

Hvordan kan et naboskap bli et fellesskap?

Referat fra seminar 21. januar 2019 i ByKuben, Myntgata 2

90 deltakere

Arrangører: ByKuben og Foreningen Framtidsboliger

Referat v/ Thao Nguyen (FFB) og Kaja Fjørtoft (ByK)

Seminalet ble åpnet med servering av suppe av overskuddsvarer laget av elever fra Grünerløkka skole. Så fulgte en kort innledning og presentasjon av tre naboskapsiltak på Sagene, Torshov og Holmlia - med svar på spørsmål fra salen. Referatet skiller ikke mellom presentasjonene og svarene.



Innledning

Foreningen Framtidsboliger v/ Bård Isdahl

Mer enn halvparten av Norges befolkning bor i byer og tettsteder. Og det blir stadig flere. For tiden er de fleste enige om at en by er mer bærekraftig enn spredt bosetting. Den norske debatten vektlegger byens fysiske egenskaper: Korte transportavstander, energieffektiv bygningsstruktur osv. I denne bærekraftige maskinen blir innbyggerne ofte redusert til objekter, midler for den fysiske effektiviteten, som om menneskene var til for bystrukturen og ikke omvendt - vi snakker ganske sjelden om *sosial* bærekraft. Byboliger beskrives påfallende ofte som oppstabling av enkeltleiligheter, men fysisk tetthet er ikke ensbetydende med sosial tetthet, om beboerne kjenner hverandre, blir altså underordnet. Naboskap skaper ikke nødvendigvis fellesskap. I boka »Bygården»¹ skriver Miriam Sorge Folkvord: «Boligeiernes fellesskap er et ansiktsløst fellesskap. Ikke et fellesskap av venner. I beste fall er det en markør.»

Men så kan det uventede skje: Brannøvelse i blokken, man blir stående nede på bakken og hutre sammen med mennesker man aldri har hilst på. I en nabokrangel blir man ikke nødvendigvis enige, men man blir iallfall bedre kjent med hverandre. En sur og gretten nabo trenger hjelp til å frakte den dødssyke kona til sykehuset, og så viser han seg å være en hyggelig fyr som liker å spille sjakk. På kanten av sandkassen møter man andre småbarnsforeldre.

Hvorfor overlate nabokontakt til tilfeldighetene? Byen trenger boliganlegg der naboer deler på ressurser og fellesarealer, der det er lett å møtes og ta vare på hverandre, der vi kan etablere gode oppvekstmiljø, gi eldre økt mulighet til å leve mer aktivt og bo hjemme. I kveld skal vi møte noen som ikke har ventet på tilfeldighetene, men tatt saken i egne hender: På Sagene har noen naboer skapt en bar i en nedlagt fargehandel. På Torshov har beboerne i et kvartal bygd en transformatorstasjon om til et grendehus. På Søndre Nordstrand deler tre borettslag en servicesentral og et grendehus.

¹ Manifest forlag 2018

Mysterud bar

Tom Wivegh



Forhistorien

Butikken Mysterud var en isenkram der du fikk kjøpt alt fra maling og terpentin til leker og en enkelt skrue eller mutter; du fikk slipt kniver osv. Etter starten i 1946 ble butikken drevet gjennom tre generasjoner Mysterud. Fjerdemann så at butikken ikke hadde noen framtid i konkurransen med kjøpesentre osv. og de la ned butikken for tre år siden. Nabo Tom Wivegh hadde lenge drømt om å skape et samlingssted for folk på Sagene. I starten var man litt skeptiske i nabolaget; et par kafeer i nærheten hadde satsa feil og endt opp med et publikum man ikke ønsket, men initiativtakerne hadde selv vokst opp på Sagene og tok sjansen. De var livredde for at en kjede som Deli de Luca eller 7eleven ville «spise opp» dette lokalet også. De ønsket å beholde navnet Mysterud for å bringe videre den tradisjonen som Mysterud stod for. «Gamle mor Mysterud», en småreligiøs dame på 94 år, måtte inn i bildet. Hun var litt skeptisk for å åpne et sted med alkoholserving, men hun kjente Tom og ga sin tillatelse.

Utvikling

Det var viktig å beholde noe av sjelen til Mysterud. Derfor har de bare vasket og malt de originale murveggene og malt panelene fra 1890. Men det hadde ikke blitt gjort mye siden 1946, så store summer gikk med til oppussing, og budsjettet røk ganske tidlig. Initiativtakerne hadde verken erfaring med å drive bar eller å navigere i det kommunale skjemaveldet. De tok kontakt med en arkitekt som kunne hjelpe dem med å søke og skaffe nødvendige tillatelser. Brannbestemmelsene tillater maks. 80 personer på de 75 kvadratmeterne.

Foran inngangen måtte det bygges en handicap-rampe. Etter uoverensstemmelser mellom Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten ble det til slutt en løsning som ivaretok alle krav, men kostet 300 000 kr. De gamle utstillingsmonterne på utsiden inneholder ikke lenger varer, men forhistorien til Mysterud bar.

Organisasjon og drift

De var tre stykker som sammen tok initiativet og starta et aksjeselskap. Kapital hentet de gjennom venner og kjente – de ønsket ikke å lånefinansiere noe. De ønsket heller ikke å hente inn noen av de store bryggeriene for å få penger fra dem. De selger kun øl fra mikrobryggerier i Norge, Danmark og Sverige. De ønsker ikke at store bryggerier skal påvirke vareutvalg og drift. Bare de tre og noen få andre har vært involvert, ingenting har blitt gjort på dugnad. Gjennom kjente fikk de kontakt med en prosjektleder som hadde et nettverk av håndverkere. Dessuten trengte de en daglig leder som kunne drifte baren.

Målet var ikke å tjene penger, men å gå i balanse. De trodde ikke det skulle være mulig på et så begrenset lokale. Budsjettet ble også tre ganger så høyt som det de trodde på forhånd. Men de hentet inn utbytte allerede første året og har fått betalt tilbake mye av investeringene. Og virksomheten går nå med et pent overskudd. Planen er nå og finne noen prosjekter i lokalmiljøet for å gi litt tilbake til alle som støtter dem. Det har vært et eventyr som de ikke trodde var mulig.

Navnet Mysterud har spilt en stor rolle for suksessen. Det er fremdeles familien Mysterud som eier lokalet og resten av gården. Det var nok tungt å lukke bedriften som familien hadde hatt i så mange generasjoner, men familien er nok fornøyd med å se at navnet har blitt tatt vare på.



Naboskapet

Da baren skulle åpne i februar 2017, fikk Tom 1200 meldinger fra mennesker som hadde hatt et forhold til butikken. Den første kvelden sto folk i kø minst 50 meter nedover gata. Avisene viste stor interesse for baren – alle de store avisene dekket saken nettopp fordi dette var den

kjente Mysterud-butikken. Mange møter naboene sine på Mysterud. Klientellet er sammensatt - hipstere fra Grünerløkka, store jentegjenger, eldre ektepar, ansatte på advokatkontor osv.

Sagene manglet et slikt sted. Sagene Lunsjbar er et nabolagssted, men regnes mer som et spisested. Mysterud fyller rollen som bar og møtested. De har fått kritikk for høyt prisnivå – den nye ølverdenen byr på andre ølsorter og høyere priser, og øl fra Ringnes som ville ha vært mye billigere var uaktuelt å ta inn. Det har den nyåpnede konkurrenten rett rundt hjørnet gjort med veldig lave ølpriser, men med et helt annet klientell..

Felleshus i Frankrikegården, Torshov

Audun Aagre



Trafoen: 1920-1930



Forhistorien

Med sine 180 leiligheter er kvartal 8, Frankrikegården, et av de største kvartalene og borettslagene i Torshovbyen, som ble bygd ut for Kristiania kommune 1917-25. Bakteppet var først og fremst befolkningsveksten og boligmangelen. Harald Hals, arkitekt og boligdirektør i Oslo, hadde store planer for kvartalet, han ønsket at det skulle inneholde en del halvoffentlige institusjoner og skrev i 1918: "*Jeg tænker her paa indretninger som barnekrybbe, barnehave og lignende, muligens ogsaa forsamlings- og læseværelser, fødehem, husmorskole, folkekjøkken etc. For et fællesanlæg til dette bruk er det tænkt, at en større del av Kvartal 8 burde reserveres.*"

Initiativtaker Audun Aagre er beboer i Frankrikegården. En dag i 2002 så Audun (journalist og daglig leder i Den norske burmakomité) trafohuset utenfor vinduet og tenkte: Synd det ikke blir brukt. Han gikk straks i gang med å snakke med naboer og fant ut at det var generell stemning for å transformere det trafohuset til et grendehus og et sosialt kraftsenter for hele gården. Han gikk videre til styret og til generalforsamlingen. I 2004 ble prosjektet vedtatt med stort flertall. Forhandling med Hafslund, som eide bygningen, pågikk 2003-2004.

Det er svært viktig å forankre et slikt prosjekt i en tidlig fase - tett dialog med styret, involvere og aktivere beboerne. Men man bør være forberedt på at det alltid vil være noen som ikke er positive til prosjektet. De må møtes med demokratiske midler. Klagene går til styret, som behandler disse. Større misnøye kan komme opp som sak til generalforsamling, men en god strategi for å forhindre dette er å underrette beboerne tidlig om prosjektet, lande et budsjett og dermed få en følelse med den økonomiske smerteterskelen for beboerne.

Utvikling

Det ble tidlig opprettet en prosjektgruppe. Gruppen bestod av Audun selv, arkitekt og beboer Dan Zohar og entreprenør Kai Hansen. Arkitekt og entreprenør ble koblet inn i prosjektet før behandlingen i generalforsamling. Den kommunale godkjenningen gikk uten hindringer. Prosjektet krevde bare en marginal fasadeendring, så Byantikvaren var positiv.

Budsjettrammen var på 2 mill. kr, hvorav 1,4 mill. til Hafslund og 600 000 til ombyggingen. Mye av arbeidet var rent dugnadsarbeid. Huset har en grunnflate 50 kvm + hems.

Organisasjon og drift

Trafograppa ble opprettet i 2006 og har ansvaret for driften og fungerer i tillegg som en sosial motor. Det er stor pågang på bookinga. Trafograppa styrer faste arrangementer, og øvrige arrangementer kan reserveres via googlekalender. Beboerne selv sjekker når det er ledig kapasitet. Systemet er åpent for alle. Driften skjer gjennom rent dugnadsarbeid, men krever også oppfølging fra styret; vedlikehold og vaktmestertjenester.

Fellesskapsidéen står sterkt. Derfor holdes trafoen åpent for alle i helgene fra 10-14. Ellers finnes det faste felles arrangementer. Fellesskostnadene dekker utgiftene. Det koster 100 kr å overnatte, 200-300 kr for lokalleie (helg). Leiekostnadene er lave siden de ønsker at det skal bli brukt, samtidig som de ønsker at lokalet skal bli godt bevart. Lokalet må være ryddet og vasket før kl 10 dagen etter bruk. Det blir benyttet elektrisk nøkkel. Beboere fra nabokvartalene får ikke bruke trafoen, mest pga kapasitet.

Siden ferdigstillingen i 2006 har grendehuset blitt mye brukt. I 2007 heistes det franske flagget med uavhengighetserklæring (resten av gården er festetomt og eid av kommunen). I 2008 ble det faste arrangementet TourdeFrance (sykkelløp gården rundt) holdt for første gang.

I 2017 ble det registrert 270 arrangementer: 54 overnattinger, 45 barnebursdager, 50 selskaper, 2 oksebryggmøter, 4 julebord, 3 minnestunder, 5 jobbarrangementer, 43 styre- og trafomøter m.m. Beboerne har tatt eierskap og opprettet ulike faste arrangementer & eventer som Trafo-operaen, Oksebrygg, Trafolympiske leker og TourDeFrance.



Naboskapet

Som i alle borettslag varierer deltakelsen, men stort sett er de fleste innom. Veldig mange deltar på sommerfesten, årets største arrangementet. De andre arrangementet har ofte barn i fokus. Operaseansene har vært veldig populære blant de eldre i gården, og Trafogruppen jobber for å aktivisere de eldre. Foreldre er flinke til å delta på barnearrangementer.

Beboerne er stolte av trafoen, og det snakkes mye om den. Trafoen, som nå har blitt et samlingspunkt for alle i gården, har ifølge lokale eiendomsmeglere ført til at leilighetene har økt i verdi.

En av grunnene til at man har fått det til her, er at det bor mange såkalt ressurssterke mennesker i kvartalet. Det har jo skjedd mye i byutviklingen i denne delen av byen, og det koster å komme seg inn i disse bygårdene.

Trafoprojektet har vært en stor suksess med mye deltagelse og engasjement, og vært en inspirasjon til andre fellesskapsprosjekter:

- Lyssetting av Oksefonten, et spleiselagsprosjekt mellom kvartal 7 og 8, Strøm-Larsen og Oslo kommune. Ferdigsstillelse ble markert med felles fest på Hegermannsplass med oksehalesuppe fra Strøm-Larsen.
- Dannelsen av Oksebrygg, hvor et vaskeri er omgjort til bryggeri for gårdens beboere.
- En hagegruppe ble etablert først for å få gården fin etter trafoarbeidet, men har blitt et permanent innslag.

Åsbråten sameie

Jens Veiteberg, ekstern innleid styreleder for Åsbråten sameie

Synne Lærum, nestleder for Åsbråten sameie og styreleder for Dyreråkket borettslag

Forhistorien

Søndre Holmlia er et stort landlig område med nærhet til Hvervenbukta og Holmlia stasjon. Som ledd i utbyggingen av boligområdet Åsbråten på 1980-tallet etablerte USBL et drifts- og eiendomssameie med et tredelt formål: Sørge for god drift av eiendommene og byggene, legge til rette for gode møteplasser i grendehusene og i vaskeriene, sørge for lokaler til andre formål som legesenter og butikk..

4 borettslag med til sammen 760 leiligheter er eiere. Sameiet har 2 grendehus (hvert på 330 kvm med bl.a. selskapslokaler, utleie til legesenter, kontor for sameiet), butikklokale for dagligvare, mindre utleielokale midt på torget med frisør, verksted og hall for maskiner (ca 300 kvm).

Fordelen med sameieorganiseringen er at eierne slipper mva-kostnader (ikke drift i næring, kun kostnadsfordeling). Dette fører til 20% besparelse. Men sameieløsningen krever ansvarlighet og disiplin.





Utvikling

Virksomhet siden etableringen: Vaktmestertjenester, beboertjenester, styrestøtte (avlastning og bistand til de 4 borettslagsstyrene), drift av felleseid eiendom som grendehus og butikk, utleie av selskapslokale i et av grendehusene. En snekkeravdeling for skifte av dører og vinduer ble avviklet i 2017/2018 grunnet svak lønnsomhet. Fellesvaskeriet ble ikke tatt i bruk siden beboerne valgte å ha egen vaskemaskin i leiligheten. Og etter at kommunen skrinla alle fellesprosjekter for området, tilrettela sameiet lokalene til andre formål som legesenter og butikk.

Av økonomiske grunner trakk Oslo kommune seg fra planer om et fritidssenter. USBL og OBOS tok da initiativ til sitt eget fritidssenter. BUSH (Barne- og ungdomssenteret på Holmlia) omfatter 1500 kvm med lokaler for ungdomsklubb, gymsal for sambruk med nærliggende barneskole, 2 squashbaner, kafé og lokale for legesenter. Eiere er de 4 USBL-borettslagene og 2 OBOS borettslag med til sammen 1130 leiligheter.

Organisasjon og drift

Styret i sameiet har styremedlemmer fra hvert av de eiende borettslagene. Styreleder ble de første årene valgt blant disse, men senere gikk man over til ekstern styreleder. Daglig leder var i perioden 1985 – 1993 grendebestyrer med flere tilleggsoppgaver. Fra 1994 har sameiet hatt daglig leder i 100 % stilling. 4 vaktmestre står for teknisk drift.

Med en egen organisasjon og egne lokaler har Åsbråten sameie betydelige muligheter: Vaktmestrene kjenner området godt og har eierskap til området. Sameiet sørger for støttetjenester til borettslagene, har lokaler for initiativ fra beboerne og for nyttige tjenester som butikk og legesenter. Samordning av utviklingsbehov hos eierne gir stordriftsfordeler. Men sameiet har også store utfordringer:

- Driftsenheten er relativt liten for så omfattende tjenester, og det er krevende for borettslagsstyrene å bli enige seg i mellom.
- De valgte lederne har vært en gjeng glade amatører. Styrevervene er svært omfattende med ledelse av borettslag på inntil 200 boliger, styreoppgaver i sameiet og forvaltning av eierskapet i BUSH.
- Tung organisering og struktur har gjort det vanskelig for styrene å få overskudd til å takle oppgavene.
- Borettslagene er egentlig ganske like (bygningssmasse, leilighetsstruktur osv.), men fremfor å samordne og samkjøre oppgaver og prosjekter har man heller løst de samme oppgavene hver for seg.

Hva kunne ha blitt gjort annerledes? Utbygger og eiere burde sikret en fastere ledelse av driften fra starten av (styrefunksjon og daglig ledelse). Området burde kanskje også ha vært organisert i kun ett boligselskap.

Torget og ungdomshuset fungerer som et slags knutepunkt, beboerne ser og passerer dem hver dag, men Synnøve og Jens vet ikke hvorfor torget ikke har blitt en levende møteplass der det ligger i dag. Kanskje det er for mange eiere med i bildet? Kommunen eier en liten stripe der, sameiet en del der, Dyretråkket borettslag en tredje del, de kommunale leilighetene eier også noe. Men eierne og de formelle aktørene har visstnok ikke diskutert dette ennå. Med så mange eiere oppstår det trolig en ansvarsfraskrivelse. Kanskje det hadde vært bedre å bygge mye større når man først skulle bygge stort – dette hadde gitt et tryggere næringsgrunnlag med større muligheter for mer kommersiell drift, f.eks. kulturkafé.

Foreløpig har samarbeidet endt i en skilsmisse ved at ett av de 4 borettslagene har trukket seg. Men Jens opplever nå at det skjer en revitalisering. Eierne er nå enige om å hvordan man skal drifte videre, og de har fått inn ny daglig leder. Det jobbes også videre med å søke om midler fra Oslo kommune for å utvikle gode møteplasser i området - tiltak for å forbedre Torget som møteplass. Her deltar Byverkstedet². Det har vært organisert torgverksted med beboermedvirkning og spørsmål om hva folk mener og ønsker seg. Slike type medvirkningsprosesser kan også gjøres i andre prosjekter som f.eks. grendehusene.

Naboskapet

Beboerne har blitt for lite invitert inn i arbeidet, kanskje pga. av den uheldige organiseringen. Kommunikasjonen med beboerne varierer fra borettslag til borettslag. Det enkelte styret bestemmer hvordan kommunikasjonen skal foregå. Åsbråten sameie har også sin egen kommunikasjonsplattform til beboerne. Mange beboere ønsker mer åpenhet og flere muligheter til å påvirke. Dette vil igjen skape involvering og eierskap. Organisasjonen tester nå nye kommunikasjonsplattformer: facebook, hjemmesider, intern avis osv.



Sluttreplikk fra representant for Byverkstedet:

«Vi ser muligheten og potensialet og samarbeider nå med Åsbråten sameie med å få til gode møteplasser i området. Vi trenger større engasjement blant beboere og lokalbefolkningen. Målet er å avbyråkratisere utviklingen og finne ut av hvordan man kan gjøre Åsbråten torg til en møteplass for alle. Hittil har vi arrangert to torgtreff med engasjerte beboere på tvers av borettslagene. Hensikten er å finne et felles mål som fungerer for de ulike aktørene. Det arrangeres også middagsmøte med borettslagene. Byverkstedet har kjempstor tro på Åsbråten, torget og folka som bor der.»

² Organisasjon som jobber for å fremme demokratisk byutvikling, leder endringsprosesser som aktiviserer innbyggere gjennom praktisk medvirkning og samarbeid. Etablert på Tøyen i 2013.