



Oslo



Kokebok

– for et bedre bomiljø



Bydel Bjerke og Bydel Søndre Nordstrand
Områdesatsingene i Oslo, delprogram nærmiljø
Redaksjon: Inger Aguilar, Jenny Berndtsson, Magnus Ekholt-Fotland,
Ida Kjerkol, Kari-Hilde Nordengen, Espen Skran og Katrine Sivertsen
Trykk og design: 07

2022



TRYKT
I NORGE
NO - 1470

En annerledes kokebok

Velkommen til en litt annerledes kokebok. Her finner du en rekke oppskrifter og tips for et bedre bomiljø. Kokeboka er for deg som bor i et sameie eller borettslag. Det spiller ingen rolle om du eier eller leier boligen du bor i eller om du sitter i et styre eller ikke.

Finner du en idé som frister, følger det som i andre kokebøker med en oppskrift. Da er det bare å sette i gang med å samle alle nødvendige ingredienser. La deg inspirere, få med deg noen naboer og ta fatt på jobben for et bedre nærmiljø der du bor.

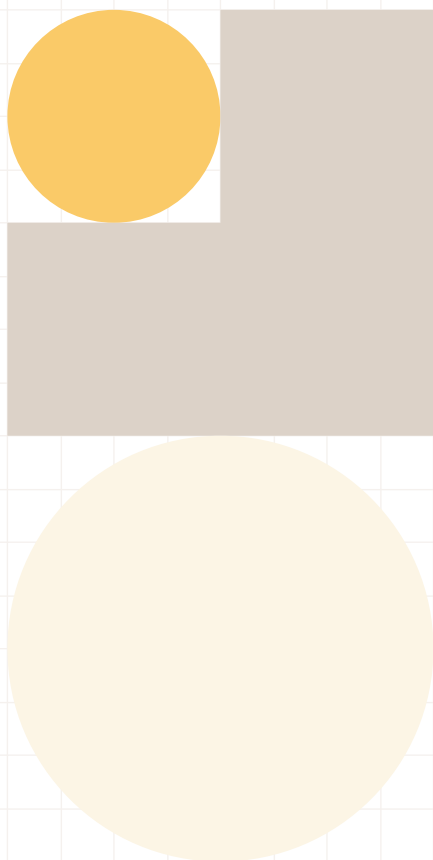
Du som leier boligen din finner også gode råd for et tryggere og mer stabilt leieforhold. I kokeboken finner du også eksempler på hvordan du som beboer kan være med å si din mening, om du leier eller eier.

Kokeboka for et godt bomiljø er laget i samarbeid mellom bydelene Bjerke og Søndre Nordstrand som del av bomiljøprosjektene i Delprogram nærmiljø. Denne kokeboka er laget fordi mange mennesker i flere sameier og borettslag har spurt oss om enkle metoder «for å gjøre det selv».

I Områdesatsingene i Oslo jobber vi tett på mennesker som bor i sameier og borettslag. Vi treffer ofte folk som ønsker å gjøre sitt nabolaget bedre, og noen vet ikke hvor de skal starte. Kanskje kan oppskriftene i kokeboka inspirere deg og dine naboer til å sette i gang arbeidet med å skape et enda bedre bomiljø.

Tusen takk til engasjerte beboere fra Sletteløkka, Linderud, Tveita, Rudshøgda og Holmlia for deres bidrag.

Vel bekomme!



Innhold

- 03** ■ Forord – en annenledes kokebok
- 04** ■ Innhold
- 06** ■ Ordforklaringer

8

Sosiale aktiviteter

- 10** ● Hvordan får du med deg naboene?
- 12** ● Nabotreff ved bålpanna
- 14** ● Dugnad med kake til dessert
- 16** ● Gatefest på Sletteløkka
- 18** ● Onsdagsløp på Åsbråten
- 20** ● Årlige markeringer
- 24** ● Forslag til flere sosiale aktiviteter

26

Det fysiske bomiljøet

- 28** ■ Lekeplass på Holmlia Senter
- 30** ■ Lekeplass på Kolås for eldre barn
- 32** ■ Grillplass på Tveita
- 34** ■ Parselhage på Rudshøgda
- 36** ■ Avfallshåndtering
- 38** ■ Småretter – enkle ting du kan gjøre selv

40

Beboerdemokrati

- 42** • Å send saker til styret
- 44** • Alle liker god kommunikasjon
- 46** • Komité, utvalg eller beboerforening?
- 48** • Blokkontaktordning
- 50** • Barnas generalforsamling

Tips og råd

- 52** ■ 10 gode råd for trygge leieforhold
- 54** ■ Gode råd til dessert
- 56** ■ Ulike støtteordninger
- 58** ■ Notater: Skriv ned dine drømmer for et bedre bomiljø

Ordforklaringer

Hva betyr dugnad? Hva gjør egentlig et styre?

Og hva menes med beboerdemokrati?

Her finner du forklaringer på begreper som vi ofte får spørsmål om.

■ **Kokebok** er vanligvis en bok med oppskrifter på matretter og beskrivelser av hvordan de lages. I denne kokeboka handler oppskriftene om hvordan du kan lage et bedre bomiljø. Mat er i denne sammenheng ofte en viktig ingrediens.

■ **Bomiljø** er summen av det sosiale og fysiske miljøet i et boligområde.

■ **Sameie** er en sammenlutning av seksjonseiere som juridisk eier sin egen leilighet, ofte kalt eierseksjon. Seksjonseierne eier også en del av eiendommen og fellesarealene til sameiet.

■ **Borettslag** er et selskap som eies av de som har kjøpt andeler i et sameie. Det betyr at man eier en andel i selskapet og har bruksrett på leiligheten.

■ **Styret** i et sameie eller borettslag er ansvarlig for drift og vedlikehold av sameiet eller borettslaget. Styret består ofte av 4-6 personer og velges av sameiet eller borettslaget på årsmøtet etter innstilling fra en valgkomité.

■ **Årsmøtet/generalforsamling** er sameiets eller borettslagets høyeste myndighet og består vanligvis av alle seksjons- eller andelseierne. Årsmøtet skal behandle styrets årsberetning, regnskap og gjennomføre valg, og behandle andre innmeldte saker.

■ **Vedtekter** er lovene eller reglene for hvordan sameiet eller borettslaget skal styres. På årsmøtet kan vedtektene endres hvis flertallet ønsker det.

■ **Husordensregler** er de reglene som gjelder for de som bor i sameiene og borettslagene. Det er vanlig at ordensreglene bestemmes på årsmøtet med alminnelig flertall. Alle beboere er forpliktet til å følge ordensreglene enten man er enige i dem eller ikke. Som regel omfatter ordensreglene når det skal være ro, hva som kan oppbevares i fellesarealer, parkeringsbestemmelser og hvilken farge bygningen skal ha.

■ **Dugnad** arrangeres ofte en eller to ganger i året hvor alle beboerne bidrar på fellesarealene. Oppgaver kan for eksempel være å rake løv, koste bort sand etter vinteren, vaske vinduer på fellesareal eller reparere lekeplasser. Det er vanlig å avslutte en dugnad med sosialt samvær, så beboere kan bli bedre kjent.

■ **Husleie** er beløpet leietaker er pliktig til å betale utleieren for å bo i leiligheten.

■ **Husleiekontrakt** er en skriftlig avtale mellom utleier og leietaker. Sammen med husleieloven, styrer en husleiekontrakt rettighetene til både leietaker og utleier i et leieforhold. Husleiekontrakten inneholder informasjon om leieforholdet som varighet, husleie, når husleien skal innbetales og til hvilken konto, husordensregler og mer. En god husleiekontrakt kan forebygge uenighet mellom utleier og leietaker.

■ **Innflyttingsprotokoll** er en slags tilstandsrapport som beskriver boligens tilstand ved tidspunkt for innflytting. Rapporten kan inneholde både tekst og bilder.

Inventar er enten faste eller løse gjenstander (ting) i boligen, som for eksempel møbler, hvitevarer, komfyr, vannkran og annet utstyr.

■ **Felleskostnader** er utgifter som eieren må betale til sameiet eller borettslaget for drift. Eksempler på felleskostnader er vedlikehold og forsikring av bygningene, vaktmestertjenester og lønn til styret.

■ **Kommunale avgifter** er en avgift som skal betales til kommunen boligen ligger i. Disse avgiftene dekker kostnader kommunen din har i forbindelse med din bolig, til renovasjon, feiing av gater, vann og avløp.

■ **Beboermedvirkning** er hver enkelt beboers mulighet til å delta i utviklingen av eget bo- og nærmiljø. Muligheten til å medvirke kan ha stor verdi for å skape et hyggelig og godt bomiljø.

■ **Beboerdemokrati** handler om hvilke strukturer og arenaer som finnes for at din mening som beboer blir lyttet til og at du kan være med på å ta beslutninger som angår deg og ditt nabolag.

■ **Beboermøte** er et fellesmøte for alle som bor i et sameie eller borettslag uavhengig av om man eier eller leier. Noen arrangerer beboermøter i forkant av årsmøtet, for å ha en arena for dialog mellom beboerne og innspill.

■ **Beboerråd** er vanligvis brukt om en valgt gruppe med leietakere. I boligkomplekser hvor det er en utleier som leier ut flere enn fire leiligheter har beboerne krav på å danne beboerråd som representerer dem ovenfor utleieren. Dette er mest vanlig i kommunale gårder hvor kommunen eier alle leilighetene eller hos større utleiefirmaer.

■ **Utvalg og komiteer** er grupper som jobber med konkrete temaer, som for eksempel festkomité, grøntutvalg eller utegruppe. Disse gruppene er ofte spilt inn som et behov til årsmøtet eller styret, som har godkjent hva utvalgene skal ha ansvar for. Det er utvalget eller komiteen som står for arbeidet.



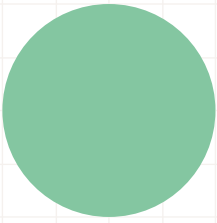


Sosiale aktiviteter

Sosiale aktiviteter og arrangementer i nærmiljøet er viktig for å skape økt trivsel, trygghet og tilhørighet for beboerne. Det å bidra til et godt nabofellesskap trenger ikke å være mye jobb eller å koste mye penger. En kort prat i oppgangen, en kopp te på tunet eller en liten grillfest kan være nok til å øke trivselen mange hakk.

I dette kapittelet finner du oppskrifter som kan være til hjelp om du ønsker å arrangere aktiviteter i ditt eget nabolag.





Hvordan får du med deg naboene?

Du som beboer har kanskje flere gode ideer til sosiale aktiviteter i ditt bomiljø, men for å lykkes er det fint å være flere. Det er lettere å lage aktiviteter sammen med andre, og da blir kanskje planleggingen en viktig aktivitet i seg selv.

Hovedgrunnen til at mennesker ikke deltar i frivillig arbeid er fordi de aldri har blitt spurt. Tron på Sletteløkka i Oslo har vært frivillig i sitt nærmiljø i mange år. Det første han gjør er å snakke med folk og spørre om de vil være med å lage nabolagsfest eller dugnad. Det er en god start.

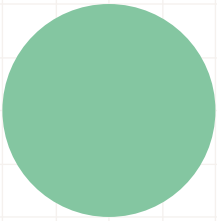
Slik gjør du:

- › Gjør som Tron på Sletteløkka, og start med å snakke med folk slik at du blir kjent med naboene dine og får de med.
- › Spre informasjon til flere om at dere planlegger en aktivitet og inviter de med.
- › Lag en hyggelig og enkel invitasjon til alle beboerne og heng opp plakater i oppganger.
- › Tron har erfart at naboer setter pris på å kunne bidra med å lage mat og mange ønsker ofte å ta med mat fra eget hjemland.
- › Uansett hva slags arrangement du planlegger er det lurt å gi folk konkrete oppgaver. Da blir det gøy og alle kan bidra litt. Når flere naboer er med på å gjøre noe sammen, skaper det eierskap, stolthet, tilhørighet og et godt nabofelleskap.

Ingredienser

- En eller flere interesserte naboer
- Invitasjon (som spres muntlig, i sosiale medier, på oppslagstavler eller i postkassene)
- Plakater
- Mat





Nabotreff ved bålpanna

Om vinteren kan det være tungt å få med seg folk ut, men selv om det er kaldt ute skal det ikke så mye til for å lage et lite og hyggelig nabotreff. Ved å tenne bål skaper du en møteplass som rett og slett tiltrekker seg nabolaget, og i tillegg varmer det godt for dine naboer. På Rudshøgda har de brukt bålpanna mange ganger, og det har ført naboer sammen.

Slik gjør du:

- › Lån en bålpanne fra en lokal barnehage eller nabo.
- › Snakk med en nabo eller to og avtal tidspunkt for båltenning.
- › Fyr opp i bålpanna og vær sammen. Andre naboer kommer mest sannsynlig strømmende til.
- › Hvis man i tillegg tar med seg kaffe og te på termos, en grillpinne og litt grillmat kan du gjøre det til en helaften.

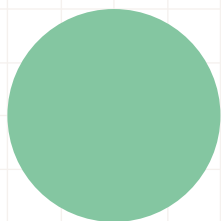
Ingredienser

- En bålpanne eller bål plass
- Ved
- Kaffe og te
- Kakao for de minste

Tips: Etter noen runder med nabotreff rundt en lånt bålpanne, så snakk med styret og undersøk om sameiet eller borettslaget kan kjøpe egen bålpanne. Det koster lite og gevinsten er som nevnt stor.



Tips: Ikke alle kan delta på dugnadsdagen. Det er greit. Men skriver du hva som skal gjøres på dugnaden i invitasjonen har alle naboene mulighet til å bidra både før og etter dugnaden, og glem ikke å nevne det sosiale.



Dugnad med kake til dessert

Dugnadsarbeid har lange tradisjoner og er for viktig fellesskapet i borettslag og sameier. Dugnaden bringer folk sammen, samtidig som den er viktig for å holde nabolaget trivelig.

De aller fleste sameier og borettslag arrangerer dugnader to ganger i året; en gang rett før 17. mai og igjen på høsten. Når du og dine naboer gjør konkrete oppgaver sammen blir dere bedre kjent. Sørg for at alle beboere får invitasjon, ikke bare de som eier egen bolig. Det er ekstra hyggelig hvis man avslutter dugnaden med et sosialt treff på fellesområdene, med kaffe, te og kaker eller en fest.

Ingredienser

- Invitasjon til dugnad
- Liste med konkrete oppgaver
- Dugnadsansvarlig (fra styret eller dugnadskomiteé)
- Utstyr som raker, koster eller spader
- Planter, jord, sand til sandkasse eller annet som trengs til dugnaden
- Container (som er leid på forhånd)
- Kaker, saft, kaffe og te

Slik gjør du:

Det er som regel styret som arrangerer dugnadene. Styret bestemmer også dato og sender ut invitasjon til alle beboerne, slik at alle får beskjed i god tid.

- Sitter du i styret kan det være lurt å lage en liste over oppgaver og ting som må handles inn eller bestilles. Det kan være maling, koster, planter, jord, sand til sandkassene eller bestilling av container.
- På dugnadsdagen kan det være lurt å begynne med en som fordeler oppgaver og utstyr.
- Sørg for at de som er nyinnflyttet eller har lite erfaring med dugnad blir invitert og at de får konkrete oppgaver.
- Ofte er det en velferdskomité eller sosialkomité som har ansvaret for å ordne med kaffe, te og kaker. Det er vanlig at styret betaler for dette.

Tips: Få med barna. Ofte er de mer ivrige enn de voksne, men gi de gjerne konkrete og morsomme oppgaver og en is.



Gode råd på selve festdagen:

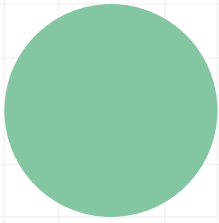
- Møt opp i god tid før festen for å klargjøre salgsboder, scene, bord og sitteplasser. Pynt gaten med blomster og flagg.
- Start festen med et smil. Ha det gøy og kos dere med festen!



Ingredienser

- Noen engasjerte beboere
- En plan og et budsjett
- Noen som kjenner noen som kan underholde
- Informasjon på oppslags-tavler og i sosiale medier
- Tilgang til strøm eller skjøteledning
- Bord, stoler, telt og scene

Tips: Spør folk du kjenner, for å skaffe lyd, lys, musikk og artister.



Gatefest på Sletteløkka

En gatefest gjør nabolaget mer sammensveiset. På gatefester blir folk bedre kjent og de har det ofte veldig gøy sammen. En gatefest behøver ikke å koste mye, og med litt innsats blir det enda billigere. På Sletteløkka har beboerforeningen invitert til gatefest mange ganger.

Slik gjør du:

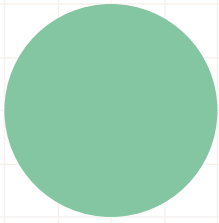
På Sletteløkka har gatefesten blitt en årlig festival som naboene setter pris på. Det er den frivillige innsatsen som gjør det mulig å arrangere gatefesten, men de søker også bydelen om penger.

Her er 10 gode tips fra Sletteløkka:

- Få med noen festglade naboer og avtal et planleggingsmøte. Bestem dere for hvor arrangementet skal være, når det skal foregå og lag en plan for gatefesten.
- Kontakt gårdeier eller styret for tillatelse til å bruke uteområdet. Sjekk med styret om det er mulig å koble seg på strømmettet.
- Sørg for at dere har nok bord, stoler, benker, parasoller eller partytelt tilgjengelig. Husk at det meste kan lånes eller leies.
- Lag en god tidsplan for festen og en oppgaveliste med kontaktinfo til alle involverte.
- Hvis dere får inn artister og andre som underholder, lag kontrakter med dem. (Ta godt vare på kontaktene dine og sørg for betaling i rett tid.)
- Skal dere ha salgsboder må dere skaffe selgere og innhold (mat, drikke, kaker og bruktmarked er populært). Avtal hva hver bod skal selge så ikke alle selger det samme.
- Lag en plakat og del den ut i nabolaget.
- Lag en innkjøpsliste og følg den. Ta foto av kvitteringene og ta vare på de til regnskapet.
- Gjør avtale med en god speaker eller DJ som kan snakke fra scena.
- Sørg for å ha noen ekstra hjelpere (naboer, familie eller venner) som kan stille opp ved behov.



Beboerne på Åsbråten startet opprinnelig foreningen for å stå sammen om et bedre busstilbud. I dag jobber foreningen for å styrke naboskapet og de står bak en rekke sosiale aktiviteter. Blant annet boksirkel, julegran-tenning, kokkekurs for barn, matlagingskurs for voksne og hobbyverksted.



Onsdagsløp på Åsbråten

Åsbråten beboerforening består av beboere fra fire ulike borettslag på Åsbråten på Holmlia. Hver onsdag om sommeren inviteres alle barn til å løpe en runde i borettslagene. Løpet skaper samhold mellom barna i borettslagene, og de voksne blir kjent med både hverandre og barna i nabolaget. Løpet har to ruter; en for de yngste barna og en for de eldste barna. Under hvert løp deltar det mellom 40 og 70 barn.

Ingredienser

- Voksne som vil arrangere onsdagsløp
- Plakater
- Vester til løpet
- Is og av og til litt grillmat
- Barn som vil løpe

Økonomi: De fire borettslagene på Åsbråten støtter årlig beboerforeningen med en sum som brukes til ulike sosiale aktiviteter, blant annet til is og premier til onsdagsløpet. Ettersom de er organisert som en forening kan de søke frivillighetsmidler og andre tilskuddsordninger.

Slik gjør du:

- › Begynn med å samle noen naboer som vil ta ansvar for løpet. Grappa er også ansvarlig for å invitere naboene og barna.
- › På dagen løpet foregår: Del ut vester med nummer til alle barna. Da er det lurt at alle som får vest registreres, slik at du får en oversikt over hvor mange løp de er med på.
- › Start løpet med å blåse i et horn eller lignende. Langs ruta og på verandaene står foreldre og voksne og heier på barna.
- › Når de kommer i mål får alle deltakere is. Sesongen avsluttes med grillfest, diplom eller medaljer for alle som har vært med.



Årlige markeringer

Hvem skal heise flagget på flaggdager? Skal sameiet ha juletre på tunet, og skal det lages en fest når juletrelysene tennes?

For noen er det viktig at tradisjoner blir videreført. For andre er det hyggelig å delta i nye tradisjoner. Barnefamilier møtes ofte ved sandkasser og huskestativ, og andre møtes kanskje kun på strikkekvelder. Faste arrangementer i regi av borettslaget eller sameiet kan derfor være hyggelige og viktige møteplasser for mange naboer. Dette betyr ikke nødvendigvis ekstra jobb for styret, men for at det skal bli en viktig tradisjon er det lurt å forankre det i styret.

Slik gjør du:

- Lag et årshjul med alle faste aktiviteter som alle beboere får tilgang til.

Ingredienser

- En velferdskomité
- En som vil være ansvarlig for at flagget heises når det skal.
- Litt tilskudd fra styret til innkjøp av lys, gløgg, snacks, is eller grillmat





Id: I de fleste nabolag bor det mennesker som feirer ulike høytider og merkedager. En av de største feiringene er Id som markerer slutten på faste-måneden Ramadan. Id kommer på ulike datoer hvert år og formen på festen vil avhenge av årstid. I sommerhalvåret er det i mange sameier og borettslag en tradisjon å invitere til bakgårdsfest. Heng opp et banner eller plakat med invitasjon og be naboer ta med mat til et felles bord. På vinterstid kan man henge opp Id-kort og hilsninger på trær og oppslagstavler. Man kan lage fest i et innendørs lokale med felles mat og lek for barna.

17.mai: 17. mai kan feires på mange ulike måter. Flaggheising, synge nasjonal-sangen, holde tale, få besøk av et korps, lokalt 17. mai-tog eller leker og konkurranser for barna. Spør dine naboer om hva slags 17. mai de ønsker, og om hva de har lyst til å bidra med. For mange er flaggheisingen viktig, og det kan være et fint utgangspunkt for en god 17. mai-feiring.

Påskeaktiviteter: Mange er hjemme i påsken, og derfor er det en god anledning til å finne på noe moro sammen med naboene.

- ♦ **Påskerebus:** Lag spørsmål og oppgaver som barn og foreldre kan løse.
- ♦ **Påskeeggjakt:** Foreldre kan levere inn egg med godteri merket med barnets navn på forhånd. Mens eggene settes ut, kan barna bli med til et hemmelig sted, kanskje av en utkledd påskehare? Deretter skal barna finne påskeeggene.
- ♦ **Egg-tre:** Velg ut et tre med mange greiner, hvor naboene kan henge opp hvert sitt egg som de selv har malt. Det går også an å klippe ut egg i papp. Eggene kan også henges opp andre morsomme steder. Husk at eggene må festes godt og at alt må ryddes opp etter påsken.



Flaggdager: Har sameiet eller borettslaget flaggstang? Heis gjerne flagget på de offisielle flaggdagene. Dette løses enklest ved at beboere har ansvaret for flaggheisingen. Enkelte sameier lager en flaggrupe, og i andre sameier går oppgaven på rundgang i de ulike oppgangene. Om borettslaget ønsker kan du også kjøpe inn både det samiske flagget og regnbueflagget. Alle flaggdager man ønsker å markere kan også legges inn i årshjulet.

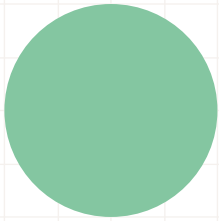


Halloween: Om du liker det eller ikke, barn elsker det. Styret i Hallagerbakken borettslag på Holmlia deler ut et A4-ark i alle postkasser i god tid før Halloween. På arket er det bilde av et gresskar og klare spilleregler: Har du godteri å dele ut og ønsker små skumle spøkelser på besøk: Heng lappen på døra. Når godteriet er gitt bort, tas lappen ned.



Julegrantenning: Å ha et juletre i sameiet eller borettslaget er en hyggelig tradisjon. Styret kan sette av midler til dette på sitt årlige budsjett. Inviter hele nabolaget til markering når lysene tennes. Inviter lokale kor eller korps, server gløgg og pepperkaker. Kanskje har du spurt om nissen kommer. En velferdskomité, styret eller arrangementsgruppe kan organisere julegrantenning





Forslag til flere sosiale aktiviteter

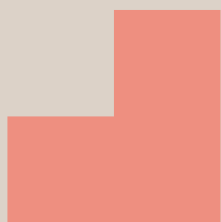
Synes du det skjer for lite sosialt i ditt bomiljø?
Fortvil ikke, her finner du flere gode tips til sosiale aktiviteter.

Forslag til andre sosiale aktiviteter:

- ♦ Kaffekopp på uteplassen – inviter med et par naboer. Plutselig kommer det flere.
- ♦ Fellesmåltid: Annonser tid og sted på sosiale medier eller plakat, be alle ta med en rett, ekstra stoler, duk og blomster, og voilà!
- ♦ Turgruppe eller nabolagstrim på fellesareal: Spør om noen vil og sett i gang!
- ♦ Tur i nærområdet med piknik: Inviter med oppslag på infotavle eller på sosiale medier.
- ♦ Tur med leid buss til Sverige for seniorene i sameiet eller for familier.
- ♦ Ski-, skøyte- eller akedag i nærmiljøet
Lån utstyr fra BUA, se mer info side 51–52.
- ♦ Lage natursti, rebus eller quiz i eget nabolag
- ♦ Spillkvelder; brettspill, sjakk, kort, boccia.
- ♦ Filmkveld eller barnekino.
- ♦ Utekino på stor vegg eller et lerret (husk å søke om lisens for å vise film).
- ♦ Konsert eller nabolagets egen Idol-konkurranse.
- ♦ Fotballcup mellom blokkene, i sameie eller borettslag.
- ♦ Sykkelløp og sykkelverksted.



Tips: Hvis du bor i et veldig stort sameie eller borettslag, kan det være lurt å få råd fra landskapsarkitekt før du henter inn tilbud fra ulike byggefirma.



Det fysiske bomiljøet

Benker, bord, griller, blomsterkasser og lekeapparater skaper glede og aktivitet. Sosiale uteområder gjør det lettere for beboere å bli kjent med hverandre, og det bidrar til et godt naboskap. Gode systemer for sykkel- og bilparkering, søppelhåndtering og grønne soner gjør det både tryggere og triveligere der du bor.

Hvis du ikke sitter i styret der du bor er det en god idé å holde tett dialog med styret om ideer og ha de “med på laget”. Styret avgjør om ditt forslag må godkjennes av årsmøtet eller generalforsamlingen, eller om det bare å sette i gang. Snakk også med beboere om hva de liker å gjøre ute og hva de savner i nabolaget. Ta gjerne en titt bakerst i kokeboka for informasjon om støtteordninger.



Ingredienser

- Engasjerte beboere
- En uteplass hvor det kan bygges noe
- Styrets velvilje og egenkapital
- Dugnadsgjeng
- Tilskuddsordninger for ekstern finansiering
- En nabo eller en i styret som kan søke om penger og følge opp søknaden
- Noen som kan sette seg inn i forskrifter som gjelder lekeplasser

Lekeplass på Holmlia senter

Holmlia boligsameie ble bygd i 1956 og er mye eldre enn annen bebyggelse på Holmlia. I starten lekte barn på jordene og i skogene rundt blokkene.

I dag er alt dette bygget ut, og det er få steder hvor det er tilrettelagt for lek. Beboere i Holmlia boligsameie ønsket en lekeplass som oppleves trygg for både barn og voksne. Styret var positive og satte av midler til egenandel. I tillegg søkte de om Bomiljøtilskudd, som er en støtteordning gjennom områdesatsingene i Oslo.

Slik gjør du:

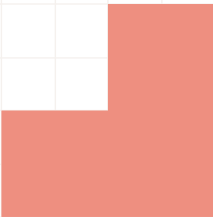
- Begynn med å få med deg noen gode naboer. Er dere fler blir ideen bedre.
- Legg deretter ideen frem for styret. Send en e-post hvor du forklarer ideen til styret i god tid før neste styremøte. Da får styremedlemmene mulighet til å sette seg inn i forslaget.
- Hvis styret er positive til forslaget: Snakk med dine naboer og spør hva de ønsker seg. Se etter lekeapparater som beboerne liker og styret har råd til.
- Sjekk om området som er pekt ut til lekeplass faktisk eies av sameiet eller borettslaget. Gjør det ikke det må du søke eieren om tillatelse til å bygge.
- Sjekk ut forskjellige muligheter, leverandører og priser. Let etter tilskuddsordninger hos stiftelser eller din kommune. Bakerst i kokeboka er en oversikt over tilskuddsordninger.
- Husk at lekeplassen skal vedlikeholdes og at det er styrets ansvar å oppfylle kravene i Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Dette må inn i oversikten over både økonomi og gjennomføring. Spør dere selv om det finnes penger og tid til å feie, strø, fylle ny sand, måke og lignende. Ettersyn av lekeplasser er viktig og må skje jevnlig.
- Har sameiet eller borettslaget råd til å kjøpe tjenester, så kan dere bestille ferdige elementer og få fagfolk til å montere. Apparater med fallhøyde har strenge krav, så sjekk reglene med leverandørene. Enkle elementer som utebord og sandkasser kan ofte settes opp på dugnad av beboerne.
- Husk å ta med benker og sitteplasser til foreldre! Lekeplasser blir alltid en møteplass.
- Lekeplassen til Holmlia boligsameie har blitt en møteplass for beboere i alle aldre. Den er også åpen for barn fra andre sameier og borettslag og barn og voksne blir derfor kjent på tvers av bomiljø.





Ingredienser

- Dialog med barna
- Personer med kunnskap om å søke midler
- Tid
- Forskrifter



Lekeplass på Kolås for eldre barn

Hos Kolås boligsameie på Sletteløkka var det behov for å oppgradere en sklie på lekeplassen. Da fant de ut at de kunne forhøre seg med de barna over 12 år hva de tenkte om lekeområdene.

Ida Søraunet Wangberg satt i styret og tok barnas stemme på alvor. Barna ønsket blant annet å turne, klatre og drive parkour. Dermed ble de enige med styret at de skulle sette i gang et prosjekt med å lage en ny lekeplass på eiendommen som var mer tilpasset de eldste barna. Det var også viktig at ungdom og voksne kunne bruke plassen til trening.

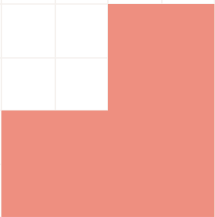
Slik gjør du:

- ♦ Snakk med barna som bor der og spør om hva de liker å leke, og hva de ønsker for sitt uteområde.
- ♦ Snakk med styret om behovet for ny lekeplass, og få de med på laget.
- ♦ Skap engasjementet om lekeplassen. Kolås la frem ideene på sin Facebook-gruppe så beboere kunne diskutere forslaget og komme med ønsker.
- ♦ Avklar med styret om saken skal til årsmøtet. En ny lekeplass fører mest sannsynlig til et større behov for vedlikehold.
- ♦ Avklar med styret om budsjett. Finn ut hvor mye sameiet eller borettslaget har råd til og hvor mye som mangler.
- ♦ Sjekk ut om du kan søke bomiljøtilskudd, stiftelser og lignende. Kolås fikk Bomiljøtilskudd fra Groruddalssatsingen og støtte fra Sparebankstiftelsen til sine nye lekeplasser
- ♦ Spør ulike leverandører og be de komme på gratis befaring så de kan sende uforpliktende pristilbud. Det kan gjøre det enklere for styret eller arbeidsgruppen å vurdere saken. Tilbudene kan brukes for å vite hvor mye penger du skal søke om
- ♦ Velg lekeplassleverandør og bestill montering.



Tips: På Lohøgda borettslag får hver oppgang 500 kroner til å kjøpe planter, mot at de selv planter og vanner. Det bidrar til at enda flere beboere tar ansvar for fellesområdene.





Grillplass på Tveita

Lohøgda borettslag ligger på Tveita i Oslo, og består av 777 boenheter fordelt på 15 lavblokker og 94 oppganger. Borettslaget har satset stort på uteområdene med nye sitteplasser, lekeplasser, søppelsystem og beplantning.

De har bygd uteplasser med bord, benker og grill med robuste materialer i tre og granitt, som trenger lite vedlikehold. De bygget sykkelboder for å unngå at sykler ble parkert i kjelleren. De sosiale sittegruppene ute er plassert slik at de sees fra kjøkkenvinduene. Vaktmesteren forteller at plasseringen gjør at de unngår bråk og at folk rydder etter seg.

Slik gjør du:

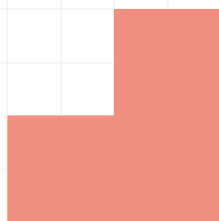
- › Ta opp ideen om grillplass eller bord og benker med styret tidlig.
- › Drøft med styremedlemmene og eventuelt flere beboere hvilke behov og ønsker de har for uteområdet.
- › Legg noen av uteplassene inntil nye sykkelboder og få en naturlig vegg mot en side. Det gir en «lun» plass.
- › Plant busker bak søppelbrønnene. Det gjør det penere og mindre sjenerende.
- › Bruk egen gartner, eller bestill gartner tjenester innimellom for å sørge for godt stell av plantene på fellesområdene.
- › Sett opp sittegrupper ved siden av lekeapparater for de voksne.

Ingredienser

- Ja-mennesker i styret
- En plan for området
- Innspill fra beboere
- Penger til utemøbler o.l.



Tips: Søk om tilskudd gjennom grønne midler, bomiljøtilskudd eller urbant landbruk. Mer informasjon finner du på side 56.



Parsellhage på Rudshøgda

I 2020 tok Imer initiativ til å oppgradere et gjengrodd og forsømt uteområde på grensa mellom to sameier på Rudshøgda. Sameiene startet med å lage en samarbeidsavtale som beskrev hvordan et hagelag av beboere fra begge sameier skulle jobbe for å utvikle området sammen. Gjennom dugnader er de nå godt i gang med parsellhagen, som sakte, men sikkert blir til en grønn og sosial møteplass i nærmiljøet.

Slik gjør du:

- › Snakk med naboene dine og hør om det er flere som er interessert i å være med på et hageprosjekt.
- › Lag en oversikt over hva dere ønsker å få til. Lag gjerne tegninger og et budsjett over hva det kan koste.
- › Ta kontakt med styret i sameiet eller borettslaget (eller annen grunneier) og få tillatelse til å lage det du ønsker deg, enten det er noen blomsterpotter, en plantekasse, en grønnsakshage eller en større nabolagshage.
- › Det kan være lurt å starte med noe mindre på et avgrenset område og utvide etter hvert.
- › Gjør nødvendige innkjøp, sett spaden i jorda og kom i gang!
- › Involver styret og naboer i planene deres fortløpende slik at flere naboer får vite om nærmiljøhagen.

Ingredienser

- Et uteområde hvor du kan dyrke planter, bærbusker, frukttrær og sette opp en eller flere sittegrupper
- Ett eller flere mennesker som liker å få jord på fingrene



Tips:

- VIL DU RYDDE? Kontakt Rusken. De kan levere ryddeutstyr, premier til barn og gratis veiledning for søppelrydding
- Oslobeboere kan levere eget husholdningsavfall gratis inntil 20 ganger per år på Grefsen, Grønmo, Haraldrud, Ryen og Smestad
- Renovasjon- og gjenvinningsetaten kan hente farlig avfall hos borettslag, sameier og velforeninger i Oslo

Mer informasjon om disse ordningene finner du på side 54–55.

Ingredienser

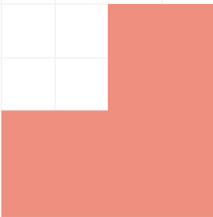
- Tydelig og vennlig kommunikasjon og informasjon til beboerne om riktig avfallshåndtering
- Omtanke for miljøet og dine naboer. Plukker du opp søppel fra bakken bidrar du stort til dette
- Ryddedugnader, gjerne som en tradisjon hver vår gjennom Vårrusken
- Plasthansker og ryddeutstyr

Sorteringsguide for Oslo på flere språk:



Sorteringsguide for Oslo:





Avfallshåndtering

Forsøpling i fellesområder, langs gangstier, i naturen og til og med rett utenfor søppelboden er en gjenganger i mange boligområder. Det er ikke så hyggelig for de som bor der, men løsningen er ganske enkel. Fokus på et søppelfritt nabolag og god avfallshåndtering bidrar til et renere et område, og jo mer tenker folk seg om før de forsøpler.

I tillegg er god avfallshåndtering viktig for miljøet. I Oslo er det obligatorisk å kildesortere. Hjemme skal man sortere ut mat, plast, papir, glass og metall. Spesialavfall som batterier og lyspærer kan man levere på matbutikken. Hvis vi alle resirkulerer gir vi avfallet mulighet til å bli en ressurs.

Slik gjør du:

- › Sett deg inn i hvor avfallet skal kastes og del gjerne denne nye kunnskapen med naboene dine slik at du og dine naboer får bedre kunnskap om håndtering av avfall.
- › Er det alltid fulle søppeldunker i ditt boligområde? Snakk med styret om man kan bestille flere, eller om beboerne kanskje må bli flinkere til å fordele avfallet på forskjellige dunker. Lag gjerne en plakat hvor det står at beboere skal bruke dunken det er mest plass i.
- › Hvis du oppdager små mengder søppel på bakken eller utenfor søppelkassen, gjør du en viktig jobb ved å kaste det i nærmeste søppelkasse. Hvis noen andre ser hva du gjør blir vedkommende kanskje inspirert til å gjøre det samme.
- › Du oppdager større mengder søppel på et sted det ikke hører hjemme (i det offentlige rom) kan du melde fra via Bymelding.no (mer info på side 54-55).
- › Hvis du flere ganger opplever at det er forsøpling der du bor kan du ta kontakt med styret eller vaktmester og be om hjelp. Kanskje nabolaget kan arrangere en egen Rusken-aksjon? Be styret kontakte Rusken-sekretariatet for å få eksperthjelp.
- › Fokus på et søppelfritt nabolag og god avfallshåndtering gir ikke bare et nabolag med mindre søppel, det virker også forebyggende i forhold til skadedyr, for eksempel rotter.
- › Mating av fugler tiltrekker seg også duer og måker som hekker på hustak. Dette skaper støyplager og når måkeungene faller ut av rede kan de gå til angrep på de som ferdes ute. Mating av fugler bidrar også til flere skadedyr. Det er derfor lurt å unngå mating av fugler i nærheten av boligområder og det kan være nyttig å henge opp plakater om mating av fugler ikke er lurt.

Småretter – enkle ting du kan gjøre selv



1.

Hvis du bruker verandaen din som bod; rydd den og lag en grønn oase som fungerer som et ekstra rom i boligen. Se filmen «Min veranda» hvor Hamdi viser sin oppskrift:



2.

Inviter til blomsterkassebygging og lag en kasse til hver oppgang.





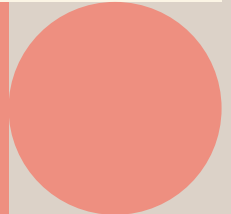
3.

Så frø i vinduskarmen på våren. Sitter du igjen med alt for mange tomatplanter, del de med naboene dine at alle kan plukke sine egne tomater på balkongen.



4.

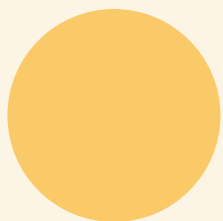
Du kan enkelt lage heller og fuglebad av betong.



5.

Få med alle barna i nabolaget til ryddeaksjoner. Spør styret om de vil kjøpe is til alle som blir med.



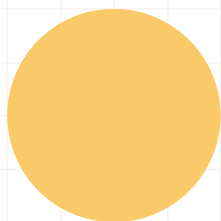


Beboerdemokrati

– organisering og medbestemmelse

Å delta og si sin mening i borettslaget eller sameiet du bor i kan gjøres både i formelle kanaler, som årsmøtet og via innspill til styret, og i mer uformelle kanaler. Beboerdemokrati kan også bety at man engasjerer seg i saker du er opptatt av. Deltakelse i bomiljøarbeidet der du bor skaper tilhørighet, tilknytning og fellesskap. Hvis du vil gjøre en innsats for et bedre bomiljø er det ofte en god idé å fortelle styret hva som er dine ønsker. Finnes det ulike arbeidsgrupper kan du melde deg inn, eller lag en egen beboergruppe for det du brenner for. Husk at «alt starter med én person» og den ene kan være deg. På de neste sidene finner du oppskrifter som kan hjelpe deg og dine naboer med å være med å forme ditt eget nabolag, og at flere blir med å bestemme.





Å sende saker til styret

For mange kan det være vanskelig å vite hva du kan være med å bestemme i ditt borettslag eller sameie. Dette kjenner du deg kanskje igjen i om du leier boligen du bor i eller om du ikke er med i styret.

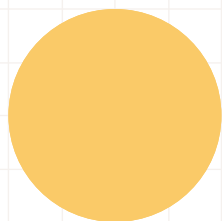
For at styret skal lytte til dine ønsker og behov kan det være lurt å sende dem en e-post, slik at de kan vurdere saken og avklare om det skal bli en sak til årsmøtet eller tas en beslutning på styremøtet og gi et svar. Styrene tar imot henvendelser om saker enten det er fra leietakere eller eierne.

Beboerråd: Det er kun i bolig-sammenslutninger hvor det er over fire husholdninger som leies ut av samme utleier hvor leieboere har krav på å velge en tillitsvalgt som representerer dem ovenfor utleier, ifølge Lov om hus-leieavtaler. Som leietaker har du rett til å møte opp og tale på årsmøtet, men ikke stemmerett. Du kan spørre utleier om du kan stille med fullmakt for vedkommende og stemme på vegne av utleier. Noen boligsammenslutninger danner egne beboermøter, eller råd som fungerer som en arena for både leietakere og beboere som ikke kan delta på årsmøtet.

Slik gjør du:

- › Start med å sende en e-post til styret med dine ideer, innspill eller tanker.
- › Er det en sak du brenner for, kan det være at flere tenker det samme. Om dere er flere som har de samme ønskene er det lettere å bli hørt.
- › Les vedtektene for sameiet for å se hvordan du fremmer saker for årsmøte eller generalforsamlingen i ditt sameie eller borettslag.
- › Spør styret om når beboere kan melde ifra om saker de er opptatt av.
- › Inviter gjerne til beboermøter hvor både leietakere og andre kan diskutere og melde inn saker som kan spilles inn til årsmøtet eller styret.
- › Bruk stemmen din og si ifra til styret om noe er galt eller om det er behov som beboere har. Har dere en gruppe på sosiale medier, bruk gjerne denne. Husk at det lønner seg å være saklig, løsningsorientert og positiv når du legger frem nye ideer! Klaging er som regel en dårlig start for en god idé.
- › Har du en utfordring foreslå gjerne en eller flere løsninger som styret kan ta stilling til.
- › Husk at de som sitter i styret ofte er frivillige og bruker egen fritid til å gjøre ditt sameie eller borettslag bedre.





Alle liker god kommunikasjon

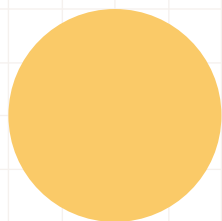
God dialog mellom beboere og mellom styret og beboere er veldig viktig for et godt bomiljø. For å forstå hverandre må vi snakke sammen og informere hverandre. Mange sameier og borettslag har egne Facebook-grupper hvor beboere kan be om hjelp til små og store saker, eller invitere hverandre til sosiale aktiviteter.

I tillegg har styrene ofte opprettet en internettside hvor du som regel finner informasjon om borettslaget eller sameiet, som for eksempel vedtektene, referater fra årsmøter og vaktmestertjenester. Mange sameier og borettslag har også en app som brukes i dialogen mellom styret og beboerne, i tillegg til e-post. Det betyr ikke at den gode gamle oppslagstavlen ikke lenger fungerer godt. I de neste oppskriftene finner du noen råd og tips til hvordan du og ditt sameie eller borettslag kan ta i bruk de rette kanalene for best mulig dialog i ditt nabolaget.

Ingredienser for god kommunikasjon:

- Husk at kommunikasjon er veldig viktig for et godt bomiljø
- En god og respektfull tone er viktig i all kommunikasjon
- Lytt til beboernes behov, uansett om de eier eller leier
- Ha e-post-lister oppdaterte til alle som bor i sameiet eller borettslaget
- Lag beboergruppe på Facebook, Spond eller Whatsapp
- Det kan være lurt å ha flere kanaler, men ikke for mange, slik at flest mulig får med seg viktige beskjeder og deltar i felles diskusjoner
- Lage regler for gruppen som forteller hvordan dere skal snakke sammen
- Lag felles infotavle på felles-arealer, gjerne utendørs
- Send ut invitasjon om gruppen på e-post og infotavler eller i nyhetsbrev
- Lag nettside for sameiet som inneholder generell informasjon, som ikke behøver å oppdateres for mye
- Fortsett med oppslagstavler i inngangene
- Husk å fjerne gamle plakater på oppslagstavler





Komité, utvalg eller beboerforening?

Sammen er man sterkere. Ofte så er det smart å lage en gruppe som jobber med enkeltsaker. Det kan være «grøntgruppen» som jobber med et dyrkeprosjekt, «utekomiteen» som planlegger lekeplass, eller velferdkomiteén som lager boller og saft på sosiale arrangementer og dugnader.

Du kan også starte en frivillig beboerforening som jobber for nabolaget som er uavhengig av de valgte styrene. Husk at du må ha godkjenning av styret for å arrangere eller lage noe på sameiet eller borettslaget sin tomt.

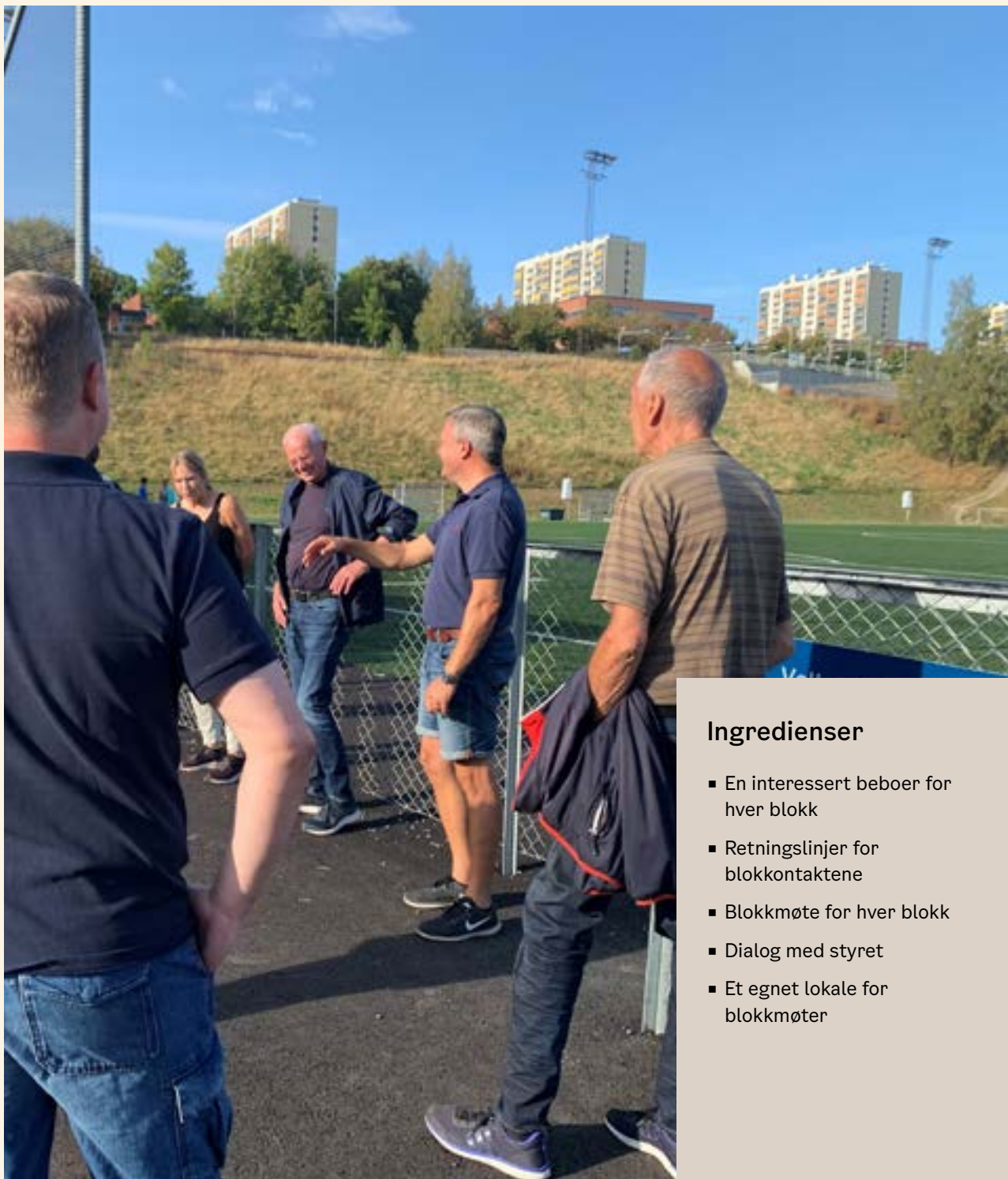
Slik gjør du:

Start med å få med deg noen gode naboer. Send inn et forslag til styret innen fristen før årsmøtet om at dere ønsker å lage en arbeidsgruppe for saken dere brenner for. Noen ganger kan det være lurt å få godkjent planene på årsmøtet, og andre ganger holder det med en godkjenning fra styret. Spør styret om hva dere bør gjøre, spesielt hvis dere ønsker at sameiet eller borettslaget skal være med å betale.

Ingredienser

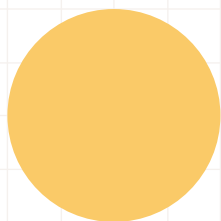
- Engasjerte beboere
- En prat med styret, og gjerne en godkjenning fra styret eller årsmøtet
- Et egnet sted for arbeidsmøter
- Konkrete saker (dyrking, sommerfest eller lekeplass)

Når dere har satt dere et mål, for eksempel ny grillplass, kjøkkenhage eller gatefest, bruk gjerne en oppskrift fra denne kokeboka. Finn ut hva som må gjøres for å ha råd til å gjennomføre planene, og om det er behov for godkjenninger. Begynn i det små, og spør om råd fra andre som har gjort lignende ting.



Ingredienser

- En interessert beboer for hver blokk
- Retningslinjer for blokkkontaktene
- Blokkmøte for hver blokk
- Dialog med styret
- Et egnet lokale for blokkmøter



Blokkontaktordning

I sameier eller borettslag med mange boenheter eller blokker, kan en blokkontaktordning være viktig for et godt bomiljø. Linderudveien boligsameie i Bydel Bjerke har blokkontakter for sine 13 blokker. Ordningen bidrar til mer «lokaldemokrati» for beboerne, fordi det finnes en kontaktperson for hver av blokkene.

Blokkkontakten fungerer som et kontaktpunkt mellom styret og beboerne, som gjør at beboerne kan ta opp saker utenom årsmøtet og andre faste møter. Blokkontaktene kan også være viktig for å ta imot nye beboere på en god måte, ved å ønske de velkommen og forklarer husordensreglene.

Slik gjør du:

Det første du må gjøre er å sende inn et forslag til styret om å starte en blokkontaktordning. Det kan være lurt å beskrive hvordan dette skal skje, for eksempel at man arrangerer et blokkmøte hvor blokkkontakten velges og hver leilighet har en stemme. Retningslinjer for blokkontakter kan stå beskrevet i vedtektene eller vedtas på et årsmøte. Om styret eller årsmøtet er med på idéen, kan du begynne arbeidet med å finne én kontaktperson for hver blokk.

På Linderud i Oslo har styret møter med blokkontaktene for å informere om prosjekter og saker de jobber med. På disse møtene kan kontaktene ta opp eventuelle problemer som de har i sin blokk, og de kan diskutere løsninger med kontakter for de andre blokkene.

Blokkontaktene inviterer til blokkmøte i sin blokk hvor de kan vedta saker formelt. Det gjøres ved at beboerne tar opp utfordringer som angår deres blokk, og de kan for eksempel bestemme seg for å opprette en blokkasse til innkjøp av blomster eller andre ting. Blokkmøtet fungerer best om det avholdes minst en gang i året.

I hverdagen er blokkkontaktenes rolle å følge med og forsøke å løse uroligheter eller utfordringer som dukker opp. Blokkontaktene bidrar også med praktiske oppgaver på dugnad, og de holder seg orientert om hva som skjer i sin blokk. Blokkkontakten bør legge til rette og hjelpe beboerne med å sette i gang sosiale arrangementer som bidrar til et godt nabofellesskap.



Ingredienser

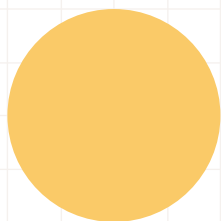
- engasjerte voksne som liker å jobbe sammen med barn
- omtrent ti barn som ønsker å si sin mening
- papir og tusj til oppgavene
- opplegg rundt orienteringsløp
- mat som barn liker
- premier

Erfaringer fra Nordskrenten:

- Det kan være lurt at de voksne lager en plan for hvordan gruppen skal fungere, men det er viktig at barna får sagt sin mening når forslaget er klart. La barna få være med på gjennomføringen, og hjelp de med å skrive ned innspillene som skal sendes til styret eller generalforsamlingen.
- Styret må sette av tid og penger til Barnas generalforsamling, både til gjennomføring av arrangementet og følge opp av forslag som kommer inn.
- Det er en fordel om minst to barn på hver gruppe kan lese og skrive, om ikke må man ha flere hjelpere. Inviter uten foreldre!
- Referansegruppen fikk selv ansvar til å invitere andre barn. Det er viktig at man også inviterer noen man ikke kjenner så godt. På Nordskrenten kom det rundt femti barn i ulike alder og fra ulike tun og miljøer.
- La barna bråke og herje og leke mest mulig – legg det opp på barnas premisser og forvent kaos!

Hva fikk borettslaget igjen?

- Barna ble bedre kjent på tvers av alder og miljø og opplevde større trygghet
- Voksne ble bedre kjent med barna og lærte mange navn
- Styret fikk mange innspill om ting de tidligere ikke har prioritert. Mye handlet om at voksne manglet i utemiljøet og at barna ønsket seg flere felles samlinger og aktiviteter
- Barna tar med kompetanse inn i familien og videre i livet om muligheter for påvirkning og om hvordan borettslaget fungerer



Barnas generalforsamling

Det er ikke uvanlig at beboere i et sameie eller borettslag ikke kjenner til alle muligheter som finnes for å engasjere seg i nærmiljøet. Dette ville Nordskrenten borettslag på Holmlia gjøre noe med. De inviterte derfor til barnas generalforsamling for at de skulle lære mer om hvordan et borettslag fungerer.

Tanken bak var at lærer barna det, lærer også de voksne det. Borettslaget gjennomførte barnas generalforsamling på følgende måte: 1) En referansegruppe ble mobilisert. 2) sammen med de voksne lagde referansegruppa et utendørs orienteringsløp hvor barna fikk mulighet til å komme med innspill og forslag på ulike temaer. 3) Etter orienteringsløpet ble innspillene oppsummert og det ble servert mat. Gjennom barnas generalforsamling lærte barna om beboerdemokrati, samarbeid og hvorfor det er viktig å delta i eget nærmiljø. Barnas innspill er også svært viktig for styret sitt arbeid for et bedre bomiljø.

Slik gjør du:

- Samle en gruppe barn som representerer barn i ulike aldre og kjønn i borettslaget. I Nordskrenten besto referansegruppen av 10 barn fra borettslagets ulike tun. Start arbeidet i god tid.
- Barna bør få en enkel opplæring om styrets ansvar, beboernes påvirkningsmuligheter og hva en generalforsamling er.
- De voksne lager oppgaver til et orienteringsløp, som må godkjennes av referansegruppa.
- Postene (med oppgavene) plasseres ut i borettslagets område, gjerne i ytterkantene sånn at barna blir kjent med hele eiendommen. Noen voksne eller eldre ungdommer står på hver post for å hjelpe de yngste.
- Barna gjennomfører orienteringsløpet ved å gi innspill på postene.
- Gruppeledere fra referansegruppen oppsummerer innspillene fra stasjonene.
- Det hele avsluttes med mat barna liker. De voksne har ansvar for å ta sakene videre til styret som må forplikte seg til å følge opp forslagene.

Ti gode råd

for trygge leieforhold fra Leieboerforeningen

For å bidra til et godt og stabilt bomiljø er det verdifullt å legge til rette for at flest mulig blir boende så lenge de ønsker. Derfor finner du her ti gode råd for et godt leieforhold.

1 • Sjekk boligen før innflytting

Før du flytter inn er det viktig å gå igjennom boligen sammen med utleier. Ta bilder slik at du har dokumentasjon på hvordan det så ut i leiligheten før du flyttet inn.

2 • Les kontrakten

Før du signerer en husleiekontrakt er det lurt å lese den veldig nøye. Vær spesielt oppmerksom på oppsigelsesfrist og vedlikeholdsplikt. Du finner mer informasjon om leiekontrakter ved å scanne qr-koden her:

3 • Leieboerens viktigste plikter

Den viktigste plikten for deg som leier er å betale husleien innen fristen. Leieboer skal følge ordensreglene og melde ifra om eventuelle skader innen 14 dager. Er det en akutt skade, skal leietaker melde ifra til utleier med en gang.

4 • Depositumskonto

Depositumet skal stå på en sperret konto som er opprettet i både utleier og leieboers navn. Utleier skal betale opprettelsen av kontoen. Hvis du ikke har depositumet på en egen sperret konto kan du kreve at utleier oppretter dette.

5 • Husleien

Det som dekkes av husleien du betaler hver måned er beskrevet i husleiekontrakten. Utleier har lov til å leie ut boligen uten at strøm og internett er inkludert. Det betyr at du som leietaker må sørge for dette selv. Utleier har ikke lov å ta betalt for ting som renovasjonsavgift eller gebyr for nøkler. Husleieloven finner du ved å scanne qr-koden her:



6 • Vedlikehold

Fordeling av ansvaret for vedlikehold i leiligheten står beskrevet i husleiekontrakten. Ifølge husleieloven har leieboer ansvar for løst inventar og låser, kraner og strømstøpsler. Utleier har ansvaret for det faste inventaret. Utleier og leietaker kan også avtale et annet ansvarsforhold.

7 • Ødelagt inventar

Vanligvis har utleier ansvar for å reparere eller skaffe nytt inventar som er ødelagt. Hvis det er leieboeren som har ødelagt inventaret, så er det som oftest leieboerens sitt ansvar å erstatte det.

8 • Husleietvistutvalget

Hvis leieboer og utleier ikke blir enige i en sak kan man klage saken inn til Husleietvistutvalget. Det er et utvalg som kan bistå med å løse saken juridisk. Det koster 239 kr å klage inn en sak. Les om hvordan man gjør det her: www.htu.no

9 • Oppussing

Leieboer kan ikke pusse opp leiligheten med mindre det er gjort en avtale med huseier. Hvis du har fått tillatelse til å pusse opp leiligheten er det viktig å dokumentere i en skriftlig avtale eller i en e-post om hva leieboer kan pusse opp selv og hva som skal gjøres av fagfolk.

10 • Utflytting

Du som leieboer skal forlate leiligheten i samme stand som da du flyttet inn. Alminnelig slitasje, i forhold til hva man kan forvente, aksepteres. Når du flytter ut skal leiligheten være ryddet og vasket. Det kan være lurt å benytte et vaskefirma for å være sikker på at boligen er grundig rengjort. Det er viktig å ta bilder ved utflytting, så du kan dokumentere at boligen var i tilfredsstillende stand da du flyttet ut. Ved utflytting går du gjennom leiligheten sammen med utleier, og signerer en kvittering for tilbakelevering. Først da kan du be banken om å utbetale depositumet.

Be om hjelp!

Husleierett kan være vanskelig. Et medlemskap i Leieboerforeningen koster 400 kroner i året, og 250 kroner for beboere i kommunale boliger. Leieboerforeningen kan hjelpe deg med leieboligspørsmål om du trenger det. Du kan også kontakte gratis rettshjelpstilbud som Jussbuss eller JURK dersom det oppstår et problem. Du finner mer informasjon om Leieboerforeningen og de ulike rettshjelpstilbudene her:



Gode råd til dessert

Det finnes også andre tilbud og tjenester som kan være viktig for deg som ønsker å jobbe for et bedre bomiljø.



Bymelding:

Her kan du raskt og enkelt melde fra om feil og mangler på fellesarealer som gater, torg, friområder og idrettsanlegg i byen, marka og indre Oslofjord. Du kan sende melding anonymt, men hvis du ønsker en oppfølging på meldingen din må du registrere deg. Du kan for eksempel melde inn om forsøpling direkte via Bymelding.



Vil du rydde?

Kontakt Rusken på e-post. De kan levere ryddeutstyr, premier til barn og gratis veiledning for søppelrydding.

Samarbeid med Rusken?

Ønsker du å invitere Rusken til ditt nabolag? Send de en e-post så kanskje de kan komme til ditt sameie eller borettslag: rusken@bym.oslo.kommune.no



Husholdningsavfall:

Osloboere kan levere eget husholdningsavfall gratis inntil 20 ganger per år på Grefsen, Grønmo, Haraldrud, Ryen og Smestad. Husholdningsavfall er avfall som normalt oppstår i en husholdning, inkludert møbler og annet løsøre, hageavfall og avfall fra mindre vedlikeholdsarbeider på eienommen eller boligen som du har utført selv. For mer info se Oslo kommunes nettsider; Avfall og gjenvinning.





Har du en idé til et bedre bo- og nærmiljø, sjekk ut Søndre Unlimited!

Bor du i Bydel Søndre Nordstrand og har en idé som kommer ditt lokalsamfunn til gode, eller som kan løse en sosial utfordring i nabolaget. Da kan du ta kontakt med Søndre Unlimited. Det finnes også Unlimited-filialer i andre bydeler og kommuner.



Farlig avfall:

Renovasjon- og gjenvinningstjenesten kan hente farlig avfall hos borettslag, sameier og velforeninger i Oslo. Man kan også be om kasser for småelektriske artikler. Tjenesten tilbyr sesongbasert henting av farlig avfall i perioden april til starten av november. Det er styrelederen som må søke på vegne av sameiet eller borettslaget. For mer informasjon se Oslo kommunes nettsider; Avfall og gjenvinning.



BUA

BUA er en nasjonal ideell organisasjon som skal gjøre det enklere for barn og unge å prøve flere og mer varierte aktiviteter, uten å øke forbruket av klær og utstyr. Alle som har bostedssadresse i Norge og et norsk mobiltelefonnummer kan låne utstyr gratis. BUA fungerer på samme måte som et bibliotek, hvor bøker er byttet ut med sports- og friluftsutstyr. Det finnes også andre utlånsmuligheter, ofte i regi av idrettslag.



Bruk av offentlig rom i Oslo kommune

Hvis du ønsker å arrangere en nabolagsfest eller lignende på kommunal grunn må det søkes om tillatelse til bruk av tomta

- Følge instruksjoner i veiledning
- Søk i god tid (4 uker før)
- Pass på at det er strøm om nødvendig



Ulike støtteordninger

For å realisere dine eller ditt sameie eller borettslag sine gode ideer trengs det ofte økonomisk støtte. Her finner du ulike tilskuddsordninger dere kan søke på i Oslo.



Bomiljøtilskudd:

Bomiljøtilskuddsordningen er en del av områdesatsingene i Oslo kommune. Tilskuddet kan brukes til både fysiske og sosiale tiltak som lekeplasser, opprusting av møteplasser på fellesareal og sosiale arrangementer. Bomiljøtilskudd kan også brukes til planting av trær.



Grønne midler:

Oslo kommune ønsker at lokale krefter tar initiativ og ansvar for å gjennomføre grønne aktiviteter og eller prosjekter i sine nærmiljøer.

Her er eksempler på hva som kan støttes. Sjekk om din bydel har grønne midler.

- Ombruk
- Sykkelverksted og andre reparasjonsaktiviteter
- Byttemarkeder og lignende
- Dyrkingsprosjekter som skaper møteplasser og er læringsarenaer
- Grønne aktiviteter som stimulerer til integrering
- Grønne pilotprosjekter



Urbant landbruk:

Oslo kommune ønsker at flere skal drive med urbant landbruk. Urbant landbruk er en del av kommunens satsing på miljø, klima, folkehelse, møteplasser, integrering, brukermedvirkning og entreprenørskap. Tilskuddsordningen skal bidra til økt kunnskapsutvikling og mer urban landbruksaktivitet i Oslo. Det skal kommunen gjøre ved å gi støtte til opparbeidelse av felleshager, lage dyrkekasser, bikuber, hønsehus og lignende.



Klimatilskudd:

Sameier og borettslag i Oslo kan søke om klimatilskudd for flere ulike ting:

- Sykkelparkering i borettslag og sameier
- Solcelletilskudd
- Tilskudd til isolasjon, vinduer og dører
- Ladeinfrastruktur for elbil til borettslag og sameier
- Energiforbedring gjennom FoU, forskning og utvikling, og pilotprosjekter



Flere søknadsmuligheter finnes på Oslo kommunes nettside under tittelen: Tilskudd, legater og stipend.

Andre støtteordninger:

- Sparebankstiftelsen
- Gjensidigestiftelsen
- Obos gir tilbake
- USBL bomiljøstøtte

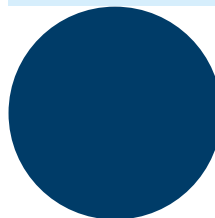
NB!

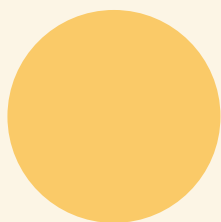
- Les kriterier nøye
- Bruk god tid
- Vær oppmerksom på søknadsfrister
- Følg opp rapporteringsfrist



Skriv ned dine drømmer for et bedre bomiljø

Har du gjennomført noe i bomiljøet ditt som du har lyst til å dele med andre? Del din oppskrift på et bedre bomiljø her:





Denne kokeboka er for deg som bor i sameie eller borettslag, og i tillegg ønsker å bidra positivt i eget nabolag. I kokeboka for et bedre bomiljø finner du en rekke oppskrifter, tips og råd til deg og dine naboer.

