg om nabolaget sitt fordi de ikke har eierinteresser og derfor ikke mottar gevinst ved økte boligpriser. De samtaleintervjuene som har vært gjennomført med leietakere og beboere fra ulike kulturer i området støtter

imidlertid ikke oppunder dette narrativet. Det kan selvfølgelig hende at de beboerne som oppfattes som problemet ikke har deltatt i undersøkelsen, men undersøkelsen kan i alle fall avkrefte at problembeskrivelsen gjelder alle leietakere og flerkulturelle.

6.5.3 Leilighetene

Følgende delkapittel ser på beboernes opplevelse av egne leiligheter, bokostnader, samt størrelse og standard på leilighetene sett opp mot husholdningenes behov. Opplevelsene er fordelt på disposisjonsform, boligeiere og leietakere, for å belyse eventuelle forskjeller i opplevelse blant gruppene som har deltatt i undersøkelsen. Det påpekes imidlertid igjen at utvalget ikke er stort nok til å kunne generalisere til gruppene som helhet.

6.5.3.1 Bokostnader

Boligeiernes opplevelse

Boligeiernes opplevelse av bokostnader er todelt. På den ene siden opplever de fleste at de har fått mye bolig for pengene ved å kjøpe i området, og at det for mange har vært en av hovedårsakene til valget om å kjøpe bolig nettopp på Rudshøgda.

«Vi fikk mer for pengene på Rudshøgda enn på Lambertseter.»

På den andre siden er det fellesutgiftene som betales av seksjonseiere til sameiet hver måned. Det er stor variasjon i hvor høye fellesutgifter boligeierne rapporterer å ha, og det er stor variasjon i hvor fornøyde respondene er med disse utgiftene. Det meldes om variasjon mellom de ulike sameiene på hvor store fellesutgiftene er, men også variasjon innenfor hvert sameie på hva seksjonseierne opplever å få igjen for fellesutgiftene.

Det er tilfeller av misnøye og mistanke om at enkelte blokker eller grupper av seksjoner blir underprioritert innenfor sameiene. Noen seksjonseiere melder om det de opplever som høye fellesutgifter koblet med store vedlikeholdsetterslep. I en del tilfeller vet ikke seksjonseierne hva felleskostnadene går til, hvilket skaper grobunn for mistanker og misnøye opp mot styrene. Data-materialet kan ikke svare på i hvilken grad det mangler informasjon fra styrene på dette, og i hvilken grad det



Vedlikehold av fasader er sameiets ansvar, og ikke den enkelte seksjonseieren. Vedlikehold av balkonger er sameiets ansvar dersom ikke annet er spesifisert i sameiets vedtekter.

foreligger informasjon, men at informasjonen enten ikke når fram til seksjonseierne eller at informasjonen er uforståelig for seksjonseierne. **Dersom styrene kunne sørge for at en spesifisering av fellesutgiftene når seksjonseierne i en form og et format de kan forstå, kan det være med å bidra til å oppklare misforståelser, der det er tilfelle.** En del seksjonseiere har lav kunnskap om sameieformen og hva det innebærer av plikter og rettigheter for boligeierne.

Leieboernes opplevelse

Leieboernes opplevelse av bokostnadene er først og fremst at det er veldig dyre husleier, men at det ikke er et problem knyttet til området spesielt, men et generelt problem i Oslo. Husleiene som er rapportert inn fra dem som leier privat ligger på mellom 14000 og 17000 kr, for lignende leiligheter. **Høye bokostnader, koblet med lav inntekt, oppgis som årsak til lav valgfrihet når det kommer til valg av bolig.**

«De [barna] sier vi ha vårt eget rom, men det er så dyrt. Vi klarer ikke det. Så jeg synes det er dyrt med hus her. Og jeg jobber ikke, det er vanskelig. Jeg synes det, hvis vi hadde penger vi kunne bestemme hvor vi bor, hva passer barna mine, men vi har ikke penger så vi må bare bestemme hva vi kan betale».

Kommunale leieboere i undersøkelsen opplever også at husleiene er veldig dyre. Både kommunal og statlig bostøtte gjør imidlertid betaling av husleien gjennomførbart, selv om beboerne har lave inntekter. Husleiene som er rapportert inn av respondentene varierer fra 7200 til 17700 kr. Størrelse, antall rom, og når kontrakten er inngått, spiller inn på husleien.

Intervjuer: «Hvordan er boutgiftene i forhold til hva dere får igjen?»

Kommunal leieboer: «Jeg har betalt ned den leiligheten her et par ganger siden jeg flytta hit for å si det sånn. (...) Jeg flytta inn i et rottereir. Jeg betaler ikke så mye i leie hvis jeg trekker fra bostøtte, men på den annen side hadde jeg fått bostøtte til å betale eget lån. Jeg har lyst å flytte ut av byen.»

6.5.3.2 Størrelse og standard

Boligeiernes opplevelse

De fleste seksjonseiere opplever at leilighetene er romslige, og at de har god plass. Dette gjelder særlig en del eldre seksjonseiere, uten hjemmeboende barn, som har flere rom enn de bruker. Opplevelsen av hva som anses som en romslig leilighet er varierende. Mens noen opplever det for trangt dersom hvert barn ikke har eget rom, synes noen det er godt med plass selv om barna deler rom. Enkelte som ser seg om etter en større leilighet vurderer å flytte ut av området. Husholdningens økonomi, og nærhet til arbeid, er blant årsaker som oppgis for vurderinger rundt alternative områder.

Det er en gjennomgående tilbakemelding at utsikten fra leilighetene er en særskilt god kvalitet ved boligene i området. Mange seksjonseiere oppgir å ha pusset opp, og gjort omfattende oppgraderinger av egne leiligheter. Noen oppgir også at leiligheten var slitt og gammel da de selv tok over den.

«Sånn med tanke på størrelse og standard på boligen så har vi pusset opp en god del. Det la jeg merke til når jeg så på boligannonser i området når vi skulle kjøpe, at det er veldig dårlig

standard på boligene. Alt ser veldig gammelt ut. Det må gjøres ganske mye. Men kommer du over på Dal, Brenna siden er det mye bedre standard, men der er jo prisene tilsvarende høyere også.»

Leieboernes opplevelser

De private leietakerne melder jevnt over om dårligere standard på leilighetene enn det boligeierne rapporterer om. Samtidig ser vi at boligeierne pusser opp egne leiligheter, noe leietakerne ikke har samme mulighet eller incentiver til å gjøre. Blant tilbakemeldingene er generelt slitte flater innvendig, og gamle kjøkken og bad som kunne trenge oppussing. Opplevelsen av dårlig standard er imidlertid ikke entydig. Noen er fornøyde, og det er varierende i hvilken grad beboerne som melder om lav standard plages av det. Hva angår størrelsene på leilighetene er det også varierende hvilke opplevelser beboerne har. Noen opplever at det er romslige leiligheter, mens andre opplever å bo trangt. Opplevelsen av å bo trangt eller ikke følger ikke nødvendigvis av objektive kriterier for trangboddhet, men også av hvilken standard beboerne er vant med.

Privat leieboer: «Det er veldig dyrt. Og når du ber om, hvis det er toaletter, eller kjøkken, noe er ødelagt og sånn. Hvis du ber om kan du komme og se, det tar tid, og aldri de reparerer ikke liksom.»

Intervjuer: «Hva slags ting, med kjøkken, er det vann?»

Privat leieboer: «Nei, kjøkken det er greit, men toaletter og sånn, det er veldig gammelt. Det trengs å byttes, men altså det er litt lekkasje av vann. Og utleier han sa, nei ikke bruk mye vann når du skyller og sånn.»

Privat leieboer 2: «Og her i leiligheten, det er ikke ny leilighet, men jeg kan finne alt som jeg trenger i denne leiligheten. Jeg har tre barn og det er en stor leilighet. Det er varmtvann inkludert i leien. Med internett og gratis. Inne i leiligheten, jeg finner et kjøkken som har alt, ovn, kjøleskap, mikrobølgeovn, og det er nytt. Så det er bra for meg. Hvis jeg går på balkong



jeg kan se stranda og det er fint utsikt, og det er bra. Jeg ser ikke noe farlig eller noe er ødelagt i leiligheten. Det er ikke for eksempel malt nytt, men det går bra. Det er ikke noe farlig, så jeg har ikke noe klager for det».

De kommunale leietakerne som har deltatt i undersøkelsen opplever å ha store og romslige leiligheter, men at standarden er veldig dårlig. De opplever at det er et stort vedlikeholdsetterslep i leilighetene og at de ikke blir hørt av utleier når de melder fra om dårlig vedlikehold og skader. Da med unntak av vannlekkasjer. **Leietakerne opplever at dårlig og manglende vedlikehold er fordyrende, ved at skadene blir større enn det hadde trengt å være dersom det ble tatt tak i på et tidligere tidspunkt.**

Intervjuer: «Hvordan er standarden og størrelsen på leiligheten?»

Kommunal leieboer: «Størrelsen er grei. Jeg har fått hjelp til å pusse opp her, av venner. Boligbygg hjalp ikke til med å pusse opp.»

Intervjuer: «Spurte du Boligbygg?»

Kommunal leieboer: «Nei. Der er det sånn at man får ta det man får. Man får korte og kalde svar. (...) Når jeg tenker på vedlikehold så er det veldig råttent her. Ute på verandaen og sånne ting. Fasaden. Det er egentlig litt guffent for når det råtner så faller det jo snart sammen. Godt at man ikke bor så langt opp [ler oppgitt].

Hva angår sitatet over om dårlig vedlikehold, så er i utgangspunktet vedlikehold av fasader og balkonger (balkonger dersom ikke annet er spesifisert i sameiets vedtekter) sameiestyrets ansvar, og ikke seksjonseiers/utleiers. Dette følger av eierseksjonsloven. Utleier bærer imidlertid ansvaret overfor sin leietaker. Dette følger av husleieloven.

En annen kommunal beboer rapporterer om mangler i leiligheten, uten at det har blitt utbedret etter flere år,

eller at beboer har fått redusert sin husleie som følge av mangelen. Det spesifikke tilfellet er ikke beskrevet eller sitert her av personvern hensyn. Ansvar for årsaken til mangelen faller på sameiet, da det er bygningsmessige forhold som er årsak, mens ansvaret for at leiligheten er uten mangler er utleiers (Boligbyggs) ansvar overfor sin leietaker. Leietaker opplever imidlertid at verken styret eller Boligbygg tar ansvar for å rette opp mangelen.

Eierseksjonsloven og sameiets vedtekter regulerer forholdet mellom sameiet og seksjonseier, i dette tilfellet Boligbygg, mens leiekontrakt og husleieloven regulerer forholdet mellom utleier og leietaker. Leietaker kan kreve ovenfor utleier, enten at mangler utbedres, eller at husleien reduseres (prisavslag) i samsvar med mangelen. **For leietaker er det irrelevant om seksjonseier/utleier eller sameiet tar kostnadene for utbedring av mangler. Leietaker kan imidlertid ikke formelt sett rette noen krav mot styret, det må seksjonseier gjøre. Leietaker er dermed formelt avhengig av at utleier følger opp ovenfor styret i sameiet der utbedring av mangler faller på styret.** Tredelingen i ansvarsforhold, mellom leietaker, utleier og sameiestyret, kan føre til at mangler ikke rettes, slik som i dette tilfelle.

Konklusjon

Det er ikke et entydig bilde av bo- og nærmiljø på Rudshøgda, da hvordan respondentene opplever eget nærmiljø i stor grad varierer. Respondentenes opplevelser er nærmere beskrevet i kapittelet i sin kontekst og variasjon. Det er heller ikke mulig å skille de tre grunnkretsene som omfatter Rudshøgda fra Mortensrud som sted når det kommer til hvordan respondentene knytter seg til sitt nærmiljø. De fleste problemstillinger som har kommet frem i samtaler med beboerne vitner om helt «normale» naboforhold hvor beboere i sterkere og svakere grad knytter nære relasjoner til sine naboer. Og de fleste konflikter er helt «vanlige» nabokonflikter som handler om blant annet støy. Enkelte blokker skiller seg ut ved at det som fremstår som dårlig lydisolerte etasjeskiller fører til unødvendig mye irritasjon knyttet til støy fra naboer.

Noen forhold peker seg imidlertid ut. Det ene er avfallshåndtering, både forsøpling i nærmiljøet og innenfor sameienes egne systemer for avfallshåndtering. Dette er en stor kilde til konflikt og det er til dels etablerte narrativer blant styrer og en del beboere om at det er leietakere og beboere med bakgrunn fra enkelte andre kulturer som er «skyld» i problemet. Tilbakemeldingene som har kommet inn peker i retning av at problemene som er med avfallshåndtering har ført til et redusert tilbud i nærområdet for levering av søppel hvilket igjen forsterker problemet. I Oslo sør-satsingens programplan for 2022 er utvikling av prosjektet «Avfall på avveie» ført opp som en av de viktigste leveransene for 2022 i områdeløft Rudshøgda²³. Det er Leieboerforeningens oppfatning at synlige resultater fra dette prosjektet vil kunne være konfliktdempende og en kilde til økt trivsel blant beboerne.

Det andre forholdet som peker seg ut, er ungdommer og unges voksnes rolle i bo- og nærmiljøet. Det er en relativt utbredt opplevelse om at denne gruppen utgjør et problem for bomiljøet, selv om dette bildet heller ikke er entydig. Problembeskrivelsen er at de unge «henger» ute og angivelig røyker og selger cannabis. De unge selv melder om et stort behov for betalt arbeid, samt et sted å oppholde seg innendørs på kveldstid. Sett i sammenheng samsvarer de eldre ungdommene og unge voksne respondentenes ønske om et sted å oppholde seg innendørs på kveldstid, med øvrige beboeres problembeskrivelse. I tillegg har det kommet fram at flere beboere savner et frittstående flerbrukslokale/grendehus som kan benyttes av beboerne i nærmiljøet.

Kanskje kan ønsket om et flerbrukslokale/grendehus sees i sammenheng med ungdommenes og de unge voksnes behov for et innendørs lokale, samt behov for betalt arbeid og kompetanseutvikling. «Områdesatsingene er en ekstrainsats som skal bidra til å utvikle nye arbeidsformer og metoder for oppgaveløsning, på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer»²⁴. Sett opp mot mandatet om å utvikle nye metoder for oppgaveløsning kan det være mulig å kombinere flere ulike behov i nærmiljøet med en felles løsning. Eksempelvis kan behovet for et innendørs lokale og betalt arbeid for ungdommer og unge voksne i nærmiljøet kombineres med nabolagets

ønske om et flerbrukslokale/grendehus ved at ungdommene får betalt for å drifte et slikt hus, som de også selv kan benytte. Kanskje kan modellen fra Ideelt²⁵, med unge voksne fra nærmiljøet som arbeider som blant annet trivselsvakter, som oppsto på Tøyen med formål å gi unge i nærmiljøet betalt arbeid, være til inspirasjon. Uten at modellen nødvendigvis skal kopieres direkte, da det kan være kontekstuelle forhold som krever en annen tilnærming. Men at grunnideen om å gjøre «problemet» om til løsningen er en relevant tilnærming. Leieboerforeningen anbefaler at eventuelle tiltak gjøres i direkte dialog med målgruppen slik at de får eierskap til både planlegging og gjennomføring.

De aller fleste som har barn forteller at de møter andre beboere gjennom barna via spontane møter på lekeplasser. Oppføring og oppgradering av lekeplasser i nærmiljøet fremstår slik som relevant bomiljøarbeid. Andre beboere etterlyser flere møteplasser utenfor som ikke er lekeplasser. Å legge til rette for spontane møter også mellom beboere som ikke har barn kan føre til at flere naboer kommer i kontakt med hverandre. Gode felles uterom kan slik legge til rette for et bedre bomiljø.





Under bygging av nye Holmlia senter

Holmlia senter – Bo og nærmiljø

Den generelle tilbakemeldingen blant respondentene på Holmlia senter er at det er et godt bo- og nærmiljø og at beboerne trives i nærområdet, med unntak av noen få tilfeller. De fleste som vurderer å flytte, vurderer det grunnet behov for større boareal, og ønsker ikke å flytte vekk fra Holmlia. Det nevnes at mange har venner og særskilt mye familie i nærområdet og at beboerne blir boende i området over generasjoner. De fleste respondentene opplever det kulturelle mangfoldet som en kvalitet, men at det også i visse tilfeller fører med seg noen utfordringer.

«Vi er fornøyde med området, fornøyd med sammensettingen av folk. Jeg liker at det er ca 50-50 av norske og innvandrerfamilier. Vi har vurdert at skolene i området er av litt dårligere kvalitet, men liker at det er en god blanding av norske familier og innvandrere. Vi vil at barna våre skal kunne være sammen med noen som ligner på dem selv også. Vi ville nok ikke flyttet til vestkanten for å si det sann.»

6.6 Forhold mellom naboer

Hva angår forhold mellom naboer, er det varierende tilbakemeldinger. Det fremstår som at det i sameier med færre seksjoner er tettere forhold mellom naboene. Mange opplever å ha god kontakt med naboene sine og forteller at det er en ustrakt praksis om å bistå hverandre ved behov, og at det er god dialog mellom naboene i sameiet. Andre forteller at de kjenner og har tillit til noen få i egen oppgang eller blokk, men at de ikke kjenner til de andre i sameiet. Noen er først og fremst på hils med naboene sine, og savner et sterkere nabofellesskap, mens enkelte opplever å være isolert i egen leilighet.

På Holmlia senter, som på Rudshøgda, opplever mange av beboere at de i første rekke blir kjent med hverandre gjennom barna. Lang botid nevnes også her som en årsak til gode naboforhold. Å legge til rette for spontane møter for de voksne, blant annet ved hjelp av lekeplasser til barna, fremstår dermed også her

som relevant og nyttig bomiljøarbeid. Det nevnes at det i visse tilfeller oppstår konflikter rundt innkjøring i boområdet, da noen velger å gjøre dette selv om det ikke er tillat. Det fortelles også at konflikter med styrer, og rundt styrearbeidet, i visse tilfeller har hatt negativ innvirkning på bomiljøet og forholdet mellom naboer.

I noen tilfeller oppleves utfordringer med det som beboere antar er kommunale leiligheter, ved at det kan være belastende for bomiljøet med beboere som sliter med rus eller psykiske lidelser. Det er imidlertid kun et fåtall kommunale leiligheter i grunnkrets Holmlia senter. Enkelte beboere føler et ansvar for å ivareta utsatte beboere i sameiet, men opplever i en del tilfeller å komme til kort.

«Vi har kommunale leiligheter. Og der har vi hatt vanskelig type beboere som må ha tilsyn. Det er rus og psykiatri som er der. Og den andre er en familie som har mange barn fra krigen i [afrikansk land]. Og vi har vært veldig pragmatiske med å hjelpe dem. Vi har noen blinde og døve som bor her som trenger oppfølging hele tida. Så det å ha et fellesskap. Men jeg føler at det er så mye frakopling mellom oss og de som trenger noen rundt dem. Og vi ser ikke menneskene, vi tenker bare ok, du bor der so what.»

Flere forteller om eldre beboere som trenger litt ekstra hjelp i hverdagen, og at en del av de øvrige beboerne bytter på å ta turer innom for å sjekke hvordan det går og om det er noe de eldre har behov for. Datamaterialet fra undersøkelsen vitner om at det kan være hjelpebehov blant noen eldre beboere og andre beboere i en utsatt posisjon, som kanskje ikke er fanget opp av offentlige tjenester eller behandlingsinstitusjoner. Det fortelles at det er en del innvandrere i området, som nå er gamle, og som har dårlig norsk språk. Det nevnes at en del av de eldre har ressurssterke barn og barnebarn, som enten bor sammen med dem eller i nærområdet, og som er til hjelp. Men en del oppleves å være mye isolerte i egen leilighet, og at det er behov for et mer organisert, men lavterskel fellesskap for de eldre slik at de kan komme ut å møte andre i større grad.

«Nå har vi ganske mange hos oss som begynner å bli av den eldre garden. Det jeg savner mest er et felles sted for de eldre. Et møtested vi har ikke det. Jeg savner et sted hvor de kan ha åpent lavterskel. (...) Men de eldre har ikke det. Og i korona tid det har vært verre. Mange sitter bare hjemme alene, og de forstår ikke hva de sier på norsk TV, de ser bare utenlandske kanaler. Mange er første-generasjon innvandrere.»

6.7 Ungdommer, unge voksne

I datamaterialet finner vi varierende grad av bekymringer for ungdommer og unge voksne i nærmiljøet rekrutteres til kriminelle miljøer, men svært få opplever situasjonen som alarmerende. Flere forteller at de opplever at det har endret seg til det bedre i løpet av de siste årene, og at mye av bedringen skyldes innsats fra det offentlige, inkludert skoleledelse og politiets innsats mot gjengkriminalitet.

Det nevnes at biblioteket tar et stort ansvar for de unge i nærmiljøet, men at det er et problem at ungdommer henger ute på kveldstid på senteret, og at de unge trenger et annet nøytralt lokale hvor de kan være med voksentsyn på kveldstid. En løsning med meråpent bibliotek, eventuelt etter modell fra Deichmann Tøyen²⁶, hvor unge voksne fra nærmiljøet ble engasjert som trivselsvakter gjennom Ideelt Security, kan være et supplerende tilbud til nabolaget og de unge voksne.

«Det er problematikk med at de henger ute. De kommer fra leiligheter i området. Vi har 3 soverom og stue. Det finnes også noen 5 roms leiligheter her, men mange bor trangt. De har ikke noe sted å være, og ungdommene må komme seg ut fordi de andre skal ha ro hjemme. Da møter de folk de ikke skal, og de trenger at de er et sted med voksentsyn. For å forebygge gjengkriminalitet og narkotikakriminalitet. Jeg tenker at de ungdommene som står der, de påvirker barna i området. De ser ungdommene som ligner på dem og de kommer til å kopiere deres adferd.»

Det finnes flere tilbud rettet mot barn og unge i nærmiljøet, men utfordringen med at en del unge henger

ute på senteret på kveldstid nevnes allikevel som en utfordring av beboerne på Holmlia senter. Det knytter seg til bekymringer for hvorvidt ungdommene utsettes for dårlige forbilder på kvelds- og nattestid ute, og om støy i bomiljøet. I Oslo sør-satsingens stedsanalyse for Holmlia Syd anbefales det at de ungdomstilbudene som allerede finnes på Holmlia styrkes.²⁷ På bakgrunn av stedsanalysen det vises til ble Forandringshuset opprettet i februar 2019, etter initiativ fra den frivillige organisasjonen Unge Holmlianere (UH), og drives i partnerskap med KFUK-KFUM Forandringshuset, Bydel Søndre Nordstrand og Kirkens Bymisjon. Huset ligger på Holmlia senter og er et sted ungdom får jobb og opplæring. Det finnes slik tilbud som er rettet mot målgruppen. Da det allikevel rettes bekymring mot at ungdommer og unge voksne henger ute på kveldstid og nattestid, kan det være at tilbudet ikke er godt nok kjent, eller at det ikke treffer hele målgruppen ungdom og unge voksne. I tillegg kan stengte lokaler under pandemien være medvirkende til at tilbudet ikke har fått etablere seg som et reelt alternativ for flere. Kanskje er det også behov for et mer livssynsnøytralt tilbud. I så tilfelle kan det nyåpnede ungdomshuset i Stensparken ha verdi som forbildeprosjekt. Ungdomshuset er et samarbeid mellom bydelene St. Hanshaugen og Frogner, og ungdommene i området.²⁸

Det er en opplevelse blant noen at de ungdommene som havner i feil miljø, i utgangspunktet gjør det fordi de har behov for å oppleve respekt og anerkjennelse. Det meldes om at det kan være hensiktsmessig å tilby alternative former for ungdommene og de unge voksne, å oppnå respekt og anerkjennelse fra nærmiljøet, menneskene rundt seg og sin egen utvidede familie. Og at behovet da for å oppnå respekt på «feil måte», ikke vil være attraktivt lenger.

«Vi har natteravnere. Men det er ikke riktig. Det kan være fra en forening eller bydel eller noe sånt. Vi skal gjøre det og det. Arrangere en konsert for eksempel. Og vi trenger ungdommer som deg. Jeg ser du er tøff og kul, og vi trenger tøffe og kule folk. Har du en bydelsavis eller et eller annet, så kommer du i den. Og når hele Holmlia eller Bydel Søndre Nordstrand ser den personen i avisa. (...) Så liksom en ting er at de begynner å få respekt i sitt eget hjem og de får også respekt av ven-



Fargerikt fra nye Holmlia Senter.
Laget av Max Danielsen fra Holmlia

nene til foreldre, og av vennene til fettere og kusiner. Og det her kan de spre videre. (...) Og da kommer det en positiv retning at folk heller, at vet du hva: Jeg vil ikke gå med de gutta der, som gjør sånn og sånn og sånn, som er feil. Jeg vil heller gå der og være i avisa. Og på en riktig måte. Pluss at det er noe å sette på CVen, det er en bra jobbting. Så, det er en ting jeg tror. De som allerede er i feil retning, alle er fra bra familier. Det er ikke noe sånn derre kriminelle familier. De har bare funnet på ting ute, også synes de det er kult. Og det er det jeg mener at man skal prøve å ta tak i.»

Når det kommer til arbeid opp mot ungdommene så nevnes det også at foreldrene til ungdommene er en viktig brikke som det oppleves at ofte glemmes i puslespillet. Det fortelles at mange av tilbudene til de unge ikke treffer fordi foreldrene ikke godtar at de deltar.

«De arrangerer kanskje dans, også hører foreldrene at det er dans med gutter og jenter sammen, så bare, nei, ikke tale om.»

Respondenten utdyper at for å hjelpe ungdommene kreves det at man hjelper foreldrene til å ha de samme holdningene som samfunnet rundt dem, og at det til det arbeidet vil være en klar fordel med personer med dobbel kulturkompetanse som også har tilknytning til, og tillit fra beboerne i området. Personer «som både har samme erfaringer som dem selv, og som også har erfart at det er andre måter å gjøre ting på».

«Innvandrerforeldre er ofte mer kontrollerende

enn det norske foreldre er. Også blir det konflikt mellom barna og foreldrene, og da kommer barnevernet veldig fort. Foreldrene er på en måte innestengt i sin egen kultur, og forholder seg til gamle regler som de er oppvokst med. Ungdommene kommer i en vanskelig konflikt mellom foreldrenes regler og samfunnets forventninger.»

Leieboerforeningen anbefaler på bakgrunn av dette at Oslo sør-satsingen og bydelen i nye ansettelser for arbeid med og for beboerne i nærmiljøet vektlegger personer med dobbel kulturkompetanse i tillegg til tilknytning til nærmiljøet i stillingsutlysninger og ansettelsesprosesser. Med dobbel kulturkompetanse menes personer med kunnskap om både det norske systemet, men også om hvordan det norske systemet kan oppleves fra et annet kulturelt erfaringsgrunnlag. Da med formål å jobbe som brobyggere mellom bydelen og Oslo sør-satsingen, og innbyggere som står lengre unna det norske samfunnet fra et sosialt og kulturelt perspektiv.

6.8 Trygghet og utrygghet i nærmiljøet

Generelt er tilbakemeldingene fra respondentene at de opplever at nærmiljøet er trygt. Flere opplever at det var mer utrygt før, men at det har blitt mye bedre med årene, som nevnt over. Politiet har jobbet med å «rydde opp i» de kjente gjengmiljøene, og det oppleves at det har hatt en god effekt på nærmiljøet.



Uteområder på Holmlia senter

«En ting er at politiet har jobbet hardt med å rydde i store kjente gjengmiljøer. Og det har hjulpet ungdommene til å ikke se opp til de gjengene lenger. Nå er det ikke noen gjeng de kan se opp til. Eller ikke i den grad som var i vår tid. Mediene viser at det finnes noen gjenger fortsatt selv om jeg ikke ser noe til det egentlig. På vår tid så kunne du se det hele tida. Overalt, du visste hvem de var.»

Det som oppleves som viktig for flere er at ungdommene får et sted å være innendørs på kveldstid sånn at de ikke henger ute, da det oppleves at det er der eventuell rekruttering til kriminelle handlinger skjer. Det fortelles om enkelthendelser av voldelige konflikter i nærmiljøet, men at det er mellom aktører som er involvert i kriminelle miljøer fra før, og at man som utenforstående er trygg, særlig som voksen.

Enkelte opplever det imidlertid som utrygt i nærmiljøet på kveldstid, og er redd for å bevege seg i området alene. Det nevnes et eksempel med et konkret tilfelle av det som ble opplevd som umotivert vold, og respondenten er på bakgrunn av blant annet dette opptatt av å få mer synlig politi og «vanlige mennesker» i nærmiljøet. «Vanlige mennesker» oppfattes i denne sammenheng til å være etnisk norske nordmenn som i tillegg ikke er mottakere av trykdeytelser.

Som på Mortensrud nevnes det at ungdommene, og særlig unge menn eller gutter med innvandrerbakgrunn, er utsatt for å bli stoppet av politiet uten noe konkret mistanke, men kun for å oppholde seg i grupper uten-dørs i nærmiljøet.

«Det er jo mange i sameiet vårt som er oppvokst her, og som er andregenerasjon [innvandrer] og har hatt litt tøffe opplevelser med politiet. (...) Hvis folk med mørk hud samler seg i større grupperinger ute av ungdom så

kan man risikere å bli stoppa og bli spurt hva man gjør, og skal vise legitimasjon og hele pakka. Det skjer ofte og det er mange av dem som aldri har gjort noe galt noen gang i hele sitt liv så... Da får man jo litt dårlig tillit til politiet etter hvert. Det er et problem.»

Ellers nevnes det i ett av sameiene, at de har problemer med at folk som ikke bor i sameiet benytter kjellere og boder til å overnatte, sette sprøyter, og at det i ett tilfelle var opprettet en provisorisk frisørsalong i en av bodene. Det er ikke kjent for sameiet hvordan personene kommer seg inn i sameiet, men at det utgjør en bekymring, spesielt for brannfare.

6.9 Savn i nærmiljøet

Flere foreldre forteller at de savner små lekeplasser til barna i umiddelbar nærhet til egen bolig, slik at det er mulig for barna å være ute å leke på sameiets område mens foreldrene kan lage mat og gjøre annet husarbeid. Av type tilbud på lekeplassen nevnes det at «en sklie, et lite klatrestativ, og en huske er mer enn nok.» «Alle skal huske liksom.» Det gjelder i hovedsak de barna som er store nok til å leke ute på egenhånd, men for små til å gå ut fra sameiets område uten voksne som følger dem, for eksempel til fotballbanen. De forteller at det er krevende å alltid skulle være med barna ut å leke fordi de da ikke får gjort unna nødvendig arbeid i hjemmet, og at foreldrene da, oftere enn de ønsker det selv, tyr til skjerm for barna. **Praksisen som allerede er satt i system med at sameiene kan søke om bomiljøtilskudd til blant annet lekeplasser på sameienes eiendom fremstår dermed som relevant og nyttig med utgangspunkt i beboernes ønsker.** En lekeplass i et av sameiene er allerede oppført ved hjelp av bomiljøtilskudd. Det savnes også en større lekeplass med et stort klatrestativ tilrettelagt for barn i flere aldersgrupper. Dette oppleves ikke å være nødvendig å ha i umiddelbar nærhet til boligen.

«Ja, jeg synes det kunne vært en ordentlig lekeplass for barn. I forhold til stativer hvor de kan henge. Ikke inne på senteret, men vi har et veldig fint område ved Holmlia bad. Den store plenen hvor det også er volleyballbane. Hele det området der er det stor plass som jeg mener at man skulle laget en ordentlig park for barn med klatrestativer. Og flere sitteplasser. Sittegrupper, benker. Også kunne jeg tenke meg at det kunne vært steder hvor folk kunne komme og grille. Sånn på sommeren så kunne familier komme og grille ute. Fellesgriller.»

Mange ønsker seg flere sosiale møteplasser ute med benker hvor man kan sitte sammen og spise eller drikke kaffe. Fellesgriller nevnes av flere i sammenheng med dette. Det er ønske om større svømmehall, meråpent bibliotek, flere sykkelveier, bedre belysning i Holmliaparken, og flere fritidstilbud til barn og unge. **Mange savner også et lokale som kan benyttes av beboerne til selskaper, samlinger og barnebursdager, med billig leie eller aller helst gratis.** Det er en oppfatning fra flere beboere om at styrene kunne tatt ansvaret for å tilby dette til beboerne i eget sameie. I alle fall ett av sameiene hadde dette tilbudet gratis tidligere. Det er en mulighet for at bomiljøtilskudd også kan benyttes til å dekke deler av kostnadene til etablering av felleslokale for beboerne i sameiene på Holmlia senter. Bomiljøtilskudd kan imidlertid kun benyttes til etablering, og ikke for å dekke eventuelle tap av inntekter for lokaler som kunne vært benyttet til enten bolig eller næring.

Ellers nevnes det også at det er et ønske om brobyggingsarbeid mellom ulike trossamfunn og foreninger i området. Det etterlyses et tettere samarbeid mellom «for eksempel fritidssenter og kirken, og kirken og moske, og moske og fritidssenter. Hele den trekanten». Det oppleves at dette vil kunne bidra til et sterkere samhold mellom ulike grupperinger av beboere. Da ikke kun beboere knyttet til Holmlia senter, men hele Holmlia og for så vidt også bydelen som helhet.

6.10 Fysisk bo - og nærmiljø

Den generelle tilbakemeldingen på det fysiske nærmiljøet er at de aller fleste er veldig fornøyd med at det er nærhet til skog og sjø, samtidig som det er relativt nært sentrum. Gode grøntarealer og mange tur- og gangstier oppleves som årsak til økt livskvalitet for mange. Ellers nevnes det som en kvalitet blant flere at det er bilfritt inne i boområdet, og dermed godt tilrettelagt for barn.

Av mer kritiske tilbakemeldinger er til dels store vedlikeholdsetterslep på bygningsmassen som omfatter sameiene. Det nevnes store nødvendige strukturelle oppgraderinger av bygningsmassene som i noen tilfeller begynner å bli kritisk. Det oppleves at det har vært gjort svært lite vedlikehold over mange år, og at det nå kommer en slags ketchup-effekt, at alt må gjøres på en gang. Dette skaper økonomiske utfordringer for de sameiene det gjelder.

Det ytres også bekymring for et planlagt boligområde som ifølge respondentene skal komme langs jernbanelinja, i nærheten av Holmlia senter og Rema 1000 på Holmlia. Bekymringen består i at byggingen skal legge press på eksisterende infrastruktur, som blant annet skoler og svømmetilbud. Og at utbyggingen vil bli av lav bokvalitet slik at det vil resultere i «gjennomtrekksboliger» og lite stabile bomiljøer. Det er også knyttet bekymring til at den planlagte byggingen skal gå ut over de små og spredte grøntarealene, «småskogene», som er i nærheten.

6.10.1 Nærområdets parker og plasser

Under intervjuene ble det spurt direkte hvordan respondentene oppfatter Homliaparken/Andedammen og Asperuddumpa. Holmliaparken virker å være mye brukt, og fremstår som et samlingssted for nærområdet. Et lite lekeområde som er laget ved siden av paviljongen i parken fremheves som spesielt vellykket og i aktivt bruk blant barna.

«Også lagde de rett ved siden av den andedammen så har de laget et type lekeområde med hengebru inne i det lille skogområdet. Jeg

synes den er skikkelig fin. For det er ikke noe plastikk, alt er laget av tre. Så den går i ett med omgivelsene på en måte. Men den kan jeg tenke meg at man kunne ha gjort noe mere med. Utvida den mere. For nå har jeg sett at barn er bare akkurat der. Det burde være steder hvor de kan løpe og klatre og hoppe. Ikke bare akkurat der, de kunne utvidet det litt mer. Så det tror jeg kunne blitt veldig fint. Pluss at det virker litt mer sånn trehytte type, du er på skogstur, skattejakt. Det er fantasien som bare løper da. Og for barna er det kjempe-spennende.»

Respondentene fremhever allikevel en del aspekter ved Holmliaparken der de mener det er forbedringspotensial. Det ene går på overvannshåndtering når det regner mye. Tilbakemeldingene er at det tidligere var verre. Da samlet vannet seg og laget små bekker og elver ut av gangveiene, hvilket gjorde framkommeligheten dårlig. Det nevnes at det fortsatt er et problem med oversvømmelser, særlig fra bekken. Det nevnes også at

dårlig overvannshåndtering går ut over parsellhagene som ligger ved Holmliaparken. Et annet aspekt, også knyttet til vann, er tilbakemelding om dårlig sirkulasjon i andedammen. At vannet renner dårlig, og i stor grad er stillestående, slik at det lukter vondt i varme perioder. Det fortelles at den tilknyttede bekken også har dårlig sirkulasjon på vannet.

Mange ønsker seg flere benker og sitteområder i parken hvor man kan sitte ute sammen og spise og drikke kaffe, og gjerne fellesgriller, samt bedre belysning. Det er litt blandede tilbakemeldinger på volleyballbanen. Enkelte mener at den er lite i bruk, at det er synd at hele det området låses til en aktivitet som er begrenset til sommeren, og som det oppfattes er litt smal. Ellers nevnes det at det gjerne kunne vært flere lekeplasser for barn i Holmliaparken.

«Det kunne vært flere lekeplasser til barn der, men ikke mer sand! Det er sand overalt fra barnehagen. Vi kan slippe sand i leiligheten når det er helg.»



Hinderløypa i Holmliaparken





En del av boområdet på Holmlia senter

Den generelle opplevelsen av Asperuddumpa er at den er veldig vellykket. Spesielt nevnes det at det var flott med skøytebane der vinteren 2020/2021, og at det var veldig populært. Så populært at det opplevdes blant noen at kapasiteten var for dårlig, særlig i helger og ferier. Det nevnes at treningsanlegget er mye i bruk, av både voksne og barn. Fellesgrillene nevnes også med positiv begeistring. Tilbakemeldingene er at parken er i bruk av familier og barn på dagtid, og av ungdommer på ettermiddag og kveldstid.

6.10.2 Sjøppelhåndtering

I likhet med på Rudshøgda er det et veldig tydelig funn i datamaterialet at sjøppelhåndtering og avfallsproblematikk oppfattes som et stort problem for mange beboere. Det nevnes både forsøpling ute i nærområdene og hvordan avfall håndteres i sameiene, og blant beboerne. Det oppleves blant flere at forsøplingen har blitt verre de siste årene. Det er ulike teorier rundt hva som er årsaken til problemet. Noen teorier går på tekniske forhold som for lav kapasitet på avfallssystemet i forhold til antall beboere. Andre narrativ går på sosiale forhold som manglende kulturell forståelse, og at foreldre sender små barn ut med søpla som ikke greier å kaste det i sjøppelkassene. En del mener også at det er leietakerne som først og fremst utgjør problemet da det er en relativt utbredt oppfattelse av at de ikke bryr seg om, eller føler noe eierskap til nærområdet sitt. Disse narrative er i stor grad like de som fortelles om på Rudshøgda.

Boligeier: «Også var vi i en oppgang hvor det bare var 1 eller 2 leiligheter som ikke var utleid, hvor eierne bodde. Resten var utleid i hele oppgangen.»

Intervjuer: «Hva slags problemer er det det gir tenker du?»

Boligeier: «Det gir jo sjøppelproblemet først og fremst. De gidder ikke å åpne luka, de kanskje sender et lite barn så han bare legger sjøppelposen ute. Så kommer det måker og rotter og sånne ting. Vi har en liten container på sida der som du kan legge glass og hermetikk. Og der har folk begynt å kaste møbler, madrasser, senger, gamle ting som dem selv egentlig skal kjøre til resirkulering. Men de bare legger det der. Og sånne ting får jo felleskostnadene til å øke og. For sameiet må da fjerne det.»

Som sitatet over peker på, oppleves det at utfordringer knyttet til sjøppelhåndtering er veldig dyrt for sameiene, da det innebærer ekstra kostnader til fjerning av sjøppel ut over ordinære kommunale avgifter.

En del beboere forteller at de opplever problemer med at beboere oppover i etasjene kaster sjøppel ut fra balkongene, som faller ned i hagene til de som bor lenger ned. Det fortelles at dette er hendelser som kan utløse intense konflikter mellom naboer, og at enkelte i frustrasjon tyr til noe utradisjonelle metoder for å oppklare og løse problemet. Datamaterialet vitner også om at avfallssituasjonen skaper noen konflikter sameiene imellom, da en del opplever at andre sameier benytter deres avfallssystemer, og med det skaper overbelastning.

6.10.3 Leilighetene

Følgende delkapittel ser på beboernes opplevelse av egne leiligheter, bokostnader, samt størrelse og standard på leilighetene sett opp mot husholdningenes behov. Opplevelsene er fordelt på disposisjonsform – om man eier eller leier boligen.

6.10.3.1 Bokostnader

Boligeiernes opplevelser

Det er en opplevelse blant respondentene som eier egen bolig at leilighetene på Holmlia senter er en del

rimeligere i innkjøp relativt til mange andre steder i Oslo. Det som er av misnøye med bokostnader faller inn under felleskostnadene som betales inn av seksjonseierne. Det er flere som opplever at felleskostnadene ikke samsvarer med de tjenestene beboerne får tilbake for sine innbetalinger. En del forteller at det har vært gjort unødvendige investeringer i sameiet, samtidig som nødvendige oppgraderinger har blitt ignorert. En del har også en oppfatning av at dårlige avtaler med eksterne tilbydere av tilbud og tjenester er fordyrende for sameiet, og gir seg utslag i høye felleskostnader. Flere forteller imidlertid at dette nå har blitt tatt tak i av nye styrever og at det arbeides med å rydde opp i problemene, men at tidligere avgjørelser og prosesser i sameiet fortsatt påvirker fellesutgiftene. Enkelte oppgir at de ønsker å flytte på grunn av høye fellesutgifter, og bekymrer seg for at fellesutgiftene fører til en reduksjon i transaksjonsverdien på deres leilighet.

Leieboernes opplevelser

Leieboernes opplevelser med bokostnader fremstår først og fremst vilkårlig. Det meldes om store forskjeller i pris for lignende leiligheter. Noen forteller at de har hatt samme husleie i mange år, mens andre forteller at husleien indeksreguleres årlig og settes opp ved ny kontraktsinngåelse. De leietakerne som betaler det som kan regnes som markedsleie for sine boliger opplever husleiene som veldig dyre. På Holmlia senter har Leieboerforeningen kun snakket med leietakere i private leieforhold. Etter husleieloven § 4-1 kan ikke husleien settes urimelig høyt på avtaleinngåelsestidspunktet, hvilket innebærer at leien ikke kan være høyere enn markedsleie. I dette kriteriet ligger det et visst slingringsmonn - selv om leien er høyere enn markedsleien, skal den ikke nedreguleres med mindre forskjellen er påtakelig. I tilfeller hvor Husleietvistutvalget (HTU) konstaterer at leien er urimelig høy, skal den nedjusteres til markedsleie. Leietakere har dermed et visst vern mot urimelige høye husleier, sammenlignet med markedsleie for lignende boliger. Det finnes avgjørelser fra HTU på § 4-1, men i praksis vil det forutsette at leietaker aksepterer den urimelig høye leieavtalen, signerer avtalen og overtar boligen, for deretter å sende klage til HTU. De fleste leietakere vil nok ikke starte et leieforhold med å ta denne kampen, tatt i betraktning den ujevne maktbalansen i kontraktrelasjon

nen, som blant annet innebærer at man står helt uten rettigheter til å beholde hjemmet sitt når kontrakten utløper etter tre år²⁹.

«Vi er to som jobber så jeg føler at vi har ganske god økonomi. Husleia er på 14000 kr for 3 soverom og stue. Vi trodde at hun som leier ut kom til å øke leien når kontrakten gikk ut, men det gjorde hun ikke. Men jeg vet om andre som betaler 20 000 for samme som vi har til 14 000. 6000 forskjell i pris for nesten samme leilighet, det er mye!»

Intervjuer: «Hvordan opplever du selv ditt boforhold?»

Beboer: «Det er veldig dyrt, vi betaler mer enn 16000 hver måned. Og vi har tre soverom og stue. Og vi er tre stykker. For oss det er nok plass, men det er veldig dyrt.»

«Leiligheten vi leier har tre soverom og jeg husker ikke hvor mange kvadrat, men det er romslig. Vi betaler 17000 i husleie.»

6.11.3.2 Størrelse og standard

Boligeiernes opplevelser

Boligeiernes opplevelser av størrelsene på leilighetene varierer mellom sameiene. Ett av sameiene forteller at alle seksjonene har relativt lite boareal og små baderom i sine seksjoner, sammenlignet med de andre og nyere sameiene i området. De fleste oppgir å være godt fornøyd med boarealet de disponerer, selv om enkelte vil defineres som trangbodd etter SSBs variabeldefinisjon på trangboddhet. Store bad og store kjøkken trekkes frem som en kvalitet av flere beboere i ett av sameiene.

«Jeg har en leilighet, jeg tror det er 83 kvm boareal. Så det er ganske bra i størrelsen. Opprinnelig så er det en treroms, men den er gjort om til en fireroms. For det ene rommet som egentlig er en bod type, det har en normal størrelse på vinduet. Så da jeg kjøpte den så hadde han som solgte gjort om det til et soverom med ganske god størrelse.

(...) Men ellers så synes jeg det er veldig fin størrelse på leiligheten. Stort bad, stort kjøkken. Veldig fin størrelse på stua. Inn-glasset balkong, liten hageflekk på kjøkken-sida. Koselig leilighet.»

Hva angår standard på leilighetene så er det enkelte tilbakemeldinger på at leilighetene bærer preg av at bygningsmassen er av eldre årgang og at det er behov for en del oppgraderinger. Flere seksjonseiere forteller allikevel at de har pusset opp egne seksjoner og at vedlikeholdsetterslepet i stor grad dreier seg om den delen av bygningsmassen som er sameiets ansvar.

Leieboernes opplevelser

Leieboernes tilbakemeldinger på leilighetens størrelse og opplevelse av trangboddhet avhenger av hvor mange barn beboerne oppgir å ha. Leilighetene til dem som har deltatt i undersøkelsen er av lignende størrelse og antall rom, mens antall barn varierer mellom ett og fire. Standarden på leilighetene oppleves jevnt over lavere for leietakerne enn det boligeierne oppgir, ved at seksjonene har behov for vedlikehold av indre flater, samt våtrom og kjøkken. Det er avtalefrihet etter husleieloven hva angår vedlikehold av utleieobjektet. Leieboerforeningen har ikke sett leiekontraktene som beboerne har med sine utleiere og kan dermed ikke si noe om hvorvidt vedlikehold av indre flater er utleier eller leietakers ansvar. **Leieboernes opplevelser av generelt dårlig vedlikehold av utleieseksjonene, samsvarer imidlertid med mange av styrenes opplevelser om at seksjonene som kun kjøpes for å leie ut, og ikke for å bebo selv, vedlikeholdes i mindre grad enn de seksjonene der seksjonseier selv bebor enheten.**

Intervjuer: «Er du fornøyd med leiligheten hvis du ser på hva du får for det du betaler?»

Beboer: «Jeg betaler 15400 og faktisk så er jeg ikke fornøyd med det. Fordi kjøkkenet er gammelt. Vi vasker huset, men det ser ut som om det ikke er vasket. Jeg vet ikke hvem som eier leiligheten, jeg har kun kontakt med megleren.»

Konklusjon

Det er i likhet med på Rudshøgda ikke mulig å gi en entydig versjon av respondentenes opplevelser av bo- og nærmiljø på Holmlia senter. De fleste opplyser imidlertid å trives godt i nærmiljøet, med noen få unntak. Nærhet til natur og sjø er kilder til trivsel og økt livskvalitet blant beboerne. Beboernes opplevelser av bomiljøet sitt er beskrevet nærmere i kapittelet over.

Det oppleves at det er en del sinne og frustrasjon knyttet til avfallshåndtering, både forsøpling i nærmiljøet og innenfor sameienes egne systemer for avfallshåndtering. Problemstillingen er ifølge respondentene en hovedårsak til konflikter mellom naboer, og også en kilde til konflikt sameiene imellom. Det fremstår dermed som at å finne en løsning på problemene knyttet til avfallshåndtering vil kunne være konfliktdepende både blant naboer, og mellom sameiene. **Kanskje kan prosjektet «Avfall på avveie»³⁰ som skal utvikles av Oslo sør-satsingen i 2022 i områdeløft på Rudshøgda ha overføringsverdi til Holmlia senter.**

Selv om tilbakemeldingene fra respondentene ikke fremstår alarmerende, og det finnes en del tilbud i nærmiljøet til barn og unge, nevner mange utfordringer knyttet til ungdommer som oppholder seg ute på kveldstid. I likhet med på Rudshøgda oppleves det at det mangler et innendørs værested for de litt eldre ungdommene og unge voksne. Leieboerforeningen anbefaler at et eventuelt utvidet tilbud til ungdommene og de unge voksne i nabolaget gjennomføres i direkte dialog og i samarbeid med målgruppen, slik at de selv kan være med på å forme og føle eierskap til sitt eget tilbud. Det er «en viktig suksessfaktor for områdesatsinger at lokalbefolkningen blir involvert i å utforme og gjennomføre tiltakene»³¹.

Når det kommer til arbeid opp mot ungdommer så nevnes det at arbeidet ofte feiler fordi foreldrene ikke tas med i ligningen, og at barna ikke deltar fordi foreldrene er utrygge på tilbudene. Leieboerforeningen anbefaler at Oslo sør-satsingen og bydelen i nye ansettelser for arbeid med og for beboerne i nærmiljøet vektlegger dobbel kulturkompetanse i tillegg til tilknytning til nærmiljøet

i stillingsutlysninger og ansettelsesprosesser. Med dobbel kulturkompetanse menes personer med kunnskap om både det norske systemet, men også om hvordan det norske systemet kan oppleves fra et annet kulturelt erfaringsgrunnlag. Da med formål å jobbe som brobyggere mellom bydelen og Oslo sør-satsingen, og beboere som står lengre unna det norske samfunnet fra et sosialt og kulturelt perspektiv.

Mange beboere ønsker seg flere lekeplasser til barna i umiddelbar nærhet til boligen. Bomiljøtilskudd til oppføring av lekeplasser i de private sameiene fremstår dermed som et relevant bomiljøtiltak i tråd med beboernes ønsker.



Sjakkplassen i Holmliaparken

7

Utleie

Rudshøgda - Utleie

Følgende kapittel handler om respondentenes opplevelser med utleie i sameiene. Delkapittel 7.1 ser på ulike perspektiv på utleie i sameiene, fordelt på noen grupper av aktører: Utleiere, «vanlige» beboere, både boligeiere og leietakere, samt styrene. Formålet med inndelingen er å få frem hvorvidt synet på utleie varierer mellom gruppene, og i så fall hvordan. Kapittelet baserer seg på de kvalitative intervjuene som er gjennomført, og kan som resten av undersøkelsen ikke vise til generell representativitet, men er en samling ulike perspektiv på tema.

Delkapittel 7.2 går nærmere inn på tema som er spesifikt for gruppen som leier egen bolig, inkludert både private og kommunale leietakere.

7.1 Ulike syn på utleie i sameiene

7.1.1 Utleieres perspektiv

Datagrunnlaget for utleierne er relativt lite, så det er begrenset hvor mye som kan sies om utleiernes syn på hvordan det er å leie ut bolig i sameiene på Rudshøgda. De tilbakemeldingene som har kommet inn fra utleierne tyder på at det er en grei kommunikasjon, både med styrene og med leietakerne. At leietakerne tar kontakt med utleier dersom det er et problem, og at utleier følger opp ovenfor styret der det er nødvendig. Det er imidlertid vanskelig å si noe om hvorvidt dette gjelder mange utleiere, da det er sannsynlig at Leieboerforeningen har snakket med de utleierne som er mest «koblet på» i området. Opplevelsen om at utleie i sameiene fungerer godt står i kontrast til opplevelsen som de styrene Leieboerforeningen har snakket med forteller om.

«Så har vi dialog med leietager iblant, skriftlig som regel. Leietaker tar kontakt med oss hvis det har vært et problem, for eksempel med radiatoren, eller så var det en vannlekkasje for en stund side. Så om praktiske ting. (...) Som regel så kontakter leietaker oss, de kontakter ikke styret selv, det går via oss. For eksempel så ville han ha en portåpner til garasjen. Det

kunne han egentlig fått av styret, men det gikk det via oss. Så jeg bestilte det til han. Leietaker får egentlig den samme informasjonen som oss. Fordi vi har meldt inn utleie til styret så får leietaker den informasjonen.»

En representant fra Boligbygg har også latt seg intervju angående sine erfaringer med utleie i sameiene på Rudshøgda. Fremtredende er at representanten tar utgangspunkt i at dersom tilbakemeldinger fra adressene uteblir, er det et tegn på at det ikke foreligger (større) problemer og utfordringer i tilknytning til boligene. Dersom det er tilfeller der beboere eller styrer ikke melder inn sakene til Boligbygg blir det dermed ikke fanget opp. Boligbyggs mandat er for så vidt heller ikke å drive med utstrakt bo-oppfølging, hvilket er bydelens ansvar i de tilfellene der det er nødvendig (og brukeren samtykker til det).

«Jeg har ikke mottatt mange tilbakemeldinger eller vet så mye om akkurat den adressen, men det sier jo at for meg så virker det som at det går bra. Der hvor jeg ikke har fått masse tilbakemeldinger så er det en indikasjon på at det går bra. Hvis det er ting som jeg ikke vet om, så får man ta det framover. Så vidt meg bekjent så er det ikke noen spesielle utfordringer der. (...) Men så er det klart at vi vet ingenting om den enkelte leietaker, i motsetning til bydelen, så den dialogen er viktig.»

Representanten forteller at de har mottatt en del klager fra både beboere og styret på at enkelte av deres leietakere ikke forholder seg til ordensregler, da særlig forsøpling og klager på bråk. Gruppen av leietakere er ifølge Boligbyggs representant i hovedsak familier, da leilighetene i området er tilpasset denne brukergruppen, og i mindre grad leietakere med rus og psykiatri (ROP) utfordringer, men at man ikke kommer helt utenom det.

«Det er noen av det i sameier også, men det kommer man ikke unna.»

Representanten foretrekker at klager og henvendelser om deres leietakere kommer fra styret, og ikke fra

enkelte beboere/seksjonseiere i sameiet. Hen opplever det som ryddigere, og opplever også at det er mer arbeid i frittstående boliger (enkelte kommunale boliger i private borettslag og sameier) kontra heleide kommunale gårder. Forskjellen som rapporteres er at det kan være lavere terskel for å rapportere om støy på enkelte adresser i frittstående kommunale boliger, og at det er et styre som mellomledd mellom utleier og leietaker. Representanten forteller at det i klagesaker av og til kan være vanskelig fordi Boligbygg har taushetsplikt, og kan ikke gi personopplysninger om sine leietakere til styrene i sameiene.

«I borettslag og sameier så kan det være vanskelig at i klagesaker så har vi taushetsplikt. Vi kan ikke informere om personlige forhold. Og det kan være utfordrende fordi det forventes av styrene at vi skal oppgi mer informasjon enn det vi har lov til.»

Hva angår tilbakemeldinger på støy på enkelte adresser, så kan det også henge sammen med dårlig lydisolering mellom etasjeskillene. I andre intervjuer med beboere har vi blitt oppmerksomme på at det på enkelte adresser er svært lytt mellom etasjene, slik at vanlig bruk av leilighetene kan være en irritasjonsfaktor.

Boligbyggs representant opplever at styrene følger opp de kommunale leietakerne når det kommer til dialog om husordensregler eller brudd på husordensregler som ved forsøpling o.l., men at Boligbygg holdes orientert, og følger opp videre ved behov. Dette er i kontrast til enkelte styrers oppfattelse at de ikke har kapasitet til den type bo-oppfølgning av vanskeligstilte leietakere, og at det heller ikke er deres ansvar. **En tydelig avklaring av ansvarsforhold om oppfølging av utsatte beboere mellom Boligbygg, bydelen og sameistyrene fremstår som et hensiktsmessig tiltak for bomiljøet.**

7.1.2 Beboerperspektivet

Blant beboerne er det et veldig variert syn på utleie i sameiene: På hvorvidt det er mulig å se noen forskjell i det hele tatt, i hvilken grad utleie er et problem, og i så fall hva som er problemet og hva årsakene er.

«Jeg føler ikke at det står i panna om jeg eier eller jeg leier. Så man vet jo aldri hvem som eier og hvem som leier. Man snakker ikke så mye om det når man møter en person tenker jeg. Det kan komme opp senere i samtalen. Men førsteinntrykket kommer ikke på om man leier eller eier.»



Utenfor nærmiljøkontoret på Rudshøgda

En ting som flere respondenter nevner er at det er mye utskifting av beboere i de leilighetene som leies ut og at det er negativt for bomiljøet med mye «inn og ut» og «nye gjennomtrekk». **Andre beboere nevner også at de opplever at det er et misforhold i informasjonsflyt og forventninger som gjør at leietakere blir «uglesett».** Det nevnes spesifikt dette med at leietakere ikke møter opp på dugnader, men at det er uvisst om leietakerne har mottatt informasjon om dugnaden eller om det kun har gått til seksjonseier. Styrene oppgir at der utleie meldes inn til styrene sendes det ut beskjeder til leietakerne, men der utleie ikke meldes inn har de ikke oversikt over hvem som bebor leiligheten og kan heller ikke sende ut informasjon.

«Ja, det blir mye gjennomtrekk. Det har bodd veldig mye forskjellige mennesker i den leiligheten før. Og den leiligheten over oss den var jo også kommunal på et tidspunkt. Og der var det også veldig mye gjennomtrekk og mye uro og knivstikking var det og. Så da kommunen bestemte seg for å selge leiligheten (...) så ble vi veldig glade for det. (...) Det gjør det litt sånn, man blir jo usikker da, for man vet jo aldri helt hva slags mennesker som flytter inn der.»

Det er noen innspill som går på at de kommunale utleieboligene skaper utrygghet for øvrige beboerne i området. At de ikke vet hva slags folk som bor der, og at det er mye utskifting av leietakere, men tilbakemeldingene er heller ikke entydig negative. En av respondentene forteller at det er en del misforståelser rundt de som leier kommunalt i blokka der hen bor. Og at misforståelsen går på at de er vanskelige og lager problemer. **Hen forteller at det er flere som leier kommunalt i blokka som er redde for å si ifra om dårlige forhold. Og at det er mange som sitter i rullestol i tillegg til at heisen til stadighet er ødelagt og ikke fungerer.**

7.1.3 Styreperspektivet

Styrenes tilbakemeldinger på utleie i sameiene er jevnt over langt mer negative enn det som meldes fra både utleiere og øvrige beboere. Heller ikke her er det entydig negativt, men det er tydelig at det oppleves for de fleste styremedlemmene, at utleie er et stort problem i sameiene. Det meldes at opp mot 40-50 prosent av boligene

i enkelte sameier leies ut, selv om den gjennomsnittlige utleieandelen i grunnkretsene Rudshøgda nord, sør og vest ligger på 24 prosent³². Styrene forteller at de ofte ikke vet hvem som leier i leilighetene eller hvor mange som bor der. Flere av sameiene har vedtekter som stadfester at utleie skal meldes inn til styret, men det er en opplevelse av at det etterleves i liten til varierende grad.

Intervjuer: «Hvordan oppfatter du forholdet mellom dem som leier bolig og dem som eier egen bolig, leietakere og boligiere?»

Styremedlem: «Enklere med dem som eier. Noen av de som leier er hyggelige. Men noen er ikke lette å ha med å gjøre. Gjør dårlige ting og venter at styret skal fikse det. Når nye flytter inn får eierne en mappe og eiere har plikt til å informere de som leier. Ofte meldes det ikke fra om nye leietagere og leietagere vet ikke om plikter og rettigheter. Styret vet ofte ikke hvem som bor der. Vet ikke hvem som leier. Mange bryter regler for eksempel med søppel og skylder på at de ikke visste. Men det er en for dårlig unnskyldning at de ikke visste. Mye har med folkeskikk å gjøre. Eiere gir litt blaffen hvis leietager ikke oppfører seg. Eier reagerer ikke på klager om leietagere som ikke gjør som de skal. Det er vanskelig å ta affære når utleier ikke reagerer. Vanskelig å kaste folk ut.»

Flere styremedlemmer i et styre forteller at de opplever at mye av utleiepraksisen i sameiet er useriøs og det mistenkes at det i noen tilfeller drives ulovlig utleie. «Vi vet ikke om de [leietakerne] har kontrakt engang». Styret vurderer muligheten for økonomiske sanksjoner ovenfor utleiere som ikke melder inn utleie til styret slik vedtektene krever. Styret forteller at de opplever å ha mistet kontrollen over deler av utleiepraksisen i sameiet og forsøker å finne løsninger på problemet. Det presiseres imidlertid at det er flere utleiere som tar ansvar og følger opp både ovenfor styret og egne leietakere, men at problemene som følger med dem som ikke gjør det er store. De opplever å ha hele spekteret av utleiere, fra seriøse til useriøse, og det oppleves at mange utleiere kun er opptatt av å minimere kostnader og maksimere inntekter knyttet til utleiepraksisen. Det meldes at noen

utleiere eier flere seksjoner som leies ut. Deler av styret uttrykker både frustrasjon og en viss grad av sinne over den beskrevne situasjonen.

Det oppleves også fra flere styremedlemmer at leietakerne deltar mindre i bomiljøet, som ved dugnader. Ved dugnader deltar heller ikke utleierne som selv ikke bor der. Det resulterer i at det er mange seksjoner som ikke deltar i verken bomiljø eller ved dugnader slik at belastningen blir større for de seksjonseierne som selv bor i egne boliger. Av problemer som følger med utleiepraksisen ifølge styremedlemmer, nevnes mye forsøpling ved utflytting fra utleieseksjoner, søppel som det blir opp til styret å fjerne, både praktisk og økonomisk. Det nevnes også at det er dårligere vedlikehold av utleieseksjonene og at skadene gjerne er større enn i de øvrige boligene fordi det tar lang tid før skader blir utbedret. Styret oppgir at dette gjelder både ved «vanlige» skader og ved skadedyr som veggedyr, hvilket i noen tilfeller fører til følgesproblemer som ellers kunne vært unngått.

Intervjuer: «Opplever du at det er forskjell på hvordan leietakere og boligeiere interesserer seg for bomiljøet sitt?»

Styremedlem: «Stor forskjell. De som leier er lite interessert. Søppel i sykkelboder og sånne ting. Tar ikke vare på miljøet. Særlig søppel er et problem. Skal sette opp kameraer.»

De fleste styremedlemmene forteller at informasjon sendes ut til seksjonseier/utleier og at det er opp til utleier å videreformidle informasjon til sine leietakere. Det oppgis at sameieformen legger opp til kontakt mellom styrene og seksjonseierne, og at styrene ikke har kapasitet til å drive med «utleievirksomhet» eller «bo-oppfølgning.» I de tilfellene der utleie blir registrert oppgir styremedlemmene stort sett at leietaker legges inn i listen over beboere som får informasjon direkte fra styret.

Ett av styrene forteller at de opererer med et dugnadshonorar, som er en del av fellesutgiftene. Fellesutgiftene betales av seksjonseier, mens dugnadshonorarer betales ut til den fra seksjonen som møter opp på dugnad,

uavhengig om det er seksjonseier eller leietaker. Et annet styre forteller at de vurderer å innføre en slik ordning.

Intervjuer: «Hvordan er det, er leietakere med på dugnader, blir de invitert med på dugnader?»

Styremedlem: «Ja, alle som bor her er invitert med på dugnader. De fleste leietakere holder seg unna, med en to, tre hederlige unntak som har gjort en formidabel innsats. Og de har styret faktisk belønna, som for et par år siden gjorde en voldsom innsats for uteområder og sånn. Så hun fikk ikke bare dugnadshonorar, men hun fikk liksom en tusenlapp fordi hun hadde gjort ekstremt mye mer enn forventet da.»

Ett av styrene forteller at de har en del problemer med kommunale seksjoner/kommunale utleieleiligheter i boligsameiet. I tilknytning til disse leilighetene meldes det fra deler av styret om problemer med beboere med dobbeltproblematikk innen rus og psykiatri (ROP). Det meldes om at denne gruppen er ødeleggende for bomiljøet i sameiet grunnet salg av narkotika fra leilighetene og utagerende atferd som knusing av dører og nedrivning av kameraer. Styret opplyser også om at det i et tilfelle var et overdosedødsfall i en av leilighetene. Det er noe blandede opplevelser fra styremedlemmene om Boligbyggs oppfølging av sine leietakere. En melder om at BBY ikke følger opp i det hele tatt, mens en annen nevner to konkrete saksbehandlere som har fulgt opp henvendelser fra styret og kommet på uanmeldte kontroller på oppfordring fra styret. Og at det i hvert fall i ett tilfelle ble en forbedret situasjon i etterkant av en kontroll, men at styret ikke vet hvilke tiltak som ble satt inn i den konkrete situasjonen. Styremedlemmene opplever ikke at de kommunale leietakerne følges opp ut over ved enkelte konkrete henvendelser fra dem. **Når det kommer til bo-oppfølgning så er det i utgangspunktet bydelens ansvar der det foreligger vedtak om det, mens styrene later til å ha en oppfatning om at det er Boligbygg sitt ansvar, hvilket er forståelig nok, da det er Boligbygg/utleier styrene forholder seg til. Som nevnt over i delkapittel 7.1.1, vil en avklaring av ansvarsforhold for**

oppfølging av utsatte beboere være en fordel, både for beboerne og styrene. Slik det er nå kan det virke som en del utsatte beboere faller mellom to stoler.

Styremedlemmene opplever, i likhet med øvrige beboere, at mye utleie i sameiene fører til stor utskifting av beboere og lite stabile bomiljøer.

7.2 Leieboerperspektivet

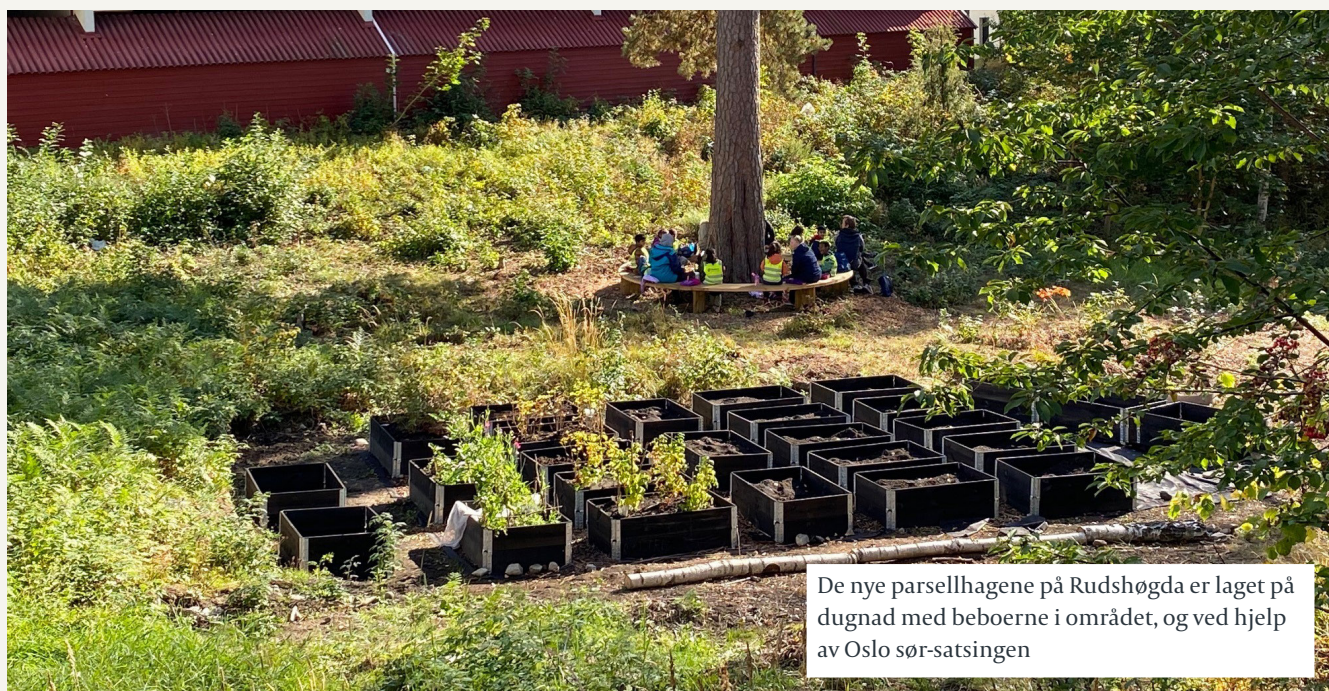
Intervjuer: «Føler du at det er noe forskjell på hva man som leietaker og som boligeier kan påvirke hva som skjer og hva styret gjør?»

Beboer: «Hmmm, det kan jo.. Jeg tror man kan påvirke mer hvis man eier, men jeg vet ikke det sikkert. Men jeg tror meningen din blir mer verdifull da kanskje. For når man leier så kan man på en måte bli kasta ut når som helst, men når man eier huset så eier man det på Mortensrud. Da er man på en måte en større del av samfunnet på Mortensrud føler jeg, hvis man eier. For da er noe ditt eget på Mortensrud.»

7.2.1 Kontakt med utleier

Noen av respondentene som leier privat forteller at de opplever kontakten med utleier som tilfredsstillende, og at de kontakter utleier enten når det skjer noe med leiligheten, eller om de trenger noe, og at utleier følger opp og tar nødvendige grep. Andre forteller at det er varierende i hvilken grad utleier følger opp henvendelser angående leiligheten, mens noen leietakere fremstår veldig selvstendige og foretrekker å fikse det som trengs på egen hånd.

Når det kommer til i hvilken grad utleier videreformidler informasjon fra styrene fremstår det ganske vilkårlig hvilken informasjon som treffer leietakerne, og om det kommer informasjon i det hele tatt. Det påpekes imidlertid at dette er beboernes opplevelser, og at Leieboerforeningen gjennom datamaterialet som foreligger ikke kan kontrollere om, og i hvilken grad det faktisk videreformidles informasjon.



De nye parsellhagene på Rudshøgda er laget på dugnad med beboerne i området, og ved hjelp av Oslo sør-satsingen

Intervjuer: «Forholder dere dere til utleie-megleren eller til styret?»

Leieboer: «Mest megleren, også har vi også fått fra huseier. De er flinke i sameiet ved at de sier fra hvis det er noe. Vi får dobbelt, trippelt opp med beskjeder.»

Intervjuer: «Da du flyttet inn, fikk du noen husordensregler eller sånne ting fra enten styret eller utleier?»

Leieboer 2: «Nei, den vi leier er privat, så han [utleier] gjør alt for oss. Så til nå jeg har fått ingen beskjed om regler eller sånt. Nei.»

7.2.2 Medbestemmelse i eget boforhold

Datamaterialet vitner om at leietakerne generelt opplever lav eller ingen grad av medbestemmelse inn i egne boforhold. En del leietakere forteller om at de ønsker å gjøre endringer i leiligheten, men at det ikke lar seg gjennomføre fordi de leier, og at det er en ulempe ved å leie kontra å eie egen bolig.

«Ja, jeg føler meg jo mer trygg at jeg bor i et sted som vi eier. Som man kan gjøre hva man vil på en måte. At man kan fikse rommet hvordan man vil. Hvis man skal ha et speil på veggen så trenger man ikke å spørre om det. Liksom bare friheten til å gjøre det man vil da. For på den andre så følte jeg meg veldig bundet. Man kan ikke gjøre det, man kan ikke gjøre det. Alt som var der, vi kunne ikke bytte ut skap hvis skapene var stygge fordi vi eier jo ikke det. Så bare friheten av å kunne gjøre hva man vil egentlig. Det føler jeg er den største forskjellen.»

I gjennomgang av ny husleielov, kan man vurdere om leietakere bør få større selvråderett over leiligheten, i kombinasjon med en økning i leiekontrakters minstetid. Leieboerforeningen mener at slike tiltak vil bidra til å øke leietakeres botrygghet og eierskapsfølelse til boligen.

Noen av dem som leier kommunalt, forteller om en alvorlig følelse av avmakt i forhold til egen bo-situasjon, og opplever at tildeling av bolig gjøres under tvangslignende forhold. Beboerne opplever frykt knyttet til å skulle takke nei til en bolig de ikke ønsker å bo i, fordi de ikke føler at de har andre valgmuligheter, og er redd for å stå helt uten bolig dersom de takker nei.

«Da jeg var å så på leiligheten så fikk jeg beskjed om at, skriver jeg ikke under nå så har jeg ikke noe sted å bo. Så jeg skrev under. Og den leiligheten jeg flytta fra sto tom et halvt år, så da tenker jeg at jeg kunne ha fått litt bedre tid på meg. (...) Da jeg flytta hit så måtte jeg flytte hit på en uke. Alt i alt så var det bare, hiv deg inn! Her skal du bo! Litt sånn hardt og brutalt. Men, men. I hvert fall når du vet at hvis du ikke skriver under så har du ikke noe sted å bo. Jeg hadde ett år igjen på den gamle kontrakten, så jeg tenkte at jeg kunne vente litt og se, men jeg turte ikke noe annet når de sa at jeg måtte skrive under. (...) Jeg synes det er krevende nå i koronatider. Hvis jeg hadde hatt den gamle leiligheten der jeg trivdes, hadde det ikke vært den samme byrden. Det er veldig synd, for jeg mister mye livskvalitet ved å bo her. Det må jeg si. Det betyr alt om man trives der hvor man bor. (...) Familie og venner sier at du kan ikke bo her, det går ikke. Men et sted må jeg bo.»

Enkelte av leietakerne forteller at de ønsker å delta mer aktivt opp mot styrene. En privat leieboer forteller at hen i et tidligere leieforhold hadde fått fullmakt av utleier/seksjonseier til å delta og stemme på årsmøter o.l. En kommunal leietaker, med lang botid, forteller at hen har forsøkt å bli valgt inn i styret, men at det ikke var gjennomførbart.

«Jeg har faktisk prøvd å bli valgt inn i styret, men siden jeg leier så har jeg ikke adgang til styret. Jeg blir ikke kalt inn til årsmøtet. Isteden blir en representant for kommunen innkalt på mine vegne. Som sitter på møtet og



svarer på vegne av alle kommunale leiligheter i sameiet. Jeg har ikke blitt innkalt til årsmøtet på mange mange år, fordi jeg er bare leietaker.»

Etter § 46 andre ledd i eierseksjonsloven kan en leietaker være til stedet på årsmøtet og uttale seg. I samme bestemmelse fremkommer at en seksjonseier kan gi fullmakt til tredjepersoner og tillate fullmakthaver deltar og handler på seksjonseierens vegne. Det kan i vedtektene avtales at fullmakten skal være skriftlig – slik at styret med sikkerhet kan vite at fullmakten er reell. En slik fullmakt må være generell, og det innebærer at den ikke kan diktere hvordan fullmektigen skal stemme i konkrete saker. Det er heller ikke noe i veien for at leietaker kan velges inn i sameiestyret, da det ikke er noe vilkår at man er seksjonseier for å være valgbar som styremedlem eller styreleder. Vedtektene kan heller ikke bestemme dette. Men det følger av § 55 første ledd at kun myndige personer er valgbar, og vedtektene kan fastsette at bare fysiske, og ikke juridiske, personer kan velges.

Leieboerforeningen anbefaler at både sameiestyrene og leietakerne i sameiene opplyses om leietakeres rettigheter og muligheter for deltakelse i sameiene som følger av eierseksjonsloven.

7.2.3 Bostabilitet

Datamaterialet vitner om at leietakere i området opplever lav bostabilitet, og flere melder om ufrivillige flyttinger. Noen forteller om stress rundt fornyelse av leiekontrakt, men at selv om det opplevdes stressende med uvissheten, så fikk de fornyet kontrakt flere ganger. En respondent forteller at hen har hatt så mange som fire ulike private leieboliger i samme område. For private leietakere oppgis som hovedgrunn til ufrivillige flyttinger at seksjonseier/utleier skal benytte boligen selv eller selge. Noen av beboerne er i en sårbar livssituasjon

og har behov for en stabil bosituasjon selv om det ikke er oppnåelig for dem. Andre leietakere har barn i skolealder og er avhengige av å finne en ny bolig innenfor skolekretsen ved ufrivillige flyttinger. Dette oppgis også som svært stressende for dem det gjelder.

Privat leieboer: «Ja, første leilighet som jeg fikk tre år, og etter tre år, huseier de trengte den. Og jeg må ut liksom. Og jeg fant en til i høyblokka der. Jeg bodde der i seks år og den leilighet, den ble arvet. Søsken arvet den, og de ble enige om å selge. Og jeg må ut der også. Og tredje det er [sameiet] opp der, jeg bodde der også seks år tror jeg, hvis jeg husker riktig, og huseier han trengte den. Han bor der nå. Og her nå. Jeg krysser fingrene for at jeg ikke må ut [latter]. Men Gud vet ... (...) Du tenker på det hele tiden. Etter jobb jeg pleier å møte han [utleier] på senteret, senter syd. Og når han kommer til meg, inne i meg jeg tenker, hva han skal si til meg? Sikkert han trenger leiligheten. Men nei, han bare hilser på meg.»

Intervjuer: «Hvor lang kontrakt har du fått av Boligbygg?»

Kommunal leieboer: «Nå får vi visst bare 3 år av gangen. Og det synes jeg er veldig dumt. Før var det 5. Nå er det litt sånn skal jeg bo her eller ikke bo her? Hva skjer? Selv om jeg svært gjerne skulle bytte. Hadde alltid 5 år før jeg kom hit og nå fikk jeg plutselig bare 3 år. Og nå må jeg huske på å søke selv når det er gått 2,5 år. Før fikk jeg beskjed om at jeg måtte søke.»

Intervjuer: «Hvor gammel er du?»

Kommunal leieboer: «Jeg blir [alder anonymisert] til sommeren. Så jeg begynner å bli voksen [latter]. Jeg blir så usikker, og det er ikke noe godt.»

mellom Boligbygg, bydelen og sameiestyrene fremstår som et hensiktsmessig tiltak for bomiljøet, både for leietakerne selv og sameiene som helhet.

Konklusjon

Da husleielovens minstetid for kontraktslengde er tre år, og i enkelte tilfeller helt ned til ett år, er det lite Oslo sør-satsingen og sameiene selv kan gjøre for å øke bostabiliteten for leietakere i sameiene. **Leieboerforeningen anbefaler, ved gjennomgang av ny husleielov, at minstetiden for kontraktslengde økes.**

Mangel på kommunale boliger gjør at den kommunale sektoren er avhengig av høy «turn-over» i sin boligmasse for å frigjøre boliger til søkere som prioriteres høyere, jfr. forskrift om tildeling av kommunal bolig § 8. Dette er også i konflikt med både leieboerne og boligeiernes ønske om stabilitet i beboermassen. Faktorer som strekker seg lang ut over områdesatsingens mandat og virkeområde spiller slik inn på hvilke tiltak som er gjennomførbare i området. Dersom man allikevel kan finne fram til virkemidler som legger opp til langsiktige boforhold, er det å anse som hensiktsmessig for bomiljøet i området.

Det meldes om tilfeller med kommunale leieboere av HC-leiligheter som grunnet manglende vedlikehold av blant annet heiser gjør at bevegelseshemmede beboere ikke kommer seg ut av leiligheten. Bydelen i samarbeid med Boligbygg bør følge opp informasjonen og undersøke forholdene for kommunale leieboere på Ruds-høgda, og avklare om boforholdene er tilfredsstillende. Dersom vedlikeholdsetterslepet av enkelte blokker i sameiene er så stort at det utgjør mangler, vil det kunne få konsekvenser i husleierettslig sammenheng.

Det er i datamaterialet synlig et motsetningsforhold mellom Boligbyggs representant og sameiestyrene når det kommer til oppfatning omkring oppfølging av vanskeligstilte leietakere i sameiet. En tydelig avklaring av ansvarsforhold om oppfølging av utsatte beboere



Holmlia senter - utleie

Følgende kapittel handler om opplevelser med utleie i sameiene. Avsnitt 7.3 ser på ulike perspektiv på utleie i sameiene, fordelt på noen grupper av aktører: Utleiere, «vanlige» beboere, både boligeiere og leietakere, samt styrene. Formålet med inndelingen er å få frem hvorvidt synet på utleie varierer mellom gruppene av beboere, og i så fall hvordan. Kapittelet baserer seg på de respondentene som har svart, det datamaterialet som er samlet inn, og kan som resten av undersøkelsen ikke vise til generell representativitet, men er en samling ulike perspektiv på tema.

7.3 Ulike syn på utleie i sameiene

7.3.1 Utleieres perspektiv

Datagrunnlaget for utleierne er relativt lite, så det er begrenset hvor mye som kan sies om utleiernes syn på hvordan det er å leie ut bolig i sameiene på Holmlia senter. Datagrunnlaget her kan som det andre datamaterialet ikke generaliseres til utleiere generelt, verken på Holmlia senter, eller i større skala. De utleierne som har deltatt i undersøkelsen melder imidlertid om flere relativt kaotiske leieforhold, og står slik i kontrast til mange av de tilbakemeldingene som har kommet inn fra leieboerne på Holmlia senter. Hvilket indikerer at leieboernes opplevelser er mer nyansert og varierende enn det som kommer frem i datamaterialet, og at Leieboerforeningen kanskje ikke har kommet i kontakt med de mest utsatte leietakerne på Holmlia senter.

Utleierne forteller om hyppige utskiftninger av leietakere, problemer med å få inn månedlige husleier, skader på leilighetene, og beboere som nekter å flytte ved oppsigelse av kontrakt. To av sakene som utleierne fortalte om hadde gått til Husleietvistutvalget (HTU). Det fortelles også om leietakere som har fått klager fra andre

beboere på grunn av støy o.l. Dette har etter sigende ikke vært gjennomgående for leietakerne de har hatt, men enkelttilfeller.

I noen tilfeller har leilighetene vært leid ut til beboere tildelt fra NAV. I disse tilfellene har det ikke vært problemer med å få inn den månedlige husleien, men NAV-garantien var ikke til hjelp for utleier da hen ba om å få betalt for skader på leiligheten. Som årsak til hvorfor NAV-garantien ikke utløste erstatning til utleier, oppgis formelle feil gjort av utleier i henhold til NAVs retningslinjer og tidsfrister.

Utleierne oppgir selv å ha hatt lav kompetanse om hvilke plikter som følger med utleie, hva et husleierettslig kontraktsforhold innebærer, og generelt lav kompetanse om leiesektoren. Utleierne opplever selv at de har vært naive og godtroende, samt lite profesjonelle. Ingen av utleierne var klar over i hvilken grad det fulgte med ansvar og forpliktelser ved det å leie ut. De opplevde å bli kontaktet av leietakere og styrer i sin arbeidstid, og ble overrasket over at det medførte en god del arbeid å leie ut en enkelt leilighet.

Intervjuer: «Er det noe du har lært gjennom prosessen med å leie ut?»

Utleier: «Veldig mye! Den største tingen jeg har lært er å ikke leie ut selv, men å gå gjennom et firma. Fordi det er alt for mye av en hodepine med papirarbeid og praktiske ting.»

Intervjuer: «Hva har du lært i de årene med utleie?»

Utleier: «Å være nøye med å sette opp kontrakt. Å møte dem man skal leie ut til personlig. Og at de er sikre betalere.»

Ettersom leiesektoren i Norge er innrettet slik at det ikke kreves noen forkunnskaper om leiesektoren, kontraktsforhold, eller utleieres og leietakeres plikter og rettigheter for å leie ut en eller flere leiligheter, er det kanskje ikke mer enn forventet at en del utleiere har lav kunnskap om relevante forhold. En NOVA rapport fra 2006³³ konkluderer med at den generelle kunnskapen i befolkningen om husleielovens bestemmelser er lav, og ikke minst varierende. **Leieboerforeningen anbefaler at lettfattat skriftlig informasjon, for eksempel i form av brosjyrer, om de mest nødvendige bestemmelsene i husleieloven gjøres tilgjengelige for sameiestyrene, utleiere og leietakere i sameiene.**

7.3.2 Beboerperspektivet

Mange beboere opplyser om at utleieandelen i sameiene er høy, opp mot 50 prosent, og at det oppleves at det fører med seg en god del utfordringer. En beboer forteller at sameiene på Holmlia senter er de eneste sameiene på Holmlia og at det derfor er populært å kjøpe leiligheter for å leie ut der, da det er færre restriksjoner på utleie i sameier kontra borettslag. (Hvorvidt det faktisk ikke finnes andre sameier på Holmlia sier datamaterialet ingenting om).

Beboere forteller at det er veldig varierende hvor lenge leieboerne blir boende i sameiene. Noen leieboere har bodd i sameiet over mange år, mens det i andre leiligheter oppleves at det er høy utskifting av beboere. Spesielt i noen leiligheter oppleves det at det er særskilt høy utskifting av leieboere, og at det i en del tilfeller er mange utenlandske bygningsarbeidere som bebor en leilighet sammen over kortere perioder. Det er denne siste typen utleie, med høy utskifting av leietakere, som oppleves belastende for bomiljøet.

Intervjuer: «Er det mye utskifting i de leilighetene?»

Beboer: «Ja, på en måte du kan regne med at, jeg de siste fem årene har jeg hatt 7, 8 nye naboer. Og det er litt slitsomt da. Ikke for meg da, men for den yngste sønnen min. Fordi han spiller fotball med dem, og de besøker med hverandre, og plutselig de flytter. Han sier, pappa, hvorfor flytter [navn]?»

Noen beboere har en veldig negativ oppfatning av leietakere som gruppe, mens andre har et mer nyansert bilde. Andre igjen opplever ingen forskjell. Det er til dels et etablert narrativ blant en del beboere, om at leietakere som gruppe ikke bryr seg om nærmiljøet sitt og ikke føler eierskap til omgivelsene sine. Enkelte begrunner dette med at de ikke eier egen bolig, og dermed ikke deler den økonomiske risikoen med boligeierne.

«Også kan det være også at det er leietakere som ikke bryr seg. For de har jo ikke den samme tilhørigheten eller interessen for at området skal være bra. Jeg som eier en leilighet her har jo det, for jeg vet at hvis området her kommer til å se ut som slum, så først og fremst så vil ingen kjøpe leiligheten min, for det andre så vil verdien på leiligheten falle, og da sitter jeg med nesten en verdiløs leilighet.»

7.3.3 Styreperspektivet

Alle tre sameiestyrer anslår at det er omtrent 40, 50 prosent utleieleiligheter i sameiene, men det er ulikt hvor problematisk de oppfatter at det er. Det sameiet med flest seksjoner er der det oppleves at problemene med utleie er størst, og at de har mistet oversikten over hvem som bor der. Det er vedtektsfestet at det skal meldes fra om utleie til styret, men det er uvisst i hvilken grad det gjøres.

Det oppleves i sameiestyrene at det er utfordrende med den type treveiskommunikasjon mellom styrer, seksjonseier/utleier og leietaker, som utleie i sameieformen krever. **Det fortelles at «sameier kjenner kun eiere», men at det i de mindre sameiene allikevel er lettere å få kontakt med leietakerne og vite hvem de er fordi bomiljøet er mindre og mer oversiktlig. I de tilfellene der styrene ikke har oversikt over hvem som leier, vet de heller ikke hvem av beboerne som mottar informasjon fra styrene, og hvem som ikke gjør det.**

Ett av styrene jobber med å få opp en database over leietakere i sameiet slik at de kan legges inn i datasystemet og dermed få beskjeder fra styret, med informasjon som er relevant for alle beboere i sameiet og ikke kun seksjonseierne. Det oppleves problematisk når det er mange beboere i sameiet som ikke er en del av felleskapets informasjonskanaler.

«For vi har regler. Før du leier ut din leilighet så skal eier fylle ut et skjema med leietageren og si hvor mange som skal bo der, og gi dem vedtektene og bekrefte at de har forstått vedtektene. De skal bekrefte at de vet hvordan de får tak i styret. Navneblatene skal ha en felles standard som vi har. Og vi kan ta en enkel sjekk. Alle oppgangene du finner bare rot. Utleie skal meldes inn til styret, og det skjema koster 2-300 kr for å dekke navneskilt til postkasser og ringeklokker. Leietakere kommer til meg og lur på hvor boden deres er. De vet ikke hvor den er. De sier at ellers de kunne ha satt ting der istedenfor å kaste ute.»

I en del tilfeller oppfattes det av styrene som at seksjonseiere/utleiere ikke videreformidler vedtekter, ordensregler og annen relevant informasjon fra styrene til leietakerne, og at leietakerne på sin side involverer seg mindre i bomiljøet enn det seksjonseierne gjør. Det oppleves også at en del utleiere ikke kjenner noe ansvar overfor sameiene der de eier seksjoner, eller ikke har forstått at de har ansvar for egen seksjon opp mot sameiestyrene.

«Jeg har jo snakket med noen utleiere hvor vi har fått klager på leietaker hvor utleier ikke har fått med seg at de er ansvarlige for det som skjer i leiligheten som de eier, i hvert fall sånn i forhold til det som skjer i styret og med naboer og sånn.»

7.4 Leieboerperspektivet

7.4.1 Kontakt med utleier

De leietakerne som har deltatt i undersøkelsen på Holmlia senter forteller at de har et greit forhold til sin utleier. Flere leier av en bekjent og har dermed en viss sosial sikkerhet i det. Andre sier at utleier er mulig å forhandle med og gjør nødvendige grep når det gis beskjed av leietaker. De aller fleste oppgir å ha en god kommunikasjon med sin utleier. Datamaterialet er imidlertid ikke stort nok til å kunne være representativt for alle leietakere på Holmlia senter, så det må tas i betraktning at andre leietakere kan ha helt andre opplevelser med sine utleiere. Opplevelsene som leietakerne på Holmlia senter forteller om er også noe motstridende sett opp mot det andre beboere, utleiere, og styrene forteller om sine opplevelser med utleie, og kan vitne om at forholdene



for leietakere er mer sammensatte enn det som har kommet fram i samtaler med leietakere på Holmlia senter.

Intervjuer: «Har du noe dialog med utleier om videreføring av kontakt?»

Beboer: «Jeg føler at hun er ganske grei, og gir meg informasjon når hun får det av styret. Og ordner det som skal ordnes når hun får beskjed om det. Vi kjenner hverandre fra før. Vi kjenner henne og hennes familie. Når det gjelder videre leie, så tenker vi å kjøpe. Vi ser på muligheter for å kjøpe.»

7.4.2 Medbestemmelse i eget boforhold

Som nevnt over, forteller leietakere på Holmlia senter at de har utleiere som det er mulig å forhandle med, og kan slik anses å ha noe større medbestemmelse inn i eget boforhold enn det som er vanlig for leietakere på bakgrunn av husleielovens bestemmelser. Det er avtalefrihet etter husleieloven når det kommer til vedlikehold av leiligheten, slik at den enkelte kontrakt kan regulere hva leietaker både plikter og har rett til å gjøre av vedlikehold og endringer inne i leiligheten.

En leietaker har hatt et langt leieforhold med samme utleier og forteller at hen står fritt til å gjøre endringer og utbedringer i leiligheten, og også har tatt på seg et utvidet vedlikeholdsansvar. Denne leietakeren har tidsubestemt kontrakt, og dermed også større insentiver til å gjøre utbedringer i leiligheten. Leieboeren forteller at hen i stor grad gjør indre vedlikehold selv og at hen har lav husleie som ikke har økt i løpet av leieforholdet, og derfor på eget initiativ har tatt på seg et utvidet vedlikehold. Det oppfattes som at det er mer en underforstått avtale enn noe eksplisitt partene har avtalt seg imellom. Det er i teorien mulig å formalisere en avtale ved å opptre som om den er inngått, ved at avtalen gjenspeiles i partenes handlinger, såkalt konkludent atferd, men beviskravet er høyt. I realiteten skal det nok en del til for at leietaker kan vinne en sak i Husleietvistutvalget på at utleier for eksempel ikke skal kunne øke leien etter kapittel 4 i husleieloven basert på at partene har avtalt seg bort fra utleiers mulighet basert på konkludent atferd.

Leieboer: «Jeg fikser litt etter hvert jeg selv for jeg bor ganske lenge der så. Det er helt greit, jeg maler hele leiligheten hvert to, tre år. Og jeg fikser på kjøkkenet parkett, og nå jeg tenkte jeg skulle fikse litt fliser på badet fordi det begynner å komme litt fuktighet på der.»

Intervjuer: «Hvordan er det da? Snakker du bare med huseier underveis?»

Leieboer: «Nei nei nei, jeg kontakter ikke han, han sier gjør som du vil. Han sier så lenge du har det bra. For han vet når han kommer inn, han må pusse opp hele leiligheten. For vinduene må byttes ut, alt må byttes ut. Så jeg bor der.»

7.4.3 Bostabilitet

Det er varierende hva leietakerne Leieboerforeningen har snakket med på Holmlia senter forteller om sine opplevelser omkring bostabilitet. Noen forteller om veldig stabile boforhold, både med tanke på varighet i boforholdet og leiepris, mens andre opplever utrygghet knyttet til videreføring av kontrakt og eventuelle ufrivillige flyttinger. Flere leietakere oppgir at de kjenner utleier fra før og innehar med det en viss sosial sikkerhet i leieforholdet, mens andre forteller at de kunne forhandle seg frem til en lengre leiekontrakt enn lovens minstetid på tre år. Men selv de leietakerne som oppgir å ha et godt forhold til utleier, og at utleier kommer dem i møte i ulike spørsmål oppgir å ville flytte til en eid leilighet med begrunnelse i ønske om tryggere boforhold med mer bostabilitet. Særlig er det knyttet bekymringer til hvorvidt barna må bytte skole ved ufrivillige flyttinger.

Intervjuer: Hvorfor planlegger dere å kjøpe bolig nå?

Beboer: Vi ønsker å ha trygghet for å kunne bli boende. Vi har barn som skal starte på skole til neste år, nei til høsten. Vi må vite hvor vi skal være de neste 10 årene. Vi ønsker å ha en stabil bosituasjon. Og jeg hater å flytte! [Ler]
Beboer2: «Men etter 5 år, jeg vet ikke om jeg

kan fortsette å bo her, eller må flytte en annen bydel jeg vet ikke. Det er ustabilt, også det påvirker min datter hvis hun må bytte skole hele tida. Jeg er bekymret for om min datter må bytte skole hvis vi må flytte.»

Konklusjon

Da husleielovens minstetid for kontraktslengde er tre år, og i enkelte tilfeller helt ned til ett år, er det lite Oslo sør-satsingen og sameiene selv kan gjøre for å øke bostabiliteten for leietakere i sameiene. Selv om flere av leietakerne Leieboerforeningen har snakket med på Holmlia senter opplyser å ha en sosial sikkerhet i sine leieforhold ved at de kjenner utleier, enten personlig eller via sitt utvidede sosiale nettverk, er det mange leietakere som bekymrer seg for ufrivillige flyttinger. Disse bekymringene er gjerne knyttet til hvorvidt barna må bytte skole ved flytting.

Leieboerforeningen anbefaler ved gjennomgang av ny husleielov at minstetiden for kontraktslengde økes. En økning i lovens minstetid vil være i tråd med beboeres og styrenes ønsker om større bostabilitet i sameiene. Faktorer som strekker seg lang ut over områdesatsingens mandat og virkeområde spiller slik inn på hvilke tiltak som er gjennomførbare i området. Dersom man allikevel kan finne fram til virkemidler som legger opp til langsiktige boforhold, er det å anse som hensiktsmessig for bomiljøet i området.



Små biter av historier fra beboere på Holmlia. Teppet symboliserer mangfold og godt naboskap, og er samlet inn og sydd sammen av Halimo og Fartun.

8

Sammenlignende observasjoner

Det er mange fellestrekk ved grunnkretsene Rudshøgda og Holmlia senter. Begge områder består blant annet av boligsameier med en høy utleieandel koblet med mange barn i grunnskolealder³⁴. Rudshøgda er imidlertid sammensatt av tre grunnkretser og har mange flere sameier og seksjoner, og dertil flere beboere enn Holmlia senter. Det geografiske området er også større på Rudshøgda enn Holmlia senter.

I samtale med beboere i de to områdene har mange av de samme problemstillingene dukket opp, både blant styrer og øvrige beboere. Utfordringer med søppelhåndtering i sameiene er en av de problemstillingene som var svært fremtredende i datamaterialet i begge områder. Og i tillknytning til dette, teorier om årsakene til søppelutfordringene som i stor grad var overlappende, samt at det oppleves som en viktig årsak til konflikter innad i sameiene.

Ungdommer og unge voksne som «henger» ute nevnes av mange beboere i begge områder som en utfordring, men det er litt ulik oppfattelse blant respondentene i de to områdene i hvilken grad det er et problem. Datamaterialet er som nevnt kvalitativt og Leieboerforeningen kan ikke utelukke at forskjellene som er synlige skyldes utvalget av beboere som har deltatt i undersøkelsen eller eventuelle andre tilfældigheter. Når det er sagt fremstår det på Rudshøgda som at problemet med ungdommer og unge voksne i nærmiljøet oppleves som et sterkt tilstedeværende og voksende problem, både blant ungdommer selv og andre beboere. Selv om årsakssammenheng og «skyldspørsmålet» vurderes ulikt mellom ulike grupper av beboere på Rudshøgda. På Holmlia senter er det blant respondentene en oppfatning om at problemet med at ungdommer henger ute er avtagende, at det var verre før, og det er en mindre «alarmistisk» fremtoning i datamaterialet. Det er imidlertid bekymringer knyttet til hvorvidt det nye senteret på Holmlia skal føre til et større problem med at ungdommer oppholder seg der enn det var med det gamle senteret. Disse bekymringene grunnes i fortellinger om, og/eller respondentenes erfaringer med Senter Syd på Mortensrud.

Når det kommer til stedsidentitet og positiv stedstilknytning så fremstår det som at det på Holmlia er kommet

lengre i arbeidet med å bygge en positiv stedsidentitet enn på Mortensrud. Dette er ikke knyttet spesielt til områdene Rudshøgda og Holmlia senter, men kommer allikevel frem i samtalene med respondentene i de to områdene, da stedsidentiteten knytter seg til Mortensrud og Holmlia, og ikke grunnkretsene som har vært grunnlag for utvalget av respondenter. Selv om det i begge områder snakkes om at stedsbildet som legges frem i mediene ikke samsvarer med beboernes opplevelser, fremstår det i samtalene som Leieboerforeningen har gjennomført med beboere i de to områdene at det på Holmlia er en stolthet knyttet til det å komme fra Holmlia som ikke kommer frem i samtalene med beboere på Rudshøgda/Mortensrud. **En skam knyttet til territoriell stigmatisering er tilstede i datamaterialet med beboerne på Rudshøgda, og skammen er knyttet til Mortensrud som sted. Denne geografiske skammen finner vi ikke blant respondentene på Holmlia senter, selv om de fleste respondentene er bevisst at det finnes et territorielt stigma knyttet til Holmlia som sted.**

Intervjuer: «Mener du at de unge oppfatter det dårlige ryktet eller at det er ungdommene som får skylda for det dårlige ryktet?»

Beboer: «Både og kanskje. At det er vi, det er på en måte ungdommenes feil da, men også at det er vi som tenker mest på det samtidig. At det er dårlig å komme fra Mortensrud.»

Intervjuer: «Hva gjør det egentlig, hvordan påvirker det deg eller dere?»

Beboer: «Jeg tror de fleste bare føler at de ikke vil tilhøre Mortensrud selv om det er her man er født og oppvokst. For det er, man ser ikke noen positive egenskaper med oss som er herfra, de som kommer fra Mortensrud. At det kanskje kan endres ved å se på det positive da. For det er mye bra med Mortensrud og. Det er mange bra mennesker som bor her og. Det er flest bra mennesker. Det er ikke sånn at det er bare dårlige mennesker på Mortensrud. Så hvis man hadde prøvd å se litt mer på det gode da.»



Kamzy Gunaratnam er på besøk hos Nayat på Holmlia Kulturkafé.

9

Oppsummering, funn og anbefalinger

Det er ikke mulig å gi en entydig «versjon» av bo- og nærmiljø, verken på Rudshøgda eller Holmlia senter, ettersom hvordan respondentene opplever eget nærmiljø i stor grad er varierende. Respondentenes opplevelser er nærmere beskrevet i kapittelet om bo- og nærmiljø i sin kontekst og variasjon. De fleste problemstillinger som har kommet frem i samtaler med beboerne vitner om helt «normale» naboforhold hvor beboere i sterkere og svakere grad knytter nære relasjoner til sine naboer. Nærhet til natur og sjø er kilder til trivsel og økt livskvalitet blant beboerne.

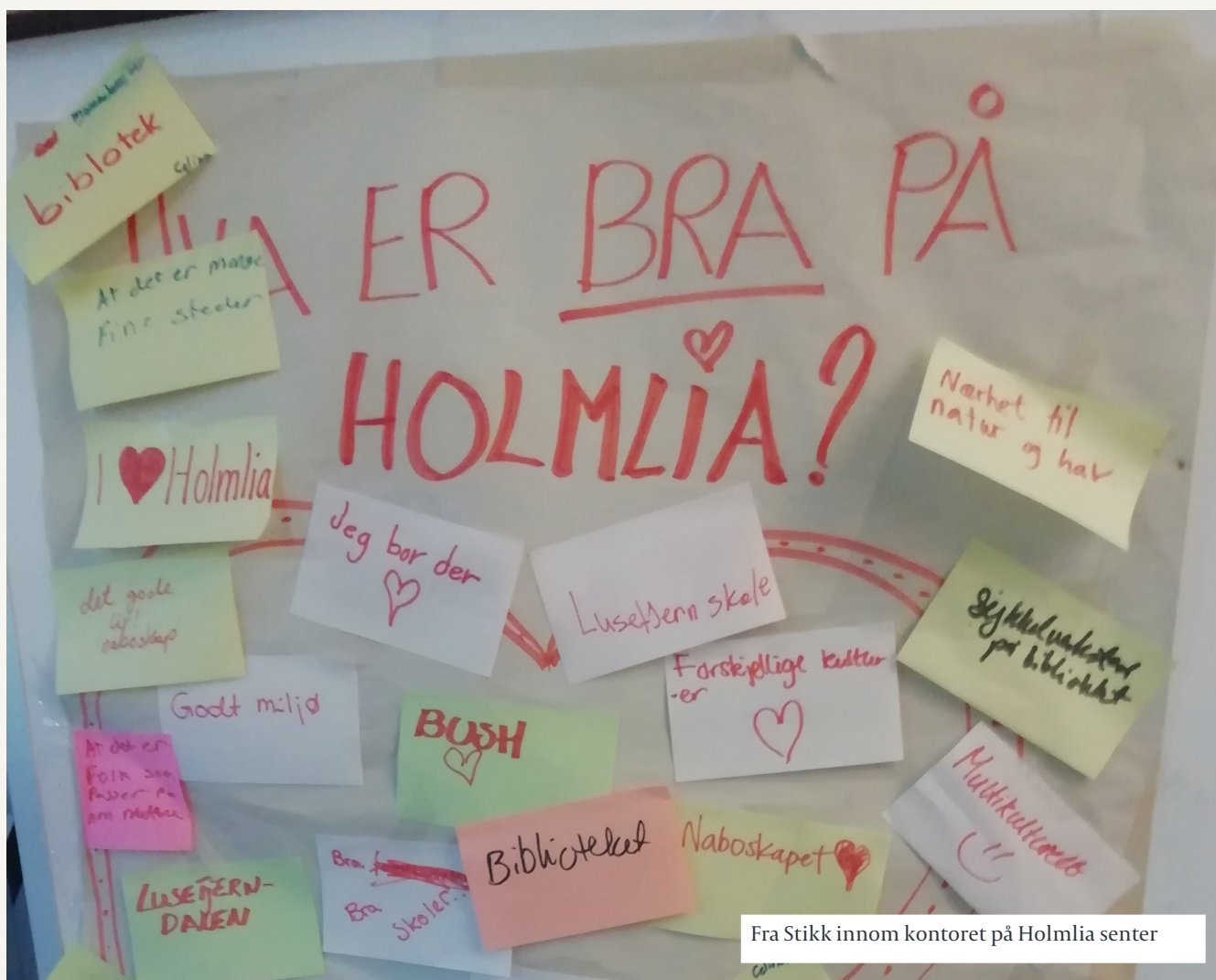
Noen forhold peker seg imidlertid ut. Det ene er avfallshåndtering og gjelder både for Rudshøgda og Holmlia senter, da både forsøpling i nærmiljøet og innenfor samenes egne systemer for avfallshåndtering. Dette er en stor kilde til konflikt og det er til dels etablerte narrativer blant styrer og en del beboere om at det er leietakere og beboere med bakgrunn fra enkelte andre kulturer som er «skyld» i problemet. I Oslo sør-satsingens programplan for 2022 er utvikling av prosjektet «Avfall på avveie»³⁵ ført opp som en av de viktigste leveransene for 2022 i området Rudshøgda. Det er Leieboerforeningens oppfatning at synlige resultater fra dette prosjektet vil kunne være konfliktdempende og en kilde til økt trivsel blant beboerne. Da problemstillingen med avfallshåndtering er lignende i begge områder kan prosjektet «Avfall på avveie» ha overføringsverdi til Holmlia senter.

Det andre forholdet som peker seg ut, er ungdommer og unges voksnes rolle i bo- og nærmiljøet. Det er en relativt utbredt opplevelse på Rudshøgda om at denne gruppen utgjør et problem for bomiljøet, selv om dette bildet heller ikke er entydig. Problembeskrivelsen er at de unge «henger» ute og angivelig røyker og selger cannabis. De unge selv melder om et stort behov for betalt arbeid, samt et sted å oppholde seg innendørs på kveldstid. Sett i sammenheng samsvarer de eldre ungdommene og unge voksne respondentenes ønske om et sted å oppholde seg innendørs på kveldstid, med øvrige beboeres problembeskrivelse. I tillegg har det kommet fram at flere beboere på Rudshøgda savner et frittstående flerbrukslokale/grendehus som kan benyttes av beboerne i nærmiljøet.

På Holmlia senter oppfattes tilbakemeldingene fra respondentene hva angår ungdommers og unge voksnes rolle i nabolaget mindre alarmerende. Selv om det finnes flere tilbud i nærmiljøet til barn og unge, både på Rudshøgda (Mortensrud) og Holmlia senter (Holmlia) nevner mange personer som Leieboerforeningen har snakket med utfordringer knyttet til ungdommer som oppholder seg ute på kveldstid på Holmlia senter. Og at det i likhet med på Rudshøgda oppleves at det mangler et innendørs værested som når ut til flere av de eldre ungdommene og unge voksne som oppholder seg ute på kveldstid.

«Områdesatsingene er en ekstrainsats som skal bidra til å utvikle nye arbeidsformer og metoder for oppgaveløsning, på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer»³⁶. Sett opp mot mandatet om å utvikle nye metoder for oppgaveløsning kan det være mulig å kombinere flere ulike behov i nærmiljøet med en felles løsning. Eksempelvis kan behovet for et innendørs lokale og betalt arbeid for ungdommer og unge voksne i nærmiljøet kombineres med nabolagets ønske om et flerbrukslokale/grendehus ved at ungdommene får betalt for å drifte et slikt hus, som de også selv kan benytte. Også på Holmlia senter er det flere som etterlyser et flerbrukslokale som kan benyttes av beboerne. Kanskje kan modellen fra Ideelt³⁷, med unge voksne fra nærmiljøet som arbeider som blant annet trivselsvakter, som oppsto på Tøyen med formål å gi unge i nærmiljøet betalt arbeid, være til inspirasjon. Uten at modellen nødvendigvis skal kopieres direkte, da det kan være kontekstuelle forhold som krever en annen tilnærming. Men at grunnideen om å gjøre «problemet» om til løsningen kan være en relevant tilnærming. Leieboerforeningen anbefaler at eventuelle tiltak gjøres i direkte dialog med målgruppen slik at de får eierskap til både planlegging og gjennomføring.

Når det kommer til arbeid opp mot ungdommer så nevnes det blant respondenter på Holmlia senter at arbeidet ofte feiler fordi foreldrene ikke tas med i ligningen, og at barna ikke deltar fordi foreldrene er utrygge på tilbudene. Respondenter opplever at for å hjelpe ungdommene så kreves det at man hjelper foreldrene til å ha de samme holdningene som samfunnet rundt dem. Leieboerforeningen anbefaler at Oslo sør-satsingen og bydelen i nye ansettelser for arbeid med og for beboerne



Fra Stikk innom kontoret på Holmlia senter

i nærmiljøet vektlegger dobbel kulturkompetanse i tillegg til tilknytning til nærmiljøet i stillingsutlysninger og ansettelsesprosesser. Med dobbel kulturkompetanse menes personer med kunnskap om både det norske systemet, men også om hvordan det norske systemet kan oppleves fra et annet kulturelt erfaringsgrunnlag. Da med formål å jobbe som brobyggere mellom bydelen og Oslo sør-satsingen, og beboere som står lengre unna det norske samfunnet fra et sosialt og kulturelt perspektiv.

De aller fleste som har barn forteller at de møter andre beboere gjennom barna via spontane møter på lekeplasser. Støtte til oppføring og oppgradering av lekeplasser i nærmiljøet slik det praktiseres gjennom bomiljøtilskudd fremstår dermed som relevant bomiljøarbeid, og i tråd med beboernes ønsker. Å legge til rette for spontane møter også mellom beboere som ikke har barn kan føre til at flere naboer kommer i kontakt med hverandre. Gode felles uterom kan slik legge til rette for et bedre bomiljø.

I medvirkningsprosesser kan man skille mellom «inviterte rom» og «populære rom»³⁸. Inviterte rom kan være kortvarige og fylle en funksjon over en kortere tidsperiode, eller de kan ha en mer varig karakter. Fellesnevneren er uansett at rommene er en kontaktflate mellom offentlige organer og befolkningen. Innspills-

prosesser opp mot utbygginger og oppgraderinger av offentlig rom faller inn i kategorien inviterte rom. Populære rom er arenaer der folk kommer sammen av eget initiativ enten det er for å protestere mot offentlig politikk eller innblanding fra eksterne aktører, eller om det er for å skape egne velferdsgoder eller av solidaritet og gjensidig bistand. Mortensrud Fellesskap og Holmlia Kulturkafe er begge eksempler på populære rom, oppstått på henholdsvis Rudshøgda og Holmlia senter. Der Mortensrud Fellesskap arbeider for å gjøre stille stemmer fra nabolaget hørt og verdsatt, samt skaffe målgruppen et oppholdssted, kompetanse og arbeid, har Holmlia Kulturkafe skapt en populær lokal møteplass og bidratt til lokalt næringsliv og arbeidsplasser.

Det er Leieboerforeningens anbefaling at Oslo sør-satsingen fortsetter å legge til rette for at slike «populære rom» kan utvikle seg til selvstendige tilbud, i tillegg til å skape egne «inviterte rom» i de tilfellene der det er nødvendig. Ved å støtte opp om initiativ som allerede finnes i nærmiljøet, skapes det en lokal forankring av prosjektet eller tilbudet som er viktig for at det skal lykkes etter hensikten og treffer beboerne på en god måte. Slik øker man sannsynligheten for at tilbudet kan forvaltes også etter at den tidsbegrensede perioden til områdesatsingen utløper, hvilket bør være en førende målsetning for nye enkeltsatsinger i nærmiljøet.

Det er Leieboerforeningens oppfatning at en tettere kobling mellom flere seksjonseiere og styrene i sameiene kan være konfliktdempende, ved at når flere seksjonseiere kobles på sameierdemokratiet vil færre endringer komme som overraskelser i etterkant av vedtak. Seksjonseierne vil og sannsynligvis føle større eierskap til vedtakene dersom de har deltatt i prosessene som leder fram til vedtak. For at flere av seksjonseierne skal være bedre rustet til å medvirke inn i styrearbeidet kan en kunnskapsheving være relevant. Både om sameierformen og hvordan man drifter et styre og et sameie, inkludert et ryddig regnskap og ryddige avtaleinngåelser med eksterne tilbydere av varer og tjenester. Bydel Søndre Nordstrand og Oslo sør-satsingen har ingen myndighet til å pålegge sameiene kurs eller annen tilrettelegging for seksjonseiere, men kan tilby mer eller mindre formelle samarbeidsavtaler. Kanskje kan Hus-eiernes landsforbund være en relevant tredjepart i et eventuelt samarbeid om kunnskapsheving.

Leieboerforeningen anbefaler at leietakere systematisk inkluderes i sameienes informasjonskanaler og kalles inn til sameiermøter på lik linje med seksjonseiere. Vi vet imidlertid at det er utfordrende for styrene i de tilfellene der utleie ikke meldes inn av utleier. Leietakerne bør opplyses om sine rettigheter til å delta på sameiermøter, inkludert årsmøtet, og at de kan be om fullmakt fra utleier om å få stemme på vegne av seksjonseier. Det er heller ikke noe i veien for at leietakere kan velges inn i sameiestyret, da det ikke er noe vilkår at man er seksjonseier for å være valgbar som styremedlem eller styreleder. Vedtektene kan heller ikke bestemme dette. Men det følger av § 55 første ledd i eierseksjonsloven at kun myndige personer er valgbare, og vedtektene kan fastsette at bare fysiske, og ikke juridiske, personer kan velges. Det er dermed ingen hindringer i eierseksjonsloven for at leietakere inkluderes i sameiets formelle styringssystemer. Det er Leieboerforeningens oppfatning at det vil være styrkende for bomiljøet dersom leietakere i større grad inkluderes, både i sameienes formelle og uformelle styringskanaler.

Da husleielovens minstetid for kontraktslengde er tre år, og i enkelte tilfeller helt ned til ett år, er det lite Oslo sør-satsingen og sameiene selv kan gjøre for å øke bostabiliteten for leietakere i sameiene. Mange private leietakere bekymrer seg for ufrivillige flyttinger og denne bekymringen er særlig knyttet til hvorvidt barna må bytte skole ved flytting. En del beboere som leier kommunalt opplever at tildeling av kommunal bolig skjer under tvangslignende forhold. Mangel på kommunale boliger gjør også at den kommunale boligsektoren er avhengig av høy «turnover» i sin boligmasse for å frigjøre boliger til søkere som prioriteres høyere, jfr. forskrift om tildeling av kommunal bolig § 8. Dette er i konflikt med både leieboerne og boligsektorens ønske om stabilitet i beboermassen. Faktorer som strekker seg lang ut over områdesatsingens mandat og virkeområde spiller slik inn på hvilke tiltak som er gjennomførbare i området. Dersom man allikevel kan finne fram til virkemidler som legger opp til langsiktige boforhold, er det å anse som hensiktsmessig for bomiljøet i området.

Leieboerforeningen anbefaler ved gjennomgang av ny husleielov, at minstetiden for kontraktslengde økes. En økning i lovens minstetid vil være i tråd med beboeres og sameiestyrenes ønsker om større bostabilitet i sameiene.

Noter

1. Områdepolitikken i Oslo - Oslo kommune
2. Andersen, B. m.fl. 2018. Felleskapets utfordringer på Bjørnerud. AFI Rapport 4: 2018
3. Strømnes, K. R. m.fl. 2018. Stedsanalyse Holmlia Syd. Rambøll
4. Winchester, H. P. M. & Rofo, M. W. 2010. Qualitative Research and Its Place in Human Geography. I Hay, I. (red.) Qualitative Research Methods in Human Geography. 3. utgave. Oxford University Press, Oxford & New York. 1-24.
5. Andersen, B. m.fl. 2018. Felleskapets utfordringer på Bjørnerud. AFI Rapport 4: 2018
6. Weiss, R. S. 1994. Learning from Strangers: The Art and Method of Qualitative Interview Studies. The Free Press, New York.
7. <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/mortensrudprosjektet/>
8. Cornwall, A. 2004. Introduction: New Democratic Spaces? The Politics and Dynamics of Institutionalised Participation. Ids Bulletin Institute of Development Studies. 35, 2. 1-10.
9. <https://www.eiendomsrett.no/eierseksjon-og-eierseksjonssameie/>
10. NOU 2020:16 Levekår i byer
11. NOU 2020:16 Levekår i byer, s. 241
12. NOU 2020:16 Levekår i byer, s. 67
13. KMD 2020. Alle trenger et trygt hjem. Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken 2021-2024
14. Hurdalsplattformen 2021-2025
15. Andersen m.fl. 2018. Felleskapets utfordringer på Bjørnerud. AFI Rapport 4: 2018, s. 57-59.
16. Andersen m.fl. 2018. Felleskapets utfordringer på Bjørnerud. AFI Rapport 4: 2018
17. Rosten, M. G. 2017. Territoriell stigmatisering og gutter som «leker getto» i Groruddalen - Nr 01 - 2017 - Norsk sosiologisk tidsskrift - Idunn
18. Strand, A. H. og Takvam Kindt, M. 2019. Unge i utsatte boområder – En kunnskapsoversikt. Fafo – notat 2019: 24
19. Politiets Fellesforbund (pf.no) Temaområder Nærpolitireformen
20. <https://www.dagsavisen.no/oslo/nyheter/2021/11/16/byradet-gir-17-millioner-til-bibliotek-pa-mortensrud/>
21. NOU 2020:16 Levekår i byer
22. Utforsk «byen i skyen» på Krakabøla lekeplass – #OpplevOslo (bymiljoetaten.no)
23. Vedlegg Programplan 2022_Bydelsutvalget Bydel Søndre Nordstrand.pdf (oslo.kommune.no)
24. KMD 2019. Om områdesatsing - regjeringen.no
25. www.idsec.no
26. Hardtarbeidende trivselsvektene løfter ungdommen og nabolaget | Journalen (oslomet.no)
27. Strømnes, K. R. m.fl. 2018. Stedsanalyse Holmlia Syd. Rambøll
28. Huset på Haugen endelig åpnet: - Åpningsfesten ble ikke avlyst. Den ble bare utsatt, sier Alba (14) (vartoslo.no)
29. Leieboere blir behandlet som annenrangs borgere – Morgenbladet
30. Vedlegg Programplan 2022_Bydelsutvalget Bydel Søndre Nordstrand.pdf (oslo.kommune.no)
31. NOU 2020:16 Levekår i byer
32. Andersen m.fl. 2018. Felleskapets utfordringer på Bjørnerud. AFI Rapport 4: 2018
33. Langsether, Å. og Sandlie, H. C. 2006. Hva sier loven – hva tror folk? NOVA rapport 6: 2006
34. Andersen, B. m.fl. 2018. Felleskapets utfordringer på Bjørnerud. AFI Rapport 4: 2018 og Strømnes, K. R. m.fl. 2018. Stedsanalyse Holmlia Syd. Rambøll
35. Vedlegg Programplan 2022_Bydelsutvalget Bydel Søndre Nordstrand.pdf (oslo.kommune.no)
36. KMD 2019. Om områdesatsing - regjeringen.no
37. www.idsec.no
38. Cornwall, A. 2004. Introduction: New Democratic Spaces? The Politics and Dynamics of Institutionalised Participation. Ids Bulletin Institute of Development Studies. 35, 2. 1-10.

