

# beboerkonferansen 2022



Oslo Extra Large  
En by for alle



Oslo

Konferansen er støttet av Oslo kommune

# Viktige begreper

## **Gjennomstrømningsmodell**

Når en kommune leier ut kommunale boliger med korte leiekontrakter på f.eks tre år, med en forventning om at beboeren skal flytte ut av kommunal bolig etter at kontraktperioden er over. Gjennomstrømningsmodellen legger til grunn at en kommunal bolig skal være et midlertidig tilbud, og at beboeren enten skal over i eid bolig eller privat leiebolig etterpå. Det er vanlig å bruke gjennomstrømningsmodellen i kommuner som har for få kommunale boliger.

## **Gjengs leie / markedsregulering / gjengs leie-økning**

Gjengs leie er en fastsettelse av leiesummen basert på hva lignende leieboliger, med lignende avtalevilkår, er utleid for per i dag. Gjengs leie og markedsleie er ikke det samme, men gjengs leie følger markedsleie med en viss forsinkelse. Så lenge leieprisene i markedet fortsetter å øke, vil gjengs leie være lavere enn markedsleie for tilsvarende bolig. Når leieforholdet har vart i tre år, kan hver av partene kreve at leien endres til gjengs leie.

## **KPI / konsumprisindeks / indeksregulering**

Konsumprisindeks (KPI) er et mål på prisutviklingen i samfunnet. Både utleier og leieboer kan kreve at husleien justeres med KPI en gang i året. Det kalles indeksregulering. Indeksregulering må varsles en måned i forveien.

## **Tredje boligsektor**

Tredje boligsektor er et begrep som har oppstått de siste årene. Det skildrer en boligsektor som ligger mellom den kommersielle eie-sektoren og kommunale boliger. Det er uenigheter om hva tredje boligsektor betyr, og Leieboerforeningen mener at dette betyr en sektor som ikke er kommersiell, med rimelige bokostnader. Noen bruker også begrepet ikke-kommersiell boligsektor, eller allmenn boligsektor. Mange europeiske land har en slik boligsektor, med prisreguleringer og langsiktige leiekontrakter. Oslo kommune har vedtatt at det skal etableres en tredje boligsektor gjennom bystyresaken Nye veier til egen bolig

## **Oslobolig**

Oslobolig er et firma som har blitt opprettet av Oslo kommune sammen med flere andre store aktører, som OBOS og Bane Nor. Gjennom Oslobolig skal folk som har gode inntekter, men mangler egenkapital, få hjelp til å kjøpe seg bolig. Oslobolig vil ikke være aktuell for beboere i kommunale boliger.

## **Boligforetak / KF / kommunalt foretak**

Et kommunalt foretak eller KF er en bedrift som er opprettet og eid av kommunen. Boligbygg er organisert som et kommunalt foretak, og drives etter forretningsprinsipper. En kommune kan velge å organisere de kommunale boligene gjennom et slikt foretak, eller gjennom en boligetat.

## **Konsernbidrag**

Boligbygg betaler årlig inn et stort konsernbidrag til Oslo kommune. Det betyr at en del av inntekta som Boligbygg får inn gjennom husleie, går inn i kommunekassa og kan brukes til andre kommunale oppgaver. De siste årene har konsernbidraget blitt mindre, men Boligbygg overfører fremdeles flere hundre millioner kroner i året til Oslo kommune, samtidig som at Boligbygg har et stort vedlikeholdsetterslep i milliardklassen. Det er ikke Boligbygg, men bystyrets flertall som har bestemt denne ordningen.

## **Boligbyggs beboerråd**

Boligbygg har et eget beboerråd som består av beboere og organisasjoner som skal representere beboerne. Beboerrådet møtes 4 – 6 ganger i året, og Boligbyggs direktør deltar på alle møtene.

# Velkommen til beboerkonferanse!

Tradisjonen tro arrangerer Lokallag for kommunale leieboere i Oslo (LKL) sin årlige beboerkonferanse for beboere i kommunale leieboliger i Oslo. Dette er den andre i rekken, og vi satser og håper på mange nye år med både beboerkonferanse og en videreføring av lokallagets tilbud til sine medlemmer.

Mange husker nok Oslo kommunale leieboerorganisasjon (OKL), som var en interesse- og medlemsorganisasjon for beboere i kommunale boliger. OKL la ned driften for noen år siden, men nå har Leieboerforeningen opprettet et lokallag som skal gi et bredt medlemstilbud bestående av juridisk rådgivning, kursing, interessepolitisk arbeid og et aktivt medlemsdemokrati.



Som medlem i lokallaget får du rådgivning i saker som er knytta til leieforholdet ditt. Det kan være hvis noe er ødelagt i boligen, hvis du mener at du har fått en usaklig oppsigelse eller hvis du trenger hjelp til å søke om å fornye leiekontrakten din. Som medlem av lokallaget kan du også få bistand til å søke om å bytte kommunal bolig. Hjelp til å forstå og tolke vedtak fra bydelen, og eventuelt klage på vedtak. Du kan også få hjelp til å søke om bostøtte og hjelp til å søke eksterne bomiljømidler.

Lokallaget er hovedsakelig finansiert av Velferdsetaten i Oslo Kommune, og med oss på konferansen i dag har vi to innlegg fra Velferdsetaten. En representant vil gi oss en kort innføring i ny kommunal bostøtteordning, både Oslobostøtta og den nye behovsprøvde kommunal bostøtten i Oslo. Vi vil også få høre om et prosjekt Velferdsetaten gjennomfører, om overgangen fra kommunal til privat boligsektor.

Fra Leieboerforeningen vil advokat Yngve, gi en kort innføring i gjengs leie, og hvordan beboerne kan klage taksten inn for Husleietvistutvalget. I tillegg vil beboer Solfrid holde et innlegg om Hagegata 30, du vet den gården som var en kommunal utleiegård på Tøyen torg, men som ble tømt og nå har stått tom i årevis.

Dette og mer til får du på konferansen i år. Vi håper du får en fin dag og at vi sees igjen til neste år!

Oslo, 15 november 2022

Mari Løken



# Når kontrakten går ut ...

I Oslo kommune er det ønskelig at kommunale leietakere som har ressurser til det, flytter fra sin kommunale bolig.

Vi vet ganske mye om hvordan kommunen generelt, og bydelene spesielt jobber med dette. Det vi ikke vet så mye om, er hvordan flyttingen oppleves for beboerne som skal flytte.

I slutten av 2020 startet Velferdsetaten derfor opp et prosjekt der vi ønsker å lære mer om hvordan det går med de som flytter ut av kommunal bolig. Prosjektet er treårig, og følger 19 husstander som enten bor eller akkurat har flyttet fra en kommunal bolig. I løpet av de tre årene prosjektet

varer vil vi intervju alle husstandene to ganger per år.

Hvert intervju har ulikt tema, og til nå har vi spurt om spørsmål knyttet til økonomi og stigma. I tillegg har alle informanter fortalt oss om hele sin boligkarriere, og vi har derfor et godt innblikk i hvordan de har bodd før de flyttet inn i kommunal bolig også.

Informantene våre bor i ulike typer boliger nå. Om lag en tredel bor fortsatt i kommunal bolig, en tredel

har flyttet til en privat leid bolig og om lag en tredel har kjøpt bolig med startlån.

I prosjektet skrives det en rapport hvert år i prosjektperioden. Akkurat nå holder vi på å ferdigstille en rapport som viser hvordan det har gått med de kommunale leietakerne som har kjøpt bolig med startlån. Denne rapporten vil bli offentlig i løpet av 2022.

Katja Johannessen &  
Marianne Hektoen  
Velferdsetaten



# Gjengs leie

**[DEF:]** Gjengs leie er en fastsettelse av leiesummen basert på hva lignende leieboliger, med lignende avtalevilkår, er utleid for per i dag.

Gjengs leie og markedsleie er ikke det samme, men gjengs leie følger markedsleie med en viss forsinkelse. Så lenge leieprisene i markedet fortsetter å øke, vil gjengs leie være lavere enn markedsleie for tilsvarende bolig.

Boliger på det private markedet leies vanligvis ut til markedspris, eller til en annen pris partene har blitt enige om. Når leieforholdet har vart i tre år, kan hver av partene kreve at leien endres til gjengs leie.

Når Boligbygg leier ut kommunale boliger, er de forpliktet til å kreve gjengs leie som leiesum i avtalen. Boligbygg har egne takstmenn som fastsetter gjengs leie for den konkrete kommunale boligen.



Gjengs leie fastsettes ved at man skaffer seg et statistisk utgangspunkt, hvor man ser på hva lignende boliger er utleid for. Deretter må det gjøres fratrukk eller tillegg i leiesummen basert på den konkrete boligens tilstand i forhold til tilstanden på boligene som danner det statistiske utgangspunktet. Forbedringer leieboeren har gjort i boligen skal ikke medføre at gjengs leie for boligen blir høyere – leieboeren skal ikke betale for sin egen innsats.

Hvis du er uenig i at den oppgitte leiesummen er gjengs leie for boligen, er det viktig å si fra til utleier om at du er uenig, hva du mener er gjengs leie, og hvorfor. Hvis du ikke blir enig med utleier, kan du klage utleier inn for Husleietvistutvalget (HTU). De kan avgjøre hva som er gjengs leie for boligen.

Yngve Gran Andersen  
Advokat MNA

# Rapport fra gjennomgang av nye kommunale bostøtter i Oslo

Lokallaget deltok på Velferdsetatens gjennomgang av nye kommunale bostøtter i Oslo. Denne teksten er et forsøk på å omskrive mine notater fra gjennomgangen til et forståelig dokument for andre. Forhåpentligvis kan det bidra til en oppklaring for flere.

Den nye forskriften om kommunale bostøtter i Oslo trer i kraft 1 november 2022, mens for leieboerne i kommunal boligsektor i Oslo trer endringene i kraft fra 1 desember 2022. De som allerede har kommunal bostøtte trenger ikke å gjøre noe, mens de som ikke har kommunal bostøtte må søke. Det gjelder også for Oslobostøtta. Forskriften gjelder ikke for Omsorg+ eller boliger som er tildelt via tilvisningsavtaler.

## **Oslobostøtta**

Oslobostøtta er et fratrekk på 11 prosent av såkalt gjengs leie. Alle beboere som har gjengs leie på sine husleier er omfattet av den nye forskriften. Både de som skal søke behovsprøvd kommunal bostøtte og de som bare har krav på Oslobostøtta må søke om statlig bostøtte for å oppfylle vilkårene for å motta bostøtte fra Oslo kommune. Alle beboere som leier en kommunal bolig i Oslo med gjengs leie

vil få innført Oslobostøtta fra 1 desember 2022, uten å søke statlig bostøtte fra Husbanken først. Men alle beboere må søke statlig bostøtte fra Husbanken innen Husbankens frister, selv om du kanskje har for høy inntekt til å motta statlig bostøtte. Husbankens søknadsfrister er vanligvis omtrent den 20 hver måned. Det vil si, at når du mottar Oslobostøtta 1 desember, skal du søke statlig bostøtte fra Husbanken innen 20 desember. Men bydelene har opplysningsplikt og i instruksen til den nye forskriften om bostøtte står det at bortfall av bostøtte først bør skje «etter at bydelen har purret på leieren og satt en rimelig frist for å oppfylle vilkårene». Rimelig frist kan man regne med er rundt 14 dager.

## **Ny kommunal bostøtte**

Den nye behovsprøvd kommunal bostøtten baserer seg på en relativt komplisert utregningsformel. De som er

interessert i å forstå denne kan se §9 i den nye forskriften om kommunale bostøtter i Oslo kommune. Men utregningen knytter seg i alle fall til grunnbeløpet (G) i folketrygden, og nøkkelen til hvordan de ulike satsene regnes ut er beregning av hvilken egenandel beboeren skal betale. Når grunnbeløpet (G) justeres så vil også bostøtten justeres. De som mottar tidligere versjoner av behovsprøvd kommunal bostøtte skal få automatisk beregnet ny bostøtte etter de nye reglene. De som ikke tidligere har mottatt behovsprøvd kommunal bostøtte, kan søke på den nye ordningen.

## **Kommunen tar refusjon**

Grunnen til at alle må søke om statlig bostøtte både hvis man skal ha Oslobostøtta eller også ny behovsprøvd kommunal bostøtte, er at kommunen tar refusjon i den statlige bostøtten for å dele ut kommunal bostøtte. Med refusjon menes det at



Foto: Joakim Thorendahl | strikkenstudio@gmail.com

kommunen tar den statlige bostøtten til kommunen, for så å dele ut den kommunale bostøtten til beboeren. Den kommunale bostøtten skal være høyere enn den statlige.

### **Øvrige støtteordninger**

Tidligere mottakere av kommunalt boligtilskudd, saneringsstøtte eller husleiestøtte bør etter hvert henvende seg til boligkontoret i bydelen for å få informasjon om de vil komme bedre ut av det med å søke ny behovsprøvd kommunal bostøtte, istedenfor den ordningen det er lagt opp til for disse i ny forskrift. Dette fordi den nye ordningen for disse er en fast sum, og ikke justeres for prisutvikling i samfunnet.

De som mottok kommunalt boligtilskudd vil få støtte tilsvarende siste utbetaling før opphør, med et påslag på 5 prosent, men maksimalt 1000 kr per måned. De som tidligere mottok husleietilskudd vil få

det samme i støtte som siste utbetaling, men med et påslag på 5 prosent. De som mottok saneringsstøtte og statlig bostøtte vil få den statlige bostøtten betalt direkte til egen konto. Mellomlegget mellom saneringsstøtten og den statlige bostøtten vil utbetales til beboeren, med et påslag på 5 prosent. Beregningen gjøres av siste utbetaling før ordningen sluttet å gjelde. De som kun mottok saneringsstøtte før ny ordning, vil få utbetalt støtte tilsvarende siste utbetaling før ordningen sluttet å gjelde, med et påslag på 5 prosent.

### **Bostøttekalkulator**


På Oslo kommune sine nettsider er det nå kommet en bostøttekalkulator der du kan se omtrentlig hvor mye, og om du har krav på ny behovsprøvd kommunal bostøtte. Enn så lenge er det tall fra siste ligning som skal inn i kalkulatoren, men det kommer til å endre seg til et gjennomsnitt av de fire siste

måneders inntekt. Det kommer tydelig fram i kalkulatoren hvilke tall som skal brukes i dette feltet om inntekt. Det som kanskje kan være litt tricky er at det er «ren» husleie som skal fylles inn i feltet om husleie. Det vil si at oppvarming, strøm, internett eller andre ting som beboer kanskje betaler sammen med husleie, ikke skal være med i beregningen. Hvis noen lurer på hva som er sin «rene» husleie, så er det bydelene som skal svare på dette. Dette svaret finner bydelene i sine datasystemer (GOBO/KOMBO).

Den nye forskriften pålegger bydelene opplysningsansvar for å informere beboerne om de nye kommunale bostøtteordningene.

Mari Løken





## *Kommunal Bolig*

Kommunal blokk

Du hadde fått sjokk

Sjelen har forlatt sin kropp

Hos den som har innfunnet seg i sitt slott

Varmtvann i røra og forsøk på å få brutt opp døra

Varmt stoff i åra og en kundekrets som ikke eier nåla-

I vegg, det er derfor de samler seg her, hele gjengen.

Materiell velstand skal du se lenge etter

Mange ensomme lange netter

Men samhold eksisterer

Helt inntil gjelda eskalerer

Transcendens i en pose

Levende døde, emosjonell narkose

*Jonatan Santiago Hauge Larsen*



# Pengestrømmen i kommunal boligsektor 2021



Boligbygg Oslo KF (BBY) er den største utleieren i Norge med mer enn 11.000 utleieboliger og 25.000 beboere. Vi har sett litt på hvordan pengene strømmer mellom noen av de ulike aktørene. Det er et sinnrikt og innfløkt system og som i hvertfall ikke er til fordel for de kommunale beboerne.

La oss starte hos BBY. I 2021 krevde de inn husleie på 1,5 milliarder. Oslo kommune eier BBY, og som andre aksjonærer krever de utbytte. 320 millioner eller 21 % i avkastning er grådig mye.

Men det er mer som er underlig. De kommunale leieboerne klarer ikke å betale de høye husleiene som BBY vil ha. Derfor må beboerne få økonomisk støtte. Og det merkelig er at det er kommunen selv som betaler mesteparten av støtten.

Velferdsetaten (VEL) utmåler den kommunale bostøtten. Den kommunale bostøtte til beboerne gir BBY 280 millioner.

Mange kommunale leieboere må på sosialkontoret for å overleve. I 2021 utbetalte kommunen mer enn 1,4 milliarder i sosialhjelp

til Oslos innbyggere. La oss forsiktig tippe at rundt 15% eller 210 millioner av dette gikk til de kommunale beboerne og derfor til slutt endte opp på kontoen til BBY.

Staten kommer også de kommunale beboerne til unnsetning gjennom statlig bostøtte. BBY fikk i 2021 statlig bostøtte på 250 millioner.



Lars Aasen

Summer vi opp dette betyr det at nesten halvparten av husleieinntektene til det kommunalt heleide selskapet Boligbygg betales av kommunen selv og staten gjennom ulike støtteordninger via de kommunale beboerne.

Mye taler for at dette intrikate systemet mest av alt er konstruert for at kommunen skal få hentet ut mest mulig statlig bostøtte. De kommunale beboerne blir ufrivillig vertskap for et økonomisk spill hvor de er dømt til å ende som klienter.





## CONRADIS HAGE

Man trenger ikke veldig stor plass for å lage en frodig og fargerik bakhage. Her litt inspirasjon fra Conradis bakke for inkludering og nye vennskap - på tvers av alder, etnisitet, kjønn og politiske preferanser. De fleste blir glade med dyrkekasser, slik at vi har kunnet dyrke litt grønnsaker, blant annet agurk, bønner, tomater og chili. Kronen på treet er fylt med nydelig frukt. Treet kom til på mirakuløst vis ved at en nabo rett og slett puttet en nektarinstein rett i jorda i 2017. Den faktisk spirte og ble til et stort tre. Bakhagen vår har også ganske mye (viltvoksende) insektsvennlige planter, og pinnsvin.

Tekst & Foto: Helle Bakke





khage på Sofienberg - en bakhage som har vært en naturlig arena  
e av farger og ting som vokser! I de seinere åra har vi også fått ett par  
verket i vår bakhage er utvilsomt nektarintreet vårt som i år bugnet av  
18 -sommern det var så varmt, og det er nok grunnen til at steinen  
og er for øvrig et yndet sted for nabolagets fugler og katter, og tidvis





# En historie om et leieforhold og noen tips til alle som bor kummerlig og har det trangt økonomisk

Jeg har bodd kommunalt i over 12 år i Oslo. Som alle som bor kommunalt sikkert har erfart så er det både positive og negative sider ved dette. Som ved alle ting i livet. Alle som får dette tilbudet, får det av en grunn. Alle har et eller annet de sliter med. Så det har vært en del dramatik, og jeg har hatt noen opplevelser de siste 12 årene. Alt fra barnefødsel og eksplosjon i strømledningen over jernbanelinjen som går like ved, til ransforsøk og drapstrusler. Dette kommer jeg derimot ikke til å fokusere så mye på her, men jeg vil heller feste meg ved de positive aspektene ved boforholdet, og forsøke å gi noen praktiske tips om hva som har hjulpet meg til å få det bedre med meg selv de siste 12 årene og dra nytte av det botilbudet jeg har hatt. Det er faktisk en del ting man kan holde på med som ikke er destruktive selv om man er uføretrygdet på grunn av rus og psykiatri som meg, bor kommunalt og har trang økonomi.

Først noen ord om meg selv. Jeg er i dag en 50 år gammel mann og har vært uføretrygdet og bodd kommunalt siden ca 2010. Jeg kommer opprinnelig fra et annet sted i landet, men har bodd i Oslo siden år 2000. Det jeg sliter med og har slitt med i mange år nå er en schizofren lidelse og en kompleks PTSD-lidelse.

Da jeg flyttet hit i 2010 var jeg også avhengig av tunge stoffer og sprøyter, men det kuttet jeg ut for flere år siden nå. Det eneste rusmiddelet jeg sitter igjen med nå er det minst skadelige som finnes. Det tar jeg som alternativ medisin til de opiatene, beroligende og antidepressivene som helsevesenet kan tilby mot de psykiske plagene mine. Jeg hadde da jeg flyttet hit et stort hjelpetilbud. Fem ulike behandlere. Hjemmesykepleiere med medisin, aktivitets og kurstilbud, og forvaltningskonto. Overskudd i livsopphold etter husleie, og gode muligheter til å søke ekstra økonomisk hjelp.

I dag så klarer jeg meg med å hente antipsykotisk medisin på apoteket selv når det går tomt, og ta kontakt gjennom fastlege ved behov ut over dette. De eneste mulighetene mine hvis jeg sliter økonomisk en måned nå, er å søke sosialen om matpenger eller å låne av bekjente. Dette er noe jeg har valgt selv. Jeg bestemte meg i 2016 for å bli mest mulig selvhjulpen i livet, og det har jeg vel på en måte klart. Skal forsøke å fortelle litt om noe jeg opplever hjelper og har hjulpet meg til å fungere med mine utfordringer alene i egen leilighet uten noen annen hjelp enn det jeg nettopp beskrev i over ett år nå. Kanskje andre i lignende situasjoner kan finne noe nyttig i det?

Da begynner jeg med det viktigste først. Det at jeg har kunnet ha dyr her. I dag har jeg et 125 l akvarium med 11 fisk og to innekatte. Skal ikke si så mye om akvariet her annet enn at det har vært



Foto: Mari Løken

svært givende og lærerikt. Fisk er kompliserte skapninger med intelligens, følelser, personlighet og rike sosiale liv viser det seg når man studerer, steller, og søker informasjon. Akvarium er også en bra ting å starte med hvis man vil bli dyreeier. Men jeg vil snakke mest om kattene mine. Den ene, som jeg så vidt jeg vet er omtrent 12 år nå og som har bodd hos meg siden våren 2011. Den andre er nå 8 år gammel og har bodd sammen med oss siden 2014 da hun var fire måneder. Begge disse dukket opp i livet mitt da jeg var på utkikk etter en katt, og de trengte et sted å bo. Jeg overtok dem fra andre som ikke kunne ha dem lenger. Den ene fra en kamerat. Den andre fra en nabo. Å ta hele historien her blir altfor omfattende. Jeg skal

heller forsøke å dele de viktigste erfaringene mine og tipsene jeg kan komme på etter å ha bodd med katter i over 11 år på 2 rom og 59 kvadratmeter. Det første og viktigste jeg kan komme på i forhold til alt dyrehold er: Sørg for å bli glad i dyrene dine så raskt som mulig. Da har du rett motivasjon og fundament for alt det andre. Det neste som kommer og som er relevant for alle oss med dårlig økonomi er at du må ha råd til det. Med katter er det enkelt. God mat, god kattesand, leker og en mulighet til å finansiere veterinærbesøk ved behov. Med fisker så er det litt annerledes. Men ikke veldig dyrt.

Så er det de emosjonelle behovene. Her er min innfallsvinkel å forsøke å sette

meg inn i kattenes situasjon. De baserer hele sin tilværelse på at jeg er glad i dem og kan gi dem det de trenger av omsorg, stell og beskyttelse. Så for meg handler det om å være så stabil og trygg som jeg overhodet kan være ovenfor dem. Det lønner seg også å lære seg å prate litt «katt». Alle dyr har språk så om du søker opp informasjon om katters språk så ser du når de prater til deg og forstår også mye av hva de sier.

Så for å avslutte dette med dyr så vil jeg si at det at jeg har kunnet ha dyr nok er det som har betydd mest for meg i livet de siste 11 årene. Kattene mine er de nærmeste vennene

*Fortsetter neste side*



Foto: Mari Løken

jeg har hatt og jeg ville gjort alt for dem. Uten å ville fornærme de menneskene som står og har stått meg nær. I tillegg har vi en felles favorittaktivitet som vi elsker å gjøre sammen. Å slappe av i lag. Den beste terapien jeg har hatt i mange år nå er å ligge eller sitte sammen med kattene mine rundt meg, musikk på øret og bare la tanker og følelser fly.

Jeg vil komme med et lite råd i forhold til dette med å kjøpe lydanlegg hvis du bor i en blokk med naboer: Hodetelefoner med kabel, hodetelefonforsterker og en god lydkilde er den enkleste og rimeligste veien til veldig god lyd kvalitet hvis du liker å høre på musikk, sånn som jeg. På grunn av naboerforhold er det også den desidert mest hensynsfulle løsningen. I tillegg

er det en veldig god måte å koble ut støy fra blokka på hvis det er perioder med det.

**D**et neste temaet jeg vil ta opp må bli trening. Jeg har holdt på med en eller annen form for trening siden jeg var 14-15 år gammel. Jeg har nesten ikke kjøpt noe utstyr og trener hjemmefra på egen hånd nå, type push-ups og knebøy. Jeg har kjøpt en stang til å ta kroppshevninger i, og noen vekter. Til løping trenger jeg bare gode sko og klær. Sko har jeg kjøpt selv, og klær har jeg fått i gave til jul og bursdager. Med dette utstyret får jeg trent et grundig styrkeprogram for hele kroppen, og jeg får trent bra kondisjon ved å løpe eller

gå. Jeg liker også å ha noen mål for treningen og har derfor deltatt i noen mosjonsløp. Målet har vært det samme hver gang jeg har deltatt. Å fullføre under makstid og å ikke bli siste. Hovedårsaken til at jeg driver med dette er vel både de terapeutiske gevinstene, den fysiske helsen og at det hjelper litt på livmålet. Det at jeg gjør dette hjemmefra har mange fordeler. Det koster mindre, jeg er ikke avhengig av åpningstider og transport, og dørstokkmila blir lettere å komme seg over. Jeg vil også nevne at jeg var med i et prosjekt i regi av psykiatri og bydel der jeg fikk veiledning av fysioterapistudenter. Dette var jeg med på tre ganger, og programmet mitt har jeg satt opp selv med veiledning og nyttige tips



fra disse tre studentene.

Dette er en kort oppsummert mine erfaringer med å trene og bo kommunalt med dårlig råd. Det er fullt mulig å gjøre hjemmefra uten store investeringer. Det gir gode resultater fysisk og det er en veldig god form for terapi og ventilering, selv om man er ROP pasient sånn som meg.

De neste tipsene jeg vil komme med blir i forhold til økonomi. Jeg har spart mye på at jeg nesten helt har kuttet ut alkohol etter at jeg begynte å trene til årets halvmaraton i fjor sommer. Jeg sparer også mye på å trene hjemmefra. En annen ting jeg også sparer mye på er mat. Matbudsjettet mitt ligger på omtrent 2500 kr per måned. Jeg trener en del så jeg må ha en del mat og den må være sunn. Det som gjelder da er First Price og billigprodukter, så mye som det går an. Jeg lager også en del mat fra bunnen av. I år har jeg også bygget meg opp en liten reserve med mat som kan lages lenge. Dels som reserve til desember, januar og februar, som jeg vet av erfaring er harde på grunn av jul, strøm og utbetalinger. Dels som et nødlager i tilfelle strømbrydd eller lignende i disse krigs og krisetider.

Jeg sparer også mye penger på å aldri spise ute, dra på ferier, eller å delta i andre aktiviteter som koster penger i Oslo. Konserter eller kino for eksempel. Detter

er konsekvenser av at jeg er trygdet. Det kan kjennes litt urettferdig noen ganger, men jeg har lært meg til å innfinne meg med situasjonen. Og egentlig så har jeg det ganske bekvemt i livet på mange områder. Det siste økonomiske tipset jeg vil komme med nå til alle som leser dette og lever på uføretrygd eller pensjon er: Søk «skattebegrensning på grunn av varig svekket inntektsevne». Dette var et tips jeg fikk av en kamerat i fjor, og som jeg søkte på i fjor for første gang. Jeg fikk da ettergitt skatt for tre år. I år fikk jeg ettergitt for to år, og jeg har mulighet til å søke om å få ettergitt for ett år til neste år. Paragrafen i skatteloven heter 1.17.4, «Skattebegrensning pga. varig svekket inntektsevne». Kriteriene for å få det er alders eller uførepensjon og under 18500 kr netto per måned utbetalt, ut fra det jeg har funnet ut. Jeg anbefaler folk å google og så ringe skatteetaten for hjelp til søknad. Det er vel verdt et forsøk.

En annen ting jeg vil ta for meg i denne teksten, er at jeg har vært aktivt på den lokale frivilligsentralen i flere år. Jeg skal ikke ta hele den historien her, men det jeg holdt på med der har fulgt meg inn i blokka, og selv om jeg har sluttet på frivilligsentralen så holder jeg fortsatt på med det hjemme. Jeg hjelper og har hjulpet en del av naboene med praktiske ting. Alt fra å bære opp varer til å sette opp get-boks og modem. Det har vært en fin måte og bli

kjent med naboer på, og det kan være til god hjelp for den man gjør det for. Jeg har også tatt med meg en annen ting fra frivilligsentralen hjem. Jeg har fått inspirasjon til hvordan jeg vil ha det hjemme hos meg selv etter alle de årene jeg har vært rundt og hengt opp hyller, bilder og speil hos andre. Jeg har derfor prøvd å pynte litt og gjøre det litt trivelig for meg selv og kattene. Dette har jeg gjort på et svært rimelig budsjett. Verktøyskapet har jeg i stor grad finansiert med gavekort fra Clas Ohlson som jeg har fått til jul og bursdager.

Så et godt tips til alle med trang økonomi: Ønsk dere gavekort i gave. Det er vel det viktigste jeg kan komme på nå av «kjerringråd» til andre i samme situasjon som meg etter å ha bodd kommunalt i over 12 år nå. Det viktigste det viser er at det går an å leve et ganske ordinært liv og ha ganske ordinære interesser, selv for et ROP-tilfelle som meg. Hvis det er det man vil selv.

Det siste rådet jeg vil komme med til andre i en lignende situasjon må derfor bli: Forsøk å akseptere den situasjonen du er i, og bruk det du har av kreativitet til å finne løsninger og muligheter til å gjøre det beste ut av situasjonen – ut fra dine egne ønsker, drømmer og behov.

Vet ikke om det gav noen mening?



Vi har møtt Solfrid som er født og oppvokst på Tøyen og som har fulgt hele prosessen rundt den kommunale leiegården i Hagegata 30 fra den ble bygget på Tøyen torg under byfornyelsen på 60-70 tallet. Blokkra har nå stått tom i nesten et tiår.

***Vil du starte med å fortelle litt om hele prosessen rundt Hagegata 30, sånn som du husker og opplevde det?***

– I 1969 så var det oppført en stor blokk på Tøyen torg, der hvor baker Nordby er i dag, der lå Parisersalongen. Og jeg husker det fordi jeg var der og fikk stelt håret mitt da jeg skulle konfirmeres, og det var i 69. Og derfor så husker jeg at da sto det ferdig. Og så sto vel Hagegata 30 og Hagegata 31 ferdig i 1975, 1976. Og Hagegata 22 som var ligningskontoret som var der før, sto vel ferdig i 77-78. Så Hagegata 30 var den første bygningen som sto på torget.

***Og når var det du flytta inn der?***

– I 1975.

***Så du flytta inn der med en gang det var ferdig?***

– Vi flytta inn der før det var ferdig. Og det kom av at vi hadde bestilt noen møbler som kom før tida. Så da måtte møblene flytte inn. Og en som jobba der passa på dagtid, og vi på kveldstid. For det gikk ikke an å låse dørene. Så det var en 14 dager, 3 uker det var sånn. De fleste flytta inn i juni 1975.

***Og da var det en kommunal leiegård?***

– Ja, det var ikke Boligbygg som hadde det først, det var et annet navn, men jeg husker ikke navnet på det kontoret da. Men det ble i hvert fall Boligbygg til slutt. Dem holdt til oppi Sporveisbygget.

***Hvordan var det for deg da du flytta inn i Hagegata 30?***

– Altså det var helt fint. Det var helt nye leiligheter. Og de fleste

som flytta inn der, vi kom jo fra leiligheter uten bad. Så det var jo luksus for oss å flytte inn der.

***Ja, for det var rundt byfornyelsen det omtrent?***

– Det så jo helt annerledes ut på Tøyen før de begynte å sanere. Masse gamle trehus som på Kampen og Vålerenga.

– Jeg bodde jo i ett av de gamle trehusene i Hagegata. I Hagegata 21. Så når dem reiv nede i 21, så sto jeg på balkongen i Hagegata 30 og så at dem reiv.

***Hva var kriteriene for å få bolig i Hagegata 30 da?***

– Kriteriene der var at alle de gamle trehusene som var i Hagegata, det var private gårder. Men de som eide de gårdene, de hadde solgt

dem til kommunen uten at beboerne visste noen ting. Eller dem eksproprierte dem, var vel det som skjedde. Fordi kommunen allerede hadde bestemt at Tøyen torg skulle planlegges og bygges, og at alt skulle rives. Men det fikk jo ikke vi vite før nesten et par, tre måneder før dem skulle rive.

### **Ok, så da var det en slags erstatningsleilighet da eller?**

– Ja, det kom noen fra kommunen hjem til oss. Og da kunne vi få noe mange andre steder i byen. Men på grunn av at fattern jobba på Løren, og han begynte såpass tidlig på morgenen, så kunne han ikke flytte noen andre steder fordi da gikk det ikke noen busser eller T-baner. Så han måtte gå til jobben. For dem vil flytte oss rundt omkring i byen, hadde dem tenkt. Og da dem kom hjem til oss, for dem hadde ikke noen møtelokaler da, og da sa pappa at dem holder på å bygge oppå senteret der. Men da var det visst mest folk fra Kolstadgata og Gruegata som skulle dit, sa dem. For vi fra Hagegata, vi skulle visst ikke dit. Men så visste vi om flere i de andre gårdene i Hagegata som hadde fått tilbud i Hagegata 30, så dem kom jo ikke noe videre med den. For dem som kom til Hagegata 30, det var folk fra Kolstadgata og Hagegata. Dem fra Gruegata, dem kom til

nummer 29 tror jeg. Den kom litt seinere, for Gruegata ble revet seinere enn Hagegata og Kolstadgata. I 2014 mener jeg, så fikk vi de her brevene om at dem skulle begynne å selge.

### **Ja, for da hadde du bodd der siden 1975?**

– Ja, og i 2014 flytta jeg ut. Oktober 2014. Egentlig så fikk vi brev om at vi skulle ikke bli hevet ut før om 2-3 år, sto det i det brevet. Men plutselig noen måneder seinere, så fikk vi et brev til at vi måtte ut innen den og den datoen. Så det var i 2014 vi var i det møtet med Boligbygg da.

### **Hvor dere ble informert om at de skulle selge Hagegata?**

– Ja. Dem skulle selge det til Studentsamskipnaden. Men det gikk jo ikke.

Oslo bystyre vedtok i 2013 «Tøyenløftet», i utgangspunktet en femårig satsing som kom til blant annet på bakgrunn av enighet om å flytte Munch museet fra Tøyen til Bjørvika. Et av tiltakene i Tøyenløftet var at antallet kommunale boliger på Tøyen skulle reduseres.

– Så vi skulle miste både Munch museet og Hagegata 30. Og da vi måtte flytte derfra fikk jeg beskjed om at jeg måtte kjøpe noe selv. Jeg kunne da få et



*Solfrid flytta inn i Hagegata 30 da den var ny.*

kommunalt lån. Og da fikk jeg et lån på 1,8 mill. Og i 2014 så fikk du ikke noe leilighet for det. Ikke en liten hybel en gang. Så utpå høsten en gang, 2014, da begynte jeg å bli veldig stressa. For jeg fikk jo ikke noe. Så da kontakta jeg Boligbygg igjen. Og da sa dem at dem hadde en leilighet på Tøyen. Så da måtte jeg bare ta den. Jeg fikk ikke noe flere valg. Jeg turte ikke å si nei da. Selv om den var ikke akkurat så veldig fin da. Det så ut som om noen hadde satt fyr på døra inn til soverommet. Men jeg har hengt noe over så jeg ser ikke at det er brennmerker der. Det er ikke så aller verst der jeg fikk leilighet, men jeg har ikke sola som jeg hadde i Hagegata 30.

### **For der hadde du sola inn i leiligheten?**

– Vi hadde to balkonger. En liten og en stor. Så vi hadde sola

*Fortsetter neste side*

**Leiegårdskontoret** ble opprettet i 1898 som boligformidler. Kontoret forvaltet kommunale leiegårder som ble stilt til disposisjon for Oslos beboere. Den kommunale boligbyggingen nådde sitt høydepunkt i 1920-årene, og i 1950-årene ble mange av disse boligene solgt til beboerne. De resterende ble forvaltet av Forenede Boligselskaper A/S (FORBO), som

ble nedlagt 1968; boligene ble da overført til Boligsjefens kontor. Det ble omgjort til Boligetaten i 1979. Boligbedriften ble opprettet 1990, da den overtok funksjoner fra Boligetaten og Vedlikeholdsetaten. I 2001 ble Boligbedriften omgjort til kommunalt foretak (KF), nåværende navn og organisering fra 2004.  
Kilde: Oslo Byleksikon



fra ca kl. 11 til sola gikk ned.

*Har du gjort deg noen tanker om hvordan blokka endra seg i de nesten 40 årene som du bodde i Hagegata 30?*

– Det ble en del utskifting, for mange av dem som bodde der først var eldre folk. Så da ble det utskifting og det kom etter hvert inn barnefamilier. Og de blei jo boendes. Så jeg har jo sett ungene fra dem var nyfødte og til dem flytta ut. Og det var mange av de ungene som var født i gården som ikke skjønnte hvorfor dem skulle flytte. Fordi det var flere av dem som flytta langt av gårde, og de måtte bytte skole.

**Åja, så de ble sendt til andre bydeler?**

– Ja, for når Boligbygg flytter dem, da kan de flyttes hvor som helst. Men ikke hvis du selv ber om å bli flytta til en annen bydel. Da får du jo ikke det. Jeg vet ikke hvor alle havna, noen ble flytta til Brinken, et par i Kolstadgata og Gruegata. Noen fikk enkeltstående kommunal bolig, ikke i helkommunale gårder. Og noen fikk kjøpt med Husbanklån. Og noen begynte å leie på det private markedet også. Jeg tror det bare var meg igjen med tidsubestemt kontrakt i gården, for de fleste hadde gått bort. Men da pappa døde, så overtok jeg hans

tidsubestemte kontrakt. Jeg tror ikke det var noen flere igjen i gården med det.

**Så da ble det en ny tildelingsprosess for de andre da?**

– De andre hadde bare de treårs kontraktene, eller fem år. Jeg vet også at det forekom 6 måneders kontrakter i Hagegata 30 på slutten. Om det var fordi dem skulle selge ut, jeg vet ikke. Men det var egentlig før vi visste at vi måtte flytte. På slutten var det veldig mye gjennomtrekk.

**Da dere flytta inn der i 75, var det da kommunale boliger?**

– Det var helkommunalt. Alle de boligene på senteret er helkommunale. Men Hagegata 29 er ikke helkommunal lenger. For der begynte dem å selge ut leiligheter. Der er det vel 60-70% solgt som enkeltstående leiligheter. For der var det nok også en del som hadde livstidskontrakter som bor igjen.

**Nå har jo Hagegata 30 stått tomt siden 2014, det er 8 år. Hva tenker du om det?**

– Når kommunen klager over at dem har så få kommunale leiligheter, da skjønner jeg ikke hvorfor dem lar den stå tom i 8 år.

**Hvordan var vedlikeholdet underveis i de 40 årene?**

– I begynnelsen så vasket vi trapper og alt sånn selv. Og etter hvert så kom det et sånt vaskefirma som tok over det. Også hadde vi jo dugnader så da vasket vi skikkelig og leide en bonemaskin. Og så fikk vi vel noe maling så vi kunne male sjøl. For det ble ikke gjort noe fra Boligbygg. Dem kom bare når det var reparasjon av gangdører og heiser, det ble gjort. Og nedi kjelleren var det en del innbrudd. Og til slutt ble kjellerbodene stengt. Det var såpass mye skader der nede, og verken politiet eller brannvesenet ga oss tillatelse til å hente tingene våre i kjelleren. Men da vi skulle flytte ut så kom det en fyr fra politiet eller hvor han var fra, og sa at vi kunne gå ned og hente tingene våre. Men det gikk ikke an å gå rundt der, fordi alt lå strødd ut over på gulvet. Jeg fikk da tak i noe, og mye av det vi hadde var gammelt.

**Så de bare stengte av bodene?**

– De bare låste sånn at vi ikke kom inn i bodene. Det var det politiet eller brannvesenet som gjorde. Det var også brannfarlig der nede fordi det lå så mye på gulvene. Så den gamle dukkevogna mi, den ble borte. Den jeg fikk da jeg var 2 år. Det var så mye tull der i Hagegata på slutten. Si de fire, fem siste årene. Det var da det begynte å bli mye innbrudd.

**Gjengs leie:** Fra år 2000 ble husleiene i Boligbedriftens nye leieforhold fastsatt i henhold til gjengs leie. For å kompensere de mest vanskeligstilte beboerne ble BKB (kommunal bostøtte) innført samme år. På begynnelsen av 2000-tallet forekom det også viktige endringer i boligtildelingens kriterier og organisering. Nye og mer ensartede kriterier for

tildeling av alle kommunale boliger ble vedtatt av bystyret i mai 2003. Kriteriene erstattet ulike særordninger på bydelsnivå, og bekreftet at kommunale boliger var ment som et midlertidig boligtilbud til de aller mest vanskeligstilte.

*Kilde: Jardar Sørvoll, Kommunale boliger i Oslo 1896 - 2020 – et viktig stykke velferdsstatshistorie.*

## **Var det folk som bodde der som gjorde innbrudd da, eller folk utenfra?**

– Man måtte ha nøkler for å komme seg ned i kjellerne, men det var også mye nøkler på avveie så det er ikke godt å si hvem som gjorde det.

## **Så det var ikke noe vedlikehold av balkongene eller andre bygningsmessige ting?**

– Nei, dem kom og tok noen stikkprøver av noen av balkongene. For det flassa murpuss, så vi kunne få mye ting i hodet da vi var på balkongen, og småsteiner som falt ned. Men, neida det var visst ikke noe galt med dem. Men nå har dem jo funnet ut av at dem må gjøre noe. Det ble ikke gjort noe på 40 år på de balkongene. Vi klagde jo på vedlikeholdet. For vi hadde et gårdstyre der også. Vi vaska jo gangene og sånn selv på dugnader, for vi syntes ikke at det vaskefirmaet gjorde en veldig god jobb. Det var noen damer i gården som søkte Boligbygg om de kunne ta over vaskinga, men det fikk dem ikke. Da måtte dem gjøre det frivillig.

## **Hvordan var det med bomiljøet underveis mens du bodde i Hagegata 30, merket du noen endringer?**

– Det skjedde noe de ti siste årene. Sånn 2004 omtrent. Det ble dårligere med at de som bodde der ikke gadd å komme på dugnad eller når det skulle gjøres noe. Foreldrene kom ikke, men ungene kom. For de fikk en sånn søppelklype til å plukke søppel med. Og bare dem så de søppelklypene da skulle dem jobbe. Så ungene var med.

# Viktige begreper

*fortsatt fra side 2*

Rådet er et viktig organ for dialog mellom Boligbygg og beboerne. Alle referatene og informasjon om rådet finnes på Boligbyggs nettsider. Du kan kontakte beboerrådet på [beboerradetbby@gmail.com](mailto:beboerradetbby@gmail.com)

## **Gårdstyre / gårdskomite / beboerråd**

Beboere i kommunale boliger kan organisere seg gjennom et gårdstyre eller en gårdskomite. Et gårdstyre er et demokratisk valgt styre, mens en gårdskomite har en mer åpen struktur. Gårdstyrer og gårdskomiteer har ingen formell makt, slik for eksempel styret i et borettslag har, men det er likevel et godt organ for beboere som ønsker å organisere seg. LKL samarbeider med flere gårdstyrer i Oslo, og du kan ta kontakt med oss dersom du ønsker hjelp til å opprette et slikt styre. Noen beboere kaller gårdstyrer for beboerråd.

## **Boligsosial strategi / Alle trenger et trygt hjem**

Regjeringen v/ Kommunal- og distriktsdepartementet har laget en nasjonal boligsosial strategi som kalles Alle trenger et trygt hjem. Strategi-perioden er for 2021 – 2024, og strategien avløser den forrige boligsosiale strategien, som het Bolig for velferd. I strategien finnes det flere målsetninger, blant annet at leie skal være et trygt alternativ, og at leieboere skal få medvirke mer.

## **Leieavtale**

Leieavtalen er avtalen mellom utleier og leieboer. Denne avtalen sammen med husleieloven er det som bestemmer utleiers og leieboers plikter og rettigheter i leieforholdet. Hvis avtalen er skriftlig, kalles det skriftlige dokumentet leiekontrakt.

## **Tidsbestemt og tidsubestemt leieavtale**

En leieavtale kan enten være tidsbestemt eller tidsubestemt. Tidsbestemte leieavtaler har en sluttdato. I kommunale boliger er sluttdatoen som oftest tre eller fem år etter at avtalen ble inngått. En tidsubestemt leieavtale har ingen sluttdato. Tidligere hadde leieboerne i kommunale boliger tidsubestemte leiekontrakter, også kalt evighetskontrakter. Da kunne leieboerne bo i leiligheten så lenge de ville. Noen leieboere i kommunale boliger har fremdeles gamle tidsubestemte leiekontrakter, men det er færre og færre igjen av disse. Leieboerforeningen mener at leieboere i kommunale og private leieboliger bør få tidsubestemte leiekontrakter, slik at de selv kan velge hvor lenge de ønsker å bo et sted.

## **Bindingstid**

Bindingstid er en periode i leieavtalen der avtalen ikke kan sies opp.

## **Husleietvistutvalget / HTU**

Husleietvistutvalget er en nemnd eller lavere rettsinstans der leieboer og utleier kan møtes for å få en objektiv vurdering av en konflikt. Det kan for eksempel være en konflikt om vedlikehold, om gjengs leie, om oppsigelse eller om skader som har oppstått i boligen. Husleietvistutvalget er et lavterskel-tilbud. For leieboere koster det 244 kroner å få saken sin behandlet i Husleietvistutvalget. HTU kan invitere partene til mekling, for å få til et forlik, eller de kan ta en avgjørelse med virkning som dom hvis partene ikke vil mekle, eller ikke lykkes med mekling. Ved utkastelser er det namsmyndighetene, som er en del av politiet, som er riktig instans.

# beboerkonferansen 2022

## Program

### Kl 15.00

- Dørene åpner med lett servering

### Kl. 15:30

- Velkommen
- Katja Johannessen og Marianne Hektoen fra Velferdsetaten forteller om sitt forskningsprosjekt om overgangen fra kommunal til privat boligsektor
- Leieboerforeningens advokat informerer om gjengs leie og muligheten for å klage taksten inn for Husleietvistutvalget (HTU)
- Velferdsetaten forteller om den nye kommunale bostøtteordningen i Oslo. Det åpnes for spørsmål fra salen.

### Kl. 17.10

- Pause

### Kl. 17.30

- Leieboerforeningens daglige leder, Lars Aasen, gir en oversikt over pengestrømmene knyttet til de ulike bostøtteordningene
- Panelsamtale om blant annet gjengs leie med lokalpolitikere
- Samtale med beboer Solfrid om Hagegata 30. Du vet den kommunale blokka på Tøyen torg som nå har stått tom i 8 år.
- Takk for i dag

### kl 19.00

- Middag og kake i kantina

## Kommunal leieboer – bli medlem i LkL!

Som medlem i LkL får du juridisk og sosialfaglig rådgivning i saker som er knytta til leieforholdet ditt.

Medlemskap koster 250 kr. i året å være medlem, og medlemsavgiften kan du velge å dele i to hvis du vil.

Gå inn på [www.lbf.no/lkl](http://www.lbf.no/lkl), send oss en epost på [lkl@lbf.no](mailto:lkl@lbf.no), eller ring 24149100 hvis du trenger hjelp til å melde deg inn.

