



Oslo kommune  
**Helse- og velferdsetaten**

# **Etablering av borettslag for mennesker med nedsatt funksjonsevne**

- en veileder for pårørende og kommunen



**Veileder til etablering av borettslag for mennesker med nedsatt funksjonsevne**  
Et samarbeid mellom pårørende og kommunen

## Innledning

Denne veilederen omhandler etablering av en trygg og varig bolig i borettslag for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Veilederen er først og fremst rettet mot pårørende til personer med nedsatt funksjonsevne. Veilederen kan også være nyttig lesning for ansatte i kommunen som til daglig arbeider med boligspørsmål og målgruppen som skal etablere seg i en bolig. Den kan videre være av interesse for boligsamvirke, private eiendomsutviklere og bevilgende myndigheter.

Utgangspunktet for veilederen har vært erfaringene med etableringen av et borettslag for personer med psykisk utviklingshemming i Tangerudbakken, Bydel Stovner i Oslo kommune (2006). Samarbeid mellom de pårørende og kommunen kom i stand da en gruppe pårørende henvendte seg til Helse- og velferdsetaten (HEV) i Oslo kommune for å få bistand til finansiering av et planlagt bygg. Dette samarbeidet strakk seg etter hvert over en periode på 18 måneder.

Sentralt i finansieringen av boligene var Husbankens *personrettede boligtilskudd*, *prosjektrettet boligtilskudd* og *Husbankens låneordning og bostøtte*. Disse ordningene var avgjørende for at den enkelte beboer i borettslaget skulle kunne finansiere sine egne boliger.

I Oslo kommune er det Helse- og velferdsetaten (HEV) og de ulike bydelene som har ansvar for å *administrere og anbefale* bruk av de ulike økonomiske virkemiddel fra Husbanken. Disse ordningene vil bli omtalt i denne veilederen, se for øvrig Husbankens nettsted ([www.husbanken.no](http://www.husbanken.no).) for utfyllende informasjon.

Fysisk består Tangerudbakken borettslag av to firemannsboliger (Block Wathne typehus) over to etasjer (se bildene nedenfor). De to bygningene er koblet sammen med en ytre overbygget svalgang. Det er innlagt heis i bygget som er plassert i mellomrommet mellom de to husene. Det ble lagt stor vekt på at byggene skulle få en universell utforming og være mest mulig tilgjengelig både for beboere og besøkende.



Det er syv beboere (andelshavere) i huset. Den åttende leiligheten eies også av borettslaget, men disponeres av personale, ansatt i den lokale bydelen, for å yte de omsorgstjenestene som beboerne har krav på etter enkeltvedtak. Bydelen leier denne leiligheten av borettslaget etter

ett avtalt beløp. Omsorgstilbudet fra bydelen gis 24 timer i døgnet. Deler av den åttende leiligheten brukes også som fellesareal for beboerne.

Hvorfor et borettslag? Å eie en bolig gjennom et borettslag er *en måte* å etablere trygge og varige bolig på for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Borettslagsmodellen kan sees på som *et supplement* til andre måter å bosette sine unge voksne/barn i egne boliger. De økonomiske virkemidlene som Husbanken stiller til disposisjon viser at staten mener at et borettslag som boform bør være et reelt alternativ for personer med nedsatt funksjonsevne.

Kommunal bolig eller borettslag? Det vil fortsatt være slik at mange pårørende vil foretrekke at kommunen eier boligene og at en leier på vanlig måte fra kommunen. Det er krevende å etablere et borettslag. I etableringsfasen skal de pårørende gjennomføre en relativt lang prosess fra det å finne en egnet tomt eller bygg frem til en har innflyttingsklare boliger. Etter etableringen er vel gjennomført vil en i tillegg som pårørende sitte i et borettslagstyre som medfører ansvar for den daglige drift og vedlikehold.

Hva kreves av kommunen og andre parter? Av kommunen kreves det at det avsettes nødvendige ressurser, i praksis at en har anledning til å stille opp med nødvendig kompetanse og på ulike måter være tilgjengelig for å gi bistand og råd. Av andre parter, f eks den aktuelle utbygger/eiendomsutvikler, kreves det en lydhørhet for de behov og forventninger som de pårørende og de fremtidige beboerne har til boligene.

Er det verd innsatsen? I ettertid kan en fastslå at både de pårørende, beboerne, kommunen og utbygger, som samarbeidet om utvikling, gjennomføring og etablering av Tangerudbakken borettslag mener at det gode resultatet var vel verd innsatsen.

Oslo 24. november  
Helse- og velferdsetaten  
Oslo kommune

Innledning .....	3
Sammendrag og leseveiledning.....	7
DEL 1 Fra idé til innflytting i egen bolig .....	9
Fase 1 Utvikling .....	10
Forslag til hvordan de pårørende kan organisere seg .....	10
Målformulering.....	10
Kompetansekartlegging .....	11
Interimstyre .....	11
Arbeidsgruppene.....	11
Arbeidsgruppe 1- Rekruttering/forpliktelse .....	12
Det sosial nettverket.....	12
Hvordan rekruttere? .....	12
Hvordan skape forpliktelse til prosjektet?.....	12
Arbeidsgruppe 2 - Omsorgstjenester fra bydelen.....	12
Tjenestetilbud i Tangerudbakken borettslag .....	13
Arbeidsgruppe 3 - Bygg-gruppen .....	13
Samarbeid med entreprenør/eiendomsutvikler.....	13
Hvem kan gi bistand i søket etter tomt/egnet boligprosjekt? .....	14
Arbeidsgruppe 4 - Økonomi.....	14
Finansiering av byggeprosjektet.....	14
Boligtilskudd fra Husbanken.....	15
Grunnlån.....	16
Statlig bostøtte .....	16
Byggeprosjekt med ”rimelig” leie .....	16
Fase 2 Gjennomføring .....	18
Faser i byggeprosessen .....	18
De vanligste aktørene i byggeprosjekter.....	20
Siste del av gjennomføringsfasen .....	20
Opprettelse av borettslag/sameie .....	20
Forholdet til overformynderiet .....	20

Veileder til etablering av borettslag for mennesker med nedsatt funksjonsevne  
Et samarbeid mellom pårørende og kommunen

Fase 3 Avslutning .....	21
Utbetaling av lån og tilskudd.....	21
Overtakelse av bygget.....	21
Oppstart av tjenester .....	21
Samarbeidsparter .....	21
Tangerudbakken, hvem bidro til etableringen?.....	22
DEL 2 Innspill fra pårørende .....	23
Hvilke utfordringer møtte vi underveis i prosessen?.....	23
Hvordan finne fram til sju potensielle beboere?.....	23
Stabilitet i pårørendegruppen .....	23
Organisering .....	24
Sosialisering .....	24
Styre i borettslaget .....	24
Innflytting.....	24
Tjenesteyting .....	24
Hvor står vi nå, veien videre?.....	24
Om å flytte fra foreldrehjemmet til eget hjem.....	24
Brukerråd.....	25
Vedtekter i borettslag.....	26
Hvor omfattende bør vedtektene være? .....	26
Utdrag fra Tangerudbakken borettslags vedtekter.....	27
DEL 3 Spørsmål og svar.....	28
Spørsmål fra pårørende .....	28
Spørsmål kommunen bør stille seg ved etablering av borettslag for mennesker med funksjonshemning.....	30
VEDLEGG.....	34
Kontakter og adresser .....	37

# Sammendrag og leseveiledning

Veilederen inneholder 3 hoveddeler.

- Del 1 Fra idé til innflytting i egen bolig
- Del 2 Innspill fra pårørende
- Del 3 Spørsmål og svar
- I tillegg er det vedlegg med blant annet nyttig adresser/kontakter:

De ulike delene kan leses uavhengig av hverandre. En kan like gjerne starte med spørsmålene og svarene i del 3 som med prosessgjennomgangen i del 1. Mange vil ha størst utbytte av å lese del 2 først som inneholder innspill og erfaringer fra de pårørende.

## Del 1 Fra idé til innflytting i egen bolig

Innledningsvis beskriver hovedtrekkene ved prosessen i en oversiktstabell. Denne tabellen inneholder de viktigste stikkordene fra oppstart med organisering av de pårørende som en samarbeidsgruppe fram til en har innflyttingsklare leiligheter. Prosessen er delt i **tre ulike faser**, første fase **Utvikling**, andre fase **Gjennomføring** og tredje fase **Avslutning**.

I del 1 blir enkeltpunkter i prosessen kommentert. Det anbefales blant annet at pårørendegruppen snarest mulig etablerer et styre (et interimstyre) og at det samtidig etableres ulike arbeidsgrupper innenfor de viktigste arbeidsområder. Arbeidsgruppene ansvarsområder vil blant annet være *økonomi*, *omsorgstjeneste*, sikre at *bygget* får de nødvendige kvaliteter og *rekruttere* og beholde interesserte fra pårørende.

Prosessten er forsøkt beskrevet kronologisk. I praksis vil imidlertid både de pårørende og kommunens kontaktperson(er) finne ut at det bør arbeides med flere problemstillinger og utfordringer samtidig. Det bør for eksempel foregå et parallelt arbeid med å få oversikt over de økonomiske forutsetninger og muligheter som finnes for å etablere et borettslag og samtidig få på plass de tjenester (omsorgstjenester fra kommunen) som er nødvendige i den framtidige driften.

Kommunens rolle vil være å gi ulik type bistand og råd som de pårørende etterspør i løpet av prosessen og saksbehandling knyttet til de aktuelle tilskudds- og låneordninger. Kommunen skal videre i samarbeid med de pårørende etablere og drifte et omsorgstilbud som er tilpasset de behov som de fremtidige beboerne vil ha. Utgangspunktet for disse tjenestene bygger på de enkeltvedtak som er fattet for den enkelte beboer.

## Del 2 Innspill fra pårørende

Denne delen inneholder innspill fra pårørende til beboere i Tangerudbakken borettslag. En vil kjenne igjen problemstillinger og utfordringer som er berørt i del 1. De pårørendes innspill omhandler også tema som den videre driften av borettslaget, hvordan det er å flytte fra foreldrehjemmet, mv. I dette innspillet er det også beskrevet hvordan en skal få til et godt samarbeid mellom beboere, de pårørende og de ansatte. Se statuttene til brukerrådet som er etablert i Tangerudbakken borettslag. Borettslagets vedtekter er tatt opp avslutningsvis i denne delen.

### Del 3 Spørsmål og svar

Denne delen inneholder ulike spørsmål som er blitt stilt, både i forbindelse med etableringen av Tangerudbakken borettslag og i forbindelse med ulike møter som er avholdt med andre interesserte pårørendegrupper som har ønsket å gå i gang med lignende prosjekt. Spørsmålene følges av et svar.

### Vedlegg

Vedlegget inneholder blant annet en liste over kontakter/adresser. Disse er basert på erfaringen fra Oslo, men burde være mulig å overføre til andre kommuner.



Tangerudbakken borettslag 2006



## DEL 1 Fra idé til innflytting i egen bolig

Nedenfor følger en *kort* prosessgjennomgang satt opp som en tabell. Tabellen viser tre faser med de viktigste stikkord i prosessen fram mot innflyttingsklare boliger. Formålet med tabellen er å introdusere enkelte begreper samtidig som den viser generell rekkefølge av de hovedaktiviteter en må engasjere seg i. I neste avsnitt følger en utdyping av fasene.

**Tabell 1 Tre faser i prosessen fram mot ferdig bygg**

Fase 1 Utvikling	Fase 2 Gjennomføring	Fase 3 Avslutning
<p>Organisering av de pårørende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Interimstyre</li> </ul> <p>Arbeidsgrupper:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• rekrutteringsgruppen</li> <li>• økonomigruppe</li> <li>• tjenestegruppe</li> <li>• bygg-gruppe</li> </ul> <p>Målformulering Kompetansekartlegging</p> <p>Rekruttering/forpliktelse</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rekruttering</li> <li>- hvordan rekrutter</li> <li>- hvordan skape forpliktelse i pårørendegruppen</li> <li>- bankgaranti</li> <li>- det sosiale nettverk</li> </ul> <p>Økonomi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- den enkeltes betalingsevne</li> <li>- totale kostnader</li> <li>- Husbankens virkemidler</li> </ul> <p>Tjenester (omsorgstjenester fra kommunen/bydelen)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- den enkeltes tjenestebehov</li> <li>- kommunens mulighet og ansvar for å gi tjenester i hjemmet</li> <li>- personalbasen og finansiering av basen</li> </ul> <p>Finne egnet tomt/bygg</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tilgjengelig tomter, private eller kommunale?</li> <li>- Alternativt: finne eksisterende bolig som ivaretar den enkelte beboers individuelle behov.</li> </ul>	<p>Oppføring av bygg</p> <p>Byggeprosessens faser</p> <p>Div søknader</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lån til borettslaget (Startlån)</li> <li>- personrettet boligtilskudd</li> <li>- prosjektrettet boligtilskudd</li> </ul> <p>Salg</p> <p>Opprette borettslag / sameie</p> <p>Forholdet til overformynderiet</p>	<p>Utbetalinger</p> <p>Overtakelse av bygg</p> <p>Oppstart av tjenester</p>

## Fase 1 Utvikling

### Forslag til hvordan de pårørende kan organisere seg

En viktig begrunnelse for god organisering av pårørendegruppen er at dette gir erfaringsmessig bedre framdrift i prosessen når det på forhånd er drøftet og blitt enighet om hva som er målet, hvem som har ansvar for å utføre oppgavene og det er enighet om tidsperspektivet. Det kan i tillegg forebygge konflikter både internt i gruppen og eksternt i forhold til de parter en skal samarbeide med. De pårørende bør som gruppe forholde seg mest mulig tydelig og samkjørte overfor ulike instanser, enten disse er den private utbyggeren eller en offentlig myndighet. Dette er instanser som har egne mål, egne forpliktelser og tidsfrister.

En viktig erfaring i forbindelse med etableringen av Tangerudbakken borettslag viste at det var avgjørende å få på plass et styre. Dette har vi ettertid kalt *et interimstyre*. Det var også viktig å komme til enighet og formulere et felles mål for gruppen og samtidig fordele oppgaver internt i arbeidsgrupper blant de pårørende slik at alle bidro. På denne måten blir belastningen mindre på enkeltpersoner.

I denne veilederen foreslås det følgende arbeidsgrupper: rekruttering/forpliktelse gruppe økonomigruppe, bygg-gruppe og tjenestegruppe.

Det å fremskaffe boligene er et teamarbeid mellom alle de pårørende. Prosessen vil være arbeidskrevende og ansvarsfull enten en sitter i et interimstyre eller deltar i en av arbeidsgruppene. Det er generelt lite rom for ”gratispassasjerer”. I noen tilfeller vil personer naturlig peke seg ut til å sitte i interimstyre eller en av arbeidsgruppene på grunn av tidligere erfaringer mens i andre tilfeller må kompetansen hentes utenfra enten i kommunale virksomheter eller andre samarbeidsparter.

Det er viktig med klar ansvarsdeling. Dette gjelder både internt i gruppen og i forhold til eksterne parter. Avklaring av hvem som har ansvar for hva gir bedre framdrift i prosessen og gir mindre konflikter i det lange løp.

I en prosess som dette vil det dukke opp problemstillinger eller utfordringer som en ikke hadde forutsett. En måte å håndtere dette på er at de pårørende bygger opp en organisasjon som er robust nok til å tåle motgang. Dersom utfordringen eller konflikten synes vanskelig å løse intern bør en kontakte den nærmeste samarbeidspartner. Ikke vær redd for å be om bistand. Kommunen kan i noen tilfeller gi bistand, i andre tilfeller kan det være andre parter som kan bidra med nødvendig kompetanse eller på andre måter få prosessen på riktig spor.

### Målformulering

Ett av de første spørsmål en som en pårørendegruppe bør stille seg er: ”Hva er det vi som pårørende ønsker for vårt barn/unge voksne?” Et klart mål gjør at hver enkelt til enhver tid kan spørre seg om det den enkelte gjør tjener det målet gruppen har satt seg. Et klart formulert mål vil vise om gruppen har de samme forventninger til målet eller sluttresultatet.

Erfaringen viser at det å formulere omforente målsettinger er viktigere enn en skulle tro. Det anbefales at pårørendegruppen drøfter dette inngående slik at det er enig om hva som er målet.

Eksempel på en målformulering

”Gode trygge boliger som er eid av våre barn/unge voksne. Boligene skal ha rimelige og forutsigbare boutgifter. Boligene skal ligge innefor et bestemt geografisk område.”  
(se del 2 ”Innspill fra pårørende”)

I en diskusjon omkring mål og forventninger kan det vise seg at enkelte pårørende ikke er så opptatt av å eie boligene, og at noen pårørende ikke ønsker boligene i samme geografiske område som flertallet i pårørendegruppen. Dersom det er slike ulikheter i mål og forventninger innad i pårørendegruppen bør disse avklares på tidligst mulig i prosessen. Konsekvensen av at man ikke har samme mål og forventninger kan være at noen i gruppen bør velge å gå ut av samarbeidet.

## Kompetansekartlegging

En kompetansekartlegging i pårørendegruppen kan gi en god pekepinn på hvem som sitter på best kompetanse som egner seg i interimstyre eller i de ulike arbeidsgruppene. Dette vil også gi svar på hvilke kompetanse gruppen bør etterspørre eksternt. Hva kan f.eks kommunen bidra med i forhold til å avklare de økonomiske rammene, eventuelle juridiske spørsmål, bygningstekniske problemstillinger? Kan det lokale boligbyggerselskapet bidra med f.eks de juridiske forhold knyttet til etableringen av borettslaget?

## Interimstyre

Generelt skal interimstyret koordinere virksomheten og påse at avtaler og tidsfrister overholdes både internt i pårørendegruppen og eksternt i forhold til samarbeidspartnere. Et interimstyre skal lede arbeidet i alle fasene, herunder sette opp dagsorden (se vedlegget) og lede fellesmøtene, skrive referat, foreslå sammensetting av arbeidsgrupper, koordinere arbeidet mellom gruppene, forhandle med entreprenører/utbygger og være kontaktledd med ulike kommunale instanser. Interimstyret bør tidligst mulig få mandat på vegne av hele pårørendegruppen til å kontakte og forhandle med ulike parter herunder forhandle med entreprenører/utbygger og være kontaktledd med ulike kommunale instanser. I Oslo kommune vil dette innebære kontakt med ulike kommunale virksomheter som bydelen (tjenesteyting), etater (som for eksempel Helse- og velferdsetaten) og andre virksomheter.

## Arbeidsgruppene

Det bør være et prinsipp at alle pårørende kan og bør bidra etter evne. En måte å gjøre dette på er å danne ulike arbeidsgrupper for å løse de ulike oppgaver som følger prosessen fra idé til å etablere et borettslag. I prosessbeskrivelsen er dette forkortet til, rekruttering/forpliktelse, økonomigruppen, tjenestegruppen og bygg-gruppen.

## Arbeidsgruppe 1- Rekruttering/forpliktelse

Hvordan bygge og utvikle det sosiale nettverket mellom de pårørende? Ansvar for å utvikle og bygge et sosialt nettverk mellom de pårørende og mellom de fremtidige beboerne i borettslaget kan for eksempel legges til rekruttering/forpliktelsesgruppen.

### Det sosial nettverket

Det sosiale nettverket bygges av pårørendegruppen underveis i prosessen. Dette skjer både i selve prosessen med bygget, med det å etablere et tjenestetilbud fra bydelen og gjennom sosialt samvær. Forpliktelse til byggeprosjektet skapes gjennom en felles målforståelse, arbeidsdeling mv. At noen faller fra underveis er naturlig, men dette frafallet bør ikke være for stort fordi det kan påvirke motivasjonen til dem som er igjen i negativ retning.

Erfaringen fra Tangerudbakken borettslag viste at mange var interessert i å være med i utgangspunktet. I overkant av 20 pårørende meldte sin interesse men 2/3 trakk seg underveis. Det var ulike grunner til at enkelte velger ikke å være med videre. Det hadde sammenheng med ulike forhold som: vanskeligheter med å forplikte seg økonomisk, problemer med å se at prosjektet kunne la seg gjennomføre, at en syntes et kommunalt tilbud (leie kommunal bolig) kunne være tilfredsstillende, enkelte av de mulige beboerne hadde for høy gjeld (diverse forbrukslån).

### Hvordan rekruttere?

Bydelen(e) er en viktig alliert i forhold til rekruttering av interesserte pårørende. Mange pårørende har meldt et behov for en egen bolig til sine unge voksne/barn til sin lokale bydel. Ofte er det imidlertid en venteliste for å få et tilbud fra kommunen og noen av disse pårørende kan derfor være interessert å samarbeide om et borettslag som et alternativ til å leie av kommunen. (Dette spørsmålet er også tatt opp del 3 i denne veilederen.).

### Hvordan skape forpliktelse til prosjektet?

I forbindelse med etableringen av Tangerudbakken borettslag ble gruppen av pårørende først stabil etter at en bankgaranti var på plass. De som var interessert i å være med måtte opprette en bankgaranti på 10 % av avtalt kjøpesum for den enkelte boligen. Dersom en likevel valgte å trekke seg på et seinere tidspunkt kunne en tape dette beløpet. (I praksis vil nye/andre pårørende ta på seg denne forpliktelsen).

## Arbeidsgruppe 2 - Omsorgstjenester fra bydelen

Med tjenester forstås i denne sammenhengen omsorgstjenester som de fremtidige beboere har krav på og som gis av bostedskommunen/bydelen..

I denne veilederen foreslås det at de pårørende oppretter en egen gruppe for å avklare hvilke tjenestebehov den enkelte beboer har krav på. Dette innebærer å ta kontakt med tjenesteyter i vertsbydelen/ kommunen for å få dette avklart. Vertsbydelen/kommunen er her den bydelen/kommunen det aktuelle bygget vil ligge.

Det tar tid både å definere behov og ansette personale til å utføre tjenestene. Dette er en viktig grunn å få etablert en mest mulig stabil gruppe av pårørende/beboere slik at tjenesten som ytes står i forhold til dem som skal bo på stedet.

## Tjenestetilbud i Tangerudbakken borettslag

I Tangerudbakken borettslag tok tjenesteyter utgangspunkt i hvilke omsorgstjenester den enkelte allerede mottok. Deretter ble det gjennomført en ny evaluering av de enkelte beboere. Med dette som utgangspunkt ble det utarbeidet en bemanningsplan fra bydelens side, basert på beboernes enkeltvedtak.

Resultatet i Tangerudbakken ble et døgnkontinuerlig tjenestetilbud. Det var med andre ord behov for en personalbase med i alt syv ansatte, fordelt på tre skift.

Tjenestene som ytes til beboerne i Tangerudbakken borettslag ser lovpålagt og leie for personalbasen og kostnader knyttet til personale skal ikke belastes beboerne. I Tangerudbakken borettslag ble personalbasen, i praksis den åttende leiligheten, finansiert av et prosjektrettet tilskudd. I tillegg til å være en personalbase er den også et fellesareal for beboerne.

En løsning for dekning av leie for personalbase og fellesareal er at bydelen/kommunen betaler kostnadsdekkende leie for personalbasen og eventuelle fellesarealer. I et mer komplekst regnskap kan en se for seg en delingsmodell der kommunen/bydelen betaler leie for arealet som benyttes av personalet og beboerne dekker kostnader for resterende areal gjennom husleien de betaler til borettslaget.

## Arbeidsgruppe 3 - Bygg-gruppen

I Oslo vil en stå overfor ulike utfordringer avhengig av bosted i kommunen og hvor gruppen ønsker å etablere de nye boligene. I de sentrale bydeler finnes det få tomter og dersom det finnes ledige tomter kan prisnivået være høyt. I den grad det finnes kommunale tomter til salg selges disse til markedspris. Tomtepris kan kompenseres med at det gis ett noe høyere tilskudd. En egne arbeidsgruppe bør jobbe med å finne egnet tomt (bygg-gruppen).

## Samarbeid med entreprenør/eiendomsutvikler

Tangerudbakken borettslag er resultat av et samarbeid med en mindre eiendomsutvikler/utbygger. På det tidspunktet de pårørende meldte sin interesse hadde eiendomsutvikler/utbygger allerede byggemeldt to 4-manns boliger. Utbygger var derfor interessert i et samarbeid med de pårørende.

## Hvem kan gi bistand i søket etter tomt/egnet boligprosjekt?

### I Oslo vil følgende aktører være aktuelle å kontakte:

- Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Boligbygg KF, Omsorgsbygg KF (forvaltere av tomte- og bolig/eiendomsressurser i Oslo)
- Plan- og bygningsetaten finne ut hvem som planlegger eller bygger på en bestemt tomt
- Boligbyggelag, i Oslo OBOS/USBL om pågående eller planlagte prosjekter
- Eiendomsmegler som kan gis et oppdrag med å finne en egnet tomt/bygg
- Entreprenører/eiendomsutviklere som har eller planlegger et prosjekt

Kontakt med og samarbeid med boligbyggelag er antakelig det alternativet som har størst sannsynlighet for å lykkes i forhold til å finne egnet tomt/prosjekt. Ved en slik henvendelse kan en få innpass i et planlagt prosjekt eller et prosjekt som allerede er startet opp.

## Arbeidsgruppe 4 - Økonomi

Det bør være en egen økonomigruppe blant de pårørende som har ansvar for arbeidet med de økonomiske forutsetningene for å gjennomføre prosjektet.

Mulighetene for å få ulike tilskudd og lån fra Husbanken kan være vanskelig å få oversikt over. Det blir økonomigruppens ansvar å holde pårørendegruppen som helhet orientert om de økonomiske sidene ved prosjektet. Interimstyret sammen med økonomigruppen bør koordinere og få på plass diverse vedlegg til søknader til grunnlån, personrettet boligtilskudd og prosjektrettet boligtilskudd.

Det er viktig at de pårørende har de nødvendige fullmakter til å undertegne søknader om lån, tilskudd og bostøtte på vegne av beboer. Den pårørende skal ha en fullmakt, og/eller være hjelpeverge/verge.

De naturlige samarbeidspartnere for denne økonomigruppen er saksbehandlerne i kommunen. I Oslo kommune er det bydelene og Helse- og velferdsetaten som behandler søknader om tilskudd, lån og bostøtte.

## Finansiering av byggeprosjektet<sup>1</sup>

Det er et kommunalt ansvar å gjennomføre søknadsprosess i forhold til lån og tilskudd som er mulig på en slik måte at søker/de pårørende får best mulig innsikt i de rettigheter og forpliktelser dette medfører. Søknader om personrettede boligtilskudd og lån behandles individuelt og konfidensielt av kommunen. Målsettingen for saksbehandler i kommunen er å komme fram til en samlet vurdering av beboers inntekt, gjeld og formuesforhold som kan legges til grunn for den videre behandling.

---

<sup>1</sup> Mer informasjon om Husbankens låne- og tilskuddsordninger og bostøtte finnes på Husbankens nettsider: [www.husbanken.no](http://www.husbanken.no)

Den enkelte bydel i Oslo får tildelt bestemte kvoter med lån og tilskudd som skal fordeles på de enkelte søkerne i den bestemte bydelen. Lån og tilskudd er ikke av ubegrenset størrelse. I forbindelse med Tangerudbakken borettslag fikk hver enkelt av de pårørende, sammen med de fremtidige beboerne, en individuell gjennomgang av den enkeltes økonomi i god tid før søknadene ble utformet. Dette ble gjort i forståelse med de enkelte bydelene. Tilskuddene som ble tildelt i Tangerudbakken gikk heller ikke på bekostning av de kvoter som disse bydelene ellers ble tildelt. Tilbakemeldinger fra de pårørende var at dette var både en nyttig og betryggende framgangsmåte.

I en kommune som Oslo med stor variasjon med hensyn til boligpriser i de ulike bydelene, vil en måtte vurdere å gi høyere personrettet tilskudd i noen bydeler sammenlignet med andre bydeler med lavere prisnivå. Og videre må/ bør en drøfte fordeler og ulemper ved å binde renten, øke nedbetalingstiden mv.

## Boligtilskudd fra Husbanken

Husbanken har utarbeidet *retningslinjer* (HB 8.B.1) og en *veileder* i forhold til boligtilskudd. Veilederen heter: ”*Veileder for enkeltpersoner/husstander som skal søke boligtilskudd for å skaffe seg/bli boende i egen bolig for bruk av boligtilskuddet (HB 8.F.6).*”

Nedenfor følger et par sitater fra denne veilederen:

**Husbankens veileder (HB 8.F.6):** ” *Boligtilskudd skal bidra til å skaffe egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet og sikre at vanskeligstilte kan bli boende i egen bolig. Boligtilskudd kan utgjøre en viktig del av toppfinansieringen i et boligprosjekt. Som grunnfinansiering kan du søke om grunnlån eller startlån.*”

**Husbankens veileder (HB 8.F.6):** ”*Etablering i egen bolig*  
*Du kan skaffe deg egen bolig på flere måter. Du kan kjøpe ny eller brukt bolig (selveier eller i borettslag og lignende) eller eventuelt bygge en ny. Nybygging blir ofte for dyrt. Vi anbefaler at du så tidlig som mulig tar kontakt med en saksbehandler i den kommunen du ønsker å bo i. Kommunens saksbehandler vil kunne hjelpe til med å finne fram til de muligheter som finnes for deg. Dette gjelder i forhold til å finne egnet bolig og til å gi informasjon om finansieringsmuligheter og støtteordninger (for eksempel el bostøtte). Saksbehandler vil foreta en vurdering av din økonomi, slik at du også etter boligkjøpet sitter igjen med tilstrekkelige midler til livsopphold. Deretter kan du, eventuelt i samarbeid med saksbehandler i kommunen, finne fram til en egnet bolig. Vi anbefaler deg å ikke inngå noen bindende kontrakt om kjøp eller utbedring før kommunen har godkjent boligen for tilskudd og/eller lån.*”

*Boligtilskudd til etablering i egen bolig er strengt behovsprøvd i forhold til økonomisk situasjon. Bare de aller mest vanskeligstilte kan regne med å få boligtilskudd. Hvor mye tilskudd som blir gitt, avhenger av boligbehov, husstandens økonomi og muligheter for andre offentlige støtteordninger, som for eksempel bostøtte.*

*For å søke boligtilskudd til etablering bruker du søknadsskjema HB 8.S.1. Søknaden sendes til kommunen. Kommunen kan også hjelpe deg med utfylling av søknaden.*”

## Prosjektrettet boligtilskudd

Det *prosjektrettede* tilskuddet ble i Tangerudbakken borettslag gitt for å finansiere den åttende leiligheten som bydelen bruker for å yte omsorgstjenester i bygget. Deler av leiligheten er også fellesarealer for alle beboerne. I nye prosjekt bør de pårørende sammen med kommunens kontaktperson ta kontakt med Husbanken for å få en avklaring på hvilke størrelsen en kan forvente av denne typen tilskudd. I Oslo kommune er det Helse- og velferdsetaten som

anbefaler prosjektrettet boligtilskudd. Husbanken innvilger dersom prosjektet oppfyller de rette betingelser.

## Personrettede boligtilskudd

I tabell 2 ovenfor er summen kr 3 850 000 lik summen av *personrettet* tilskudd til de syv beboerne i Tangerudbakken borettslag. Det ble med andre ord gitt kr 550 000 i personrettet tilskudd til den enkelte beboer. Det personrettede tilskudd blir i Oslo kommune vanligvis behandlet av de enkelte bydeler der søkeren er hjemmehørende på søkertidspunktet. Dagens beboere i Tangerudbakken var hjemmehørende i flere bydeler. Helse- og velferdsetaten påtok seg derfor å gjennomføre saksbehandlingen på alle søknadene under ett. En slik sentralisert behandling av søknader i Oslo er antakelig det mest rasjonelle også i fremtiden. I mindre kommuner (uten 15 bydeler som Oslo) er dette sannsynligvis ikke en aktuell problemstilling. Det er verd å merke seg at det personrettede tilskuddet er et rente og avdragsfritt lån som avskrives over et bestemt antall år. Dersom mottaker flytter/selger før det er avskrevet må restbeløpet tilbakebetales.

I nye prosjekt er det mulig at de enkelte fremtidige beboere kan ha ulike inntekt og formuesforhold (f eks forskudd på arv o lign.). Dette kan medføre ulike utmåling/størrelse på det personrettede tilskuddet som blir gitt den enkelte.

## Grunnlån

Grunnlån kan benyttes til blant annet finansiering av nye boliger og kjøp av nye og brukte utleieboliger. Enkeltpersoner, utbyggere, boligbyggelag, borettslag, kommuner, fylkeskommuner, selskaper og stiftelser kan søke om grunnlån. Grunnlån ble gitt til finansiering av fellesgjelden for syv leiligheter i Tangerudbakken borettslag og kostnader til nedbetaling av lånet dekkes av husleien beboerne betaler. I Oslo kommune er det Helse- og velferdsetaten som anbefaler grunnlån i tilknytning til prosjektrettet boligtilskudd. Husbanken innvilger dersom prosjektet oppfyller de rette betingelser.

## Statlig bostøtte

Bostøtte er en statlig økonomisk støtteordning som administreres av Husbanken og kommunene. Bostøtte kan du søke om dersom husstanden har lave inntekter og høye bostøttegifter. Søknad om bostøtte sendes til kommunen eller bydelen. Bostøtte utbetales fra husbanken månedlig. Les mer om bostøtte på [www.husbanken.no](http://www.husbanken.no).

## Byggeprosjekt med ”rimelig” leie

Nedenfor følger en oversikt (tabell 2) som gir en illustrasjon på hvordan det er mulig å finansiere et byggeprosjekt med lån og tilskudd og få dekket deler av bostøtte med statlig bostøtte. Nedenfor fremkommer en forklaring til tabellen.



**Tabell 2 Økonomisk oversikt for Tangerudbakken borettslag**

PROSJEKTKOSTNAD			
Opprinnelig prosjektkostnad			12 680 004
Etableringskostnader			262 500
Innglassing og ytterdør	inkl. mva		226 450
Platting/Terrasse	inkl. mva		122 000
Total prosjektkostnad			<u>13 290 954</u>
FINANSIERING			
	<i>Rente</i>	<i>Antall år</i>	
Borettslagets fellesgjeld i Husbanken - annuitetlån	4,30 %	40	7 523 142
Prosjektrettet boligtilskudd fra Husbanken		20	1 917 812
Innskudd (personrettet tilskudd evt. noe egenkapital)			3 850 000
Total finansiering			<u>13 290 954</u>
<i>Antall beboere</i>			
Antall beboere/Innskudd pr. beboer		7	550 000
Andel fellesgjeld pr. beboer			1 074 735
UTGIFTER			
Månedlige utgifter pr. beboer til betjening av fellesgjeld			-4 729
Månedlige fellesutgifter pr. leilighet (8 leil.) (se driftsbudsjett)			-2 000
Husleie per måned per beboer			-6 729
Antatt statlig bostøtte per måned per beboer			3 100
Netto husleie per måned per beboer			<u>-3 629</u>
INNTEKT			
Trygd/pensjon per måned			12 570
Skatt før lån (iflg. enkel skatteberegning fra skatteetaten)			2 250
Skattefradrag for renter av fellesgjeld	28 %		<b>-1 078</b>
Nettoinntekt per måned			11 398
Netto husleie etter fradrag for bostøtte			-3 629
Til livsopphold per måned			<b>7 769</b>

5-års fastrente utbet. juli -06

Finansierer fellesleilighet

Formue over 1,5 G (94 338,-) mer enn dette kan fratrekkes tilskuddet

Bydel Stovner dekker deler av fellesutg. i fellesleilighet

Bostøttetak: ca kr 7 000,-

Minimum livsopphold: kr 7 710,- per måned

## Forklaring til tabell 2

### Prosjektkostnader

Prosjektkostnader viser hva det totalt kostet å bygge boligene. Som det fremgår i oppsettet er det kommet enkelte tillegg som innglassing, ytterdør, plattinger/terrasse. Det er ikke uvanlig at det blir tilleggsarbeider i en byggeprosess, men en bør i størst mulig grad få på plass alle kostnader tidligst mulig i prosessen.

### Finansiering

Avsnittet om finansiering viser innledningsvis størrelse på lånet som skal betjenes. Deretter følger to ulike tilskudd. Det første tilskuddet fra Husbanken er *prosjektrettet* boligtilskudd, det neste og største er det *personrettet* boligtilskudd. Litt enkelt kan en si at det første tilskuddet går til borettslaget mens det andre tilskuddet går til den enkelte beboer.

Som det fremgår av oversikten ovenfor så er det mulig å ha en viss formue uten at dette får konsekvens for utmålingen av det personrettede tilskuddet. I Tangerudbakken ble denne skjønnsmessig satt til 1,5 av grunnbeløpet. I fremtidige prosjekter kan formuesgrensen bli satt lavere og/eller høyere. I forbindelse med behandling av søknader om lån og tilskudd vil også den enkeltes gjeld bli vurdert.

### Utgifter

Her vises at hver av beboerne i Tangerudbakken borettslag har en husleie eller boutgift på kr 6729, dette er før bostøtte er beregnet. Med utgangspunkt i de inntekter beboerne har, vil den enkelte kunne få innvilget kr 3100 i statlig bostøtte. Den endelige husleie eller boutgiften blir på kr 3629.

### Inntekt

Inntekt for den enkelte beboer er, som vist i oversikten, i hovedsak trygd (ung ufør). I Oslo kommune brukes namsmannens norm for livsopphold. Målet var at den enkelte beboer, etter å ha betalt husleie, skulle sikres et minimum lik namsmannens norm for livsopphold. Denne satsen til livsopphold er under endring/justering. Enkelte kommuner bruker SIFOs satser/normer for livsopphold<sup>2</sup>.

## Fase 2 Gjennomføring

På dette punktet i prosessen er pårørendegruppen etablert som en stabil gruppe med et fungerende arbeidsfellesskap. Arbeidsgruppen (bygg- gruppen) som har jobbet med å finne tomt/egnet bygg kan fortsette å jobbe med å kvalitetssikre det som skal leveres og bygges.

## Faser i byggeprosessen

På et generelt grunnlag bør kommunen tilby kompetanse som er nyttig og nødvendig i forhold til etablering av denne typen borettslag. Det kan imidlertid være et kapasitetsspørsmål for kommunen å stille en slik kompetanse til rådighet. Dersom kommunen ikke har anledning så må dette gjøres klart for pårørende på et tidligst mulig tidspunkt slik at disse kan ha anledning til å engasjere f eks en prosjektleder på f eks de mer tekniske siden ved byggeprosessen. Behovet for bistand må formuleres og etterspørres av pårørendegruppen.

Dersom bygg-gruppen har behov for bistand til formuleringen av romprogram (størrelse, antall rom mv), universell utforming eller andre byggetekniske forhold så må gruppen etterspørre denne kompetansen. Husbanken kan bidra med svar eller en arkitekt i kommunen. Generelt er det viktig at de pårørende kommer inn i byggeprosessen på et tidligst mulig tidspunkt. Bygg-gruppen bør delta i både i programmeringsfasen og de påfølgende faser med etablering av et byggeprogram som inneholder romprogram, kravspesifikasjoner mv. Det er også viktig at en er aktiv i forbindelse med utformingen av skisseprosjekt, forprosjekt. osv.

De pårørende har gjennom bygg-gruppen en mulighet til å beskrive behov og påvirke valg i alle byggeprosessenens faser. Men som en hovedregel bør det meste av de fysiske kravene til boligen være på plass i overgangen mellom forprosjekt og hovedprosjekt.

---

<sup>2</sup> [www.sifo.no](http://www.sifo.no)

Formål med deltakelse er å få på plass de kvaliteter som en ønsker at bygget og de enkelte leiligheter skal ha.

### Eksempel på huskeliste:

- Størrelse på leilighetene, f eks ca 50 kvm
- Antall rom, f. eks minimum ett soverom
- Skal kjøkken være adskilt eller ikke fra stue/oppholdsrom
- Universell utforming (tilgjengelighet til bygget og internt i alle rom)
- Andre tilgjengelighetstiltak, eks tilpasning høyder, svaksynthet mv
- Behov rullestolparkering
- Størrelse og egenskaper ved personalbase/fellesarealer (i samarbeid med kommunen/bydel)

På nettstedet aktivhms.no gis det en god beskrivelse av de ulike fasene og aktørene i en byggeprosess. Dette nettstedet er utarbeidet av Vox som er en etat under Kunnskapsdepartementet. Prosjektutviklingen deles inn i ulike faser avhengig av prosjektets størrelse, entreprisereform og organisering. Nedenfor er de ulike fasene i byggeprosessen gjengitt:

Programmering	Behovene, finansieringsmulighetene og kostnadsrammen settes. Tomt og lokalisering bestemmes. Det utarbeides et byggeprogram med funksjonskrav (krav til egenskaper) og en beskrivelse av virksomheten. Dette gjøres av tiltakshaver, ev. med faglig bistand. Byggeprogrammet inneholder: Romprogram Kravspesifikasjoner Pris-/kostnadsrammer.
Skisseprosjekt	Er en grov beskrivelse som bør utarbeides av en arkitekt. Gjør det mulig å utarbeide et grovt kostnadsoverslag. Skisseprosjektet kan benyttes som grunnlag for en forhåndskonferanse med Plan- og bygningsetaten (Oslo kommune). Tiltakshaver velger hvilken løsning som skal danne grunnlaget for den videre prosjekteringen.
Forprosjekt	Dette er en videreføring av skisseprosjektet og danner grunnlag for en søknad om rammetillatelse.
Hovedprosjekt	I hovedprosjektet får prosjektet sin endelige utforming. Hovedprosjektet danner grunnlaget for bevilgningsmessige beslutninger og søknad om igangsettingstillatelse. Prosjekteringsleder/prosjektleder koordiner konsulentene, og er kontaktperson mot tiltakshaver.
Detaljprosjekt	I denne fasen tegnes prosjektet og beskrives i detalj; med arbeidstegninger til hvert enkelt fagområde som skal gjennomføre byggingen.
Kontrahering	I denne fasen innhentes anbud og en eller flere kontrakter slutes. Avhengig av entreprisereform kan dette gjøres på ulike tidspunkt i prosessen. Innenfor en totalentreprisemodell kan det gjøres allerede etter forprosjektet.
Produksjon	I denne fasen foregår produksjonsplanlegging og bygging med overtagelse og garanti for bygget i tillegg til etterprøving og forvaltning.

## De vanligste aktørene i byggeprosjekter

### Tiltakshaver

Byggekomité/prosjektgruppe/brukerrepresentanter består av faglige kompetansepersoner og representanter for ansatte og foreldre. I forbindelse med Tangerudbakken deltok pårørendegruppe ved bygg- gruppen, representanter fra bydelens tjenestested (for å sikre gode personalrom/arbeidsforhold) og hovedkontakt i kommunen fra Helse- og velferdsetaten. I tillegg kommer arkitekt og tekniske konsulenter. Disse omfatter vanligvis byggeteknisk, elektroteknisk og VVS/inneklimateknisk rådgiver.

### Prosjektleder/byggeleder

Det er vanlig å engasjere en profesjonell prosjektleder som skal ivareta byggherrens interesser og koordinere arbeidet.

## Siste del av gjennomføringsfasen

### Opprettelse av borettslag/sameie

I Tangerudbakken opprettet utbygger, med bistand fra OBOS, borettslaget. De enkelte beboerne med hjelp fra hjelpeverge eller fullmektig kjøpte så sine leiligheter av utbygger. Det ble også opprettet et styre i borettslaget som består av pårørende.

### Forholdet til overformynderiet

Spørsmålet om pårørendes status som hjelpeverge eller fullmektig<sup>3</sup> var gjenstand for en del diskusjon i forbindelse med etablering av Tangerudbakken borettslag. Generelt kan en si at interimstyret i fremtidige prosjekt må sørge for at de enkelte i pårørendegruppen har et avklart forholdet til dette. Det finnes ulike alternativer.

Fullmektigordningen kan være et alternativ til hjelpeverge/verge. Flere av de pårørende i Tangerudbakken er fullmektiger for sine barn. Det er gjort på den måten at det er utformet en fullmakt fra den utviklingshemmede (fullmaktsgiver) til fullmektig (fullmaktsmottaker). Ved kjøp av leilighet i Tangerudbakken, avga Overformynderiet en uttalelse til Helse- og velferdsetaten om at fullmektigordningen var en fullverdig og godkjent ordning. I tillegg skaffet fullmektigene en legeerklæring som sa at leilighetskjøper hadde samtykkekompetanse i avgjørelsen om å kjøpe leilighet.

---

<sup>3</sup>Om Hjelpevergeordningen se [www.overformynderiet.oslo.kommune.no](http://www.overformynderiet.oslo.kommune.no)

## Fase 3 Avslutning

### Utbetaling av lån og tilskudd

Interimstyret sammen med økonomigruppen må koordinere og få på plass diverse vedlegg til søknader om utbetaling av lån og tilskudd.

Når boligene er ferdigstilt og gitt at alle søknader er i orden vil utbetaling av lån og tilskudd til beboerne skje fra Husbanken via KrediNor som behandler denne typen lån/tilskudd for Oslo kommune. Det prosjektrettede tilskuddet utbetales til borettslaget. Styret i borettslaget må sørge for at renten på lånet bindes avhengig av rentenivå ved utbetaling av lånet og om dette er ønskelig fra styrets side.

### Overtakelse av bygget

Overtakelse av bygget skjer etter en vanlig ferdigbefaring. Det føres referat fra denne befaringen og mangler rettes opp innen avtalt tid. Det skal også være en ettårsbefaring for å se om det er feil og mangler som ikke ble notert/oppdaget ved ferdigbefaringen. Disse rettes opp etter nærmere avtale.

### Oppstart av tjenester

Oppstart av tjenester skjer etter avtale med bydelen.

### Samarbeidsparter

Etter at av prosjektet i Tangerudbakken var ferdigstilt ble det utarbeidet en oversikt for å vise hvem som hadde vært involvert og hvor mange som hadde bidratt til gjennomføringen av prosjektet. For enkelthets skyld er disse delt i tre hovedgrupper. Hver enkel av disse aktørene har ulik kompetanse og roller og bidro til gjennomføringen av prosjektet i Tangerudbakken. Det var i alt 17 ulike aktører og over 90 personer involvert.

Oversikten nedenfor viser blant annet at etableringen av borettslaget var en kompleks prosess og en prosess som krever lagspill. Bak stikkordene i denne litt uformelle oversikten vil en finne ett positivt innstilt bydelsutvalg (det politiske nivå), likeledes en positiv lokal administrasjon i bydelen, ulike andre kommunale virksomheter med store og små bidrag osv. Sammen med de ulike private aktørene ble det mulig å gjennomføre prosjektet. Alle aktørene som er listen opp har kompetanse på til dels ulike områder og kan derfor gi bistand av ulik karakter.

## Tangerudbakken, hvem bidro til etableringen?

<b>Kommune/stat</b>	<b>Private aktører</b>	<b>Andre aktører</b>
Bydelsadministrasjon Ansatte på Tangerudbakken Bydelsutvalg Stovner Helse og velferdsetaten Plan og bygningsetaten Andre etater Byrådsavdeling Overformynderiet Husbanken	Pårørendegruppen* Kjøperne av leilighetene * Naboer (nabovarsling) Eiendomsutvikler: (eier av tomt og prosjektet) Entreprenør (de som bygget) OBOS (juridisk hjelp) KrediNor	Frivillige interesse- organisasjoner

## DEL 2 Innspill fra pårørende

Nedenfor følger innspill og kommentarer fra pårørende i Tangerudbakken borettslag. Bidragsyterne på denne delen av veilederne var på mange måter initiativtakerne til Tangerudbakken borettslag. Det var dem som først ble oppmerksom på den aktuelle tomten, de tok kontakt med eiendomsutvikleren av denne og etter hvert med Helse- og velferdsetaten for å få bistand til blant annet finansiering. De har selv en sønn som bor i borettslaget og er i dag aktive i borettslagstyret i Tangerudbakken.

Avslutningsvis i denne delen av veilederen er det tatt med hovedoverskriftene i vedtekter som et borettslag må ha. Enkelt punkt fra vedtektene i Tangerudbakken er tatt med.

### Hvilke utfordringer møtte vi underveis i prosessen?

- etablere gode og egnede boliger for våre barn / søsken
- boligene skal være eid av våre barn / søsken
- boligene skal ha rimelige utgifter til nedbetaling av lån og fellesutgifter i forhold til de trygdeytelser som mottas
- prosessen fram mot egen bolig skal være styrt av pårørende sammen med våre barn / søsken

### Hvordan finne fram til sju potensielle beboere?

- De av oss som startet tenkningen om dette prosjektet, hadde et stort nettverk gjennom Norsk Forbund for Utviklingshemmede (NFU).
- Vi la stor vekt på å invitere med framtidige beboere som vi mente ville trives sammen og som sammen ville kunne skape et godt bomiljø.
- Vi la også vekt på kjønnsfordeling.

### Stabilitet i pårørendegruppen

- Hvem vil og hvem tør?
- Ved prosjektets begynnelse var det ingen av oss pårørende som hadde oversikt over verken prosjektets utvikling eller hvor vi kom til å ende. Noen av oss hadde likevel stor tro på at vi skulle få prosjektet vel i havn med god hjelp spesielt fra Helse- og velferdsetaten i Oslo kommune.
- Fire familier har vært stabile gjennom hele prosessen som startet i januar 2005
- Fra februar 2006 har vi vært fulltallige og har representert sju beboere
- I tillegg har 10-12 familier vært mer eller mindre inne som interesserte; ingen av disse ble med videre.

Det har vært en utfordring å rekruttere og ansvarliggjøre sikre deltakere til prosjektet. Både underveis og i ettertid ser vi helt klart betydningen av at alle deltakerne må være bevisste på hva det innebærer å gå inn i en prosess som i lang tid var temmelig uavklart.

Det var en til tider utfordrende prosess, både psykologisk og pedagogisk. Vi tror at vi ville fått en noe enklere prosess dersom de pårørende på et tidligere tidspunkt var nødt til å forplikte seg økonomisk.

## Organisering

På et ganske tidlig tidspunkt i prosessen lagde vi et interimstyre der samtlige beboere var representert. Videre oppnevnte vi en koordinator som ble pårørendes kontaktperson til Helse- og velferdsetaten, til utbygger og til OBOS. Vi opprettet arbeidsgrupper, en som hadde et spesielt ansvar for arbeid mot utbygger og en med ansvar for samarbeid med Bydel Stovner.

Vi hadde en rekke fellesmøter der interimstyret presenterte status i arbeidet. Her arbeidet alle parter seg videre gjennom informasjon, diskusjon og avklaringer.

## Sosialisering

Beboerne møtte hverandre og ble bedre kjent. De fleste kjente hverandre fra før, og da den foreløpige kjøpekontrakten var undertegnet, lagde vi fest!

## Styre i borettslaget

I august 2006 opprettet vi et styre i borettslaget, i henhold til vedtektene for borettslaget som OBOS har utarbeidet i samarbeid med oss. Tre pårørende sitter i styret, to pårørende er varamedlemmer.

## Innflytting

De sju beboerne flyttet inn i sine leiligheter i perioden august / september 2006. Her har de sine hjem og her trives de i egne leiligheter og i fellesstua sammen med andre.

## Tjenesteyting

Bydel Stovner har tjenestebase i en del av beboernes fellesleilighet. Basen er bemannet 24 timer i døgnet, det er sju årsverk i Tangerudbakken. Hver beboer mottar tjenester etter enkeltvedtak basert på lov om sosiale tjenester. Vedtakene blir gjennomgått og revurdert en gang i året.

## Hvor står vi nå, veien videre?

- 1) Utfordringen er fortsatt der. Vi har bygd boliger og skal fortsatt bidra til at det skapes gode hjem for våre barn
- 2) Vi har bygd boliger og dannet borettslag som tilsier at vi har et ansvar, nå og i framtida
- 3) Denne boformen krever foreldre- og søskeninnsats, eller innsats fra andre involverte
- 4) Vi må fortsatt arbeide med innstilling og vilje til å ta ansvar. Dette gjelder ALLE pårørende!
- 5) Generalforsamling i borettslaget hver vår
- 6) Dugnader, maling av hus, opparbeiding og vedlikehold av uteareal

## Om å flytte fra foreldrehjemmet til eget hjem

Det er en naturlig utvikling at våre barn flytter fra foreldrehjemmet når tiden er inne og når forholdene ellers ligger til rette for det. Når barnet er utviklingshemmet, stiller saken seg helt annerledes. Selv i voksen alder vil den som er utviklingshemmet være avhengig av mer eller mindre hjelp og tilsyn fra andre. Denne erkjennelsen gjør at familiene til mennesker med utviklingshemning hele livet arbeider for å tilrettelegge for og skape et godt liv for sine barn. Det er det vi, i denne fasen i livet, har arbeidet for når vi har bygd Tangerudbakken og bidratt til å skape egne hjem for våre barn.



I en slik prosess reiser det seg en del problemstillinger som jeg tror er felles for de aller fleste utviklingshemmede og deres pårørende. Her nevnes noen:

- Hva betyr det for pårørende å skulle ”gi slipp” på barnet sitt, gi fra seg et ansvar som de har hatt i flere tiår, stole på at ansatte i tjenesteapparatet gjør en god nok jobb i forhold til det å følge opp barnet ditt, faktisk døgnet rundt? I dette inngår tanker om tillit, trygghet, trivsel, kosthold, hygiene, oppfølging i forhold til arbeid, dagsenter og lignende, fritid, fysisk fostring og mye mer!
- Hva kreves av den som er utviklingshemmet og av hans/hennes pårørende å gå inn i og å være i en løsrivelsesprosess? Kanskje er utfordringen vel så stor for pårørende som for den utviklingshemmede? Jeg for min del har sett en selvstendigjøring, basert på en sterk vilje hos den utviklingshemmede, til selvbestemmelse. Etter min mening kan dette bare vurderes som positivt. Det kan likevel oppstå dilemmaer dersom vi som pårørende fortsatt vil ha full kontroll og dermed ikke er nok bevisste på at det er dette som skjer. Vi må øve oss på det å gi fra oss både kontroll og ansvar. Forutsetningen er i alle fall at det skjer under trygge og kvalitativt gode forhold.
- For å kunne få til dette, er det en forutsetning at det er kultur og klima for god kommunikasjon, dialog og samarbeid med ansatte som skal overta ansvaret for barnet ditt. Det er en fordel, slik det er i Tangerudbakken, at den enkelte beboer har sin særkontakt blant de ansatte, som har et særskilt ansvar for beboeren og for kontakt med pårørende.

## Brukerråd

I Tangerudbakken er det opprettet et formelt brukerråd som er sammensatt av to beboere, en pårørende, en ansatt og daglig leder. Hovedhensikten med brukerrådet er å sørge for brukermedvirkning i saker som angår samtlige beboere. Det er utformet retningslinjer for brukerrådet basert på innspill fra alle berørte parter.

## Formål

Brukerrådet skal være et forum som skal bidra til at alle som bor i Tangerudbakken trives og har det bra i sitt eget hjem og i fellesskap med alle som bor og arbeider i Tangerudbakken. Brukerrådet skal være et formalisert bindeledd mellom beboerne, pårørende, ansatte og ledelsen i Tangerudbakken.

Brukerrådet har et særlig ansvar for at beboernes stemmer blir hørt.

Brukerrådet skal være et forum der saker blir tatt opp på generelt grunnlag. Enkelt saker tas ikke opp i dette forumet.

Brukerrådets arbeid forutsetter at det kommer innspill og saker til representantene i rådet

## Sammensetning

Brukerrådet skal være sammensatt av

- to representanter fra beboerne
- en representant fra pårørende
- daglig leder
- en representant fra de ansatte

Beboerne, pårørende og ansatte velger selv sin/sine representanter. Representantene velges for to år om gangen.

Beboerne, pårørende og ansatte velger sine representanter innen utgangen av juni annet hvert år, første gang i juni 2008.

Brukerrådets leder skal enten være beboernes representant eller pårørendes representant. Enhetsleder i bydelen og eller andre fra bydelsforvaltningen, kan inviteres etter behov.

## Trivsel

Bestemme hva trivselsmidlene som hvert år tildeles fra Bydel Stovner, skal brukes til. Det er en forutsetning for tildeling av disse midlene, at de kommer beboerne til gode gjennom brukermedvirkning. Det skal føres eget regnskap over bruken av disse midlene.

Sørge for at aktuelle saker tas opp og blir fulgt opp. Slike saker kan for eksempel handle om regler for bruk av fellesstua, innkjøp, aktiviteter, fellesmåltider, fester, sammenkomster, turer m.m.

## Trygghet

Ta opp saker som handler om et godt bo- og arbeidsmiljø for alle.

## Møter

Det skal avholdes møter minst en gang annenhver måned.

Det settes opp møteplan for ett år for å gi alle den nødvendige forutsigbarhet.

Leder av brukerrådet lager innkalling med saksliste i samråd med daglig leder. Daglig leder skriver referat fra møtene.

Kopi av innkalling med saksliste legges ut til samtlige beboere, pårørende og ansatte en uke før hvert møte.

Referat legges ut til samtlige beboere, pårørende og ansatte, senest 14 dager etter hvert møte.

## Vedtekter i borettslag

Nedenfor følger sitat fra NBBLs hjemmeside vedrørende vedtekter i borettslag:

### Hvor omfattende bør vedtektene være?

Vi har fått noen spørsmål om hvor omfattende vedtektene bør være. Selvsagt må minimumskravene i loven oppfylles, men i tillegg må vedtektene inneholde bestemmelser om de valg borettslaget har gjort. For eksempel må det framgå av vedtektene hvem som har forkjøpsrett, om man skal ha en godkjenningsordning av nye andelseiere og eventuelt hvilke valg borettslaget har foretatt med hensyn til en alternativ fordeling av vedlikeholdet i forhold til lovens hovedregel.

Ut over det som følger av loven og de valg som borettslaget har foretatt og nedfelt i vedtektene vil det være fornuftig å ta med en lang rekke andre bestemmelser som gir andelseierne anvisning på hvilke rettigheter og plikter de har, samt hvordan borettslaget styres.

Vedtektene for borettslaget bør være så omfattende at det normalt ikke er nødvendig for andelseierne å søke ytterligere informasjon i loven for å få klarhet i sine rettigheter og plikter.

NBBL har utarbeidet et utkast til standardvedtekter for borettslag som vi mener oppfyller de ovennevnte behovene og som er delt inn i følgende 11 hovedpunkter:

1. Innledende bestemmelser
2. Andeler og andelseiere
3. Forkjøpsrett
4. Borett og bruksoverlating
5. Vedlikehold
6. Pålegg om salg og fravikelse
7. Felleskostnader og pantesikkerhet
8. Styret og dets vedtak
9. Generalforsamlingen
10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

## Utdrag fra Tangerudbakken borettslags vedtekter

Tangerudbakken borettslag følge i det store og hele malen med 11 hovedoverskrifter som er beskrevet ovenfor.

I et underpunkt til punkt 2 som omhandler andelhaver er det formulert følgende:  
” (3) Kun mennesker med utviklingshemning kan være andelshaver i borettslaget. Dette punkt i vedtektene kan kun endres med samtykke fra Husbanken”.

Styret i Tangerudbakken borettslaget opplyser at de gjeldene vedtektene er gjenstand for fortsatt diskusjon.

## DEL 3 Spørsmål og svar

Helse- og velferdsetaten og representanter for de pårørende fra Tangerudbakken borettslag har i ulike sammenhenger fått spørsmål knyttet til etablering av borettslag av denne typen.

Disse spørsmålene har blitt reist i ulike sammenhenger f eks møter mellom bydeler og pårørende grupper, møter med deltakelse fra interessegrupper og i andre sammenhenger. Spørsmålene, og de svarene som ble formulert, kan fungere som en introduksjon til de ulike tema og problemstillinger som et prosjekt som dette reiser.

### Spørsmål fra pårørende

#### Spørsmål 1

”Hvordan kan vi finne andre pårørende som vi kan samarbeide med og som har barn/unge voksne som passer å bo sammen?”

**Svar:** En mulighet er å kontakte den lokale bydel og i samarbeid med denne bydelen bygge opp et nettverk av pårørende som kan være interessert i å etablere et slikt borettslag. En annen mulighet er å kontakte de ulike interesseorganisasjoner som finnes. Annonsering i ulike medlemsblad, lokalpresse og lignende kan også være et alternativ.

**Viktig stikkord:** *rekruttering av interesserte pårørende*

#### Spørsmål 2

”Hvordan kan vi sikre oss at våre barn får de tjenester og den omsorg de har krav på i en boform som dette?”

**Svar:** En av de sentrale erfaringene ved etablering av Tangerudbakken borettslag var viktigheten av at de pårørende organiserer seg. Pårørende bør så raskt som mulig etablere en ledelse (et interimstyre) som kan delegerer de ulike oppgavene som må løses i langvarig prosess. En slik oppgave var å etablere et tjenestetilbud. Dette må gjøres ved å kontakte vertsbydelen for å avklare hvilke behov for omsorgstjenester som foreligger. Vertsbydelen er den bydelen der den aktuelle tomten eller bygget ligger.

**Viktig stikkord:** *krav på omsorgstjenester fra kommunen.*

#### Spørsmål 3

”Er det ikke kommunenes eller bydelens oppgave å tilby boliger til våre barn når de blir voksne nok til å flytte hjemmefra?”

Svar: Kommunen har et ansvar, men det er noen begrensninger (jfr. Lov om sosiale tjenester § 3-4). Se nedenfor:

### Kapittel 3. Sosialtjenestens generelle oppgaver

**§ 3-4. Boliger til vanskeligstilte.** Sosialtjenesten skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpassing og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker.

Kommunen skal **medvirke** til framskaffe en bolig, men ikke nødvendigvis på et bestemt sted eller med en bestemt utforming (den skal være egnet). I Oslo er det den enkelte bydeler som har ansvar for å framskaffe boliger til personer som har et boligbehov. Ifølge et bystyrevedtak i 2001 (78/01) skal de enkelte bydelene framskaffe disse boligene i egen bydel. Dette vedtaket har sin begrunnelse i at en ønske en spredning av boliger til ulike grupper vanskeligstilte. Det er i dag fremdeles stor variasjon med hensyn til antall kommunalt disponert boliger som finnes i de enkelte bydeler, ventetid på slike boliger kan derfor variere fra bydel til bydel. Det kan av samme grunn også være problematisk å få til en samlokalisering av boliger der dette er ønskelig.

**Viktig stikkord:** *boligframskaffelse, det kommunale ansvar*

### Spørsmål 4.

”Er det en ny politikk fra kommunens side å legge så mye ansvar over på foreldrene og andre pårørende for å framskaffe egnede boliger?”

**Svar:** Nei, det å etablere et privat eid borettslag er ikke ment som en ny politikk eller praksis som skal erstatte andre og mer vanlige måter å framskaffe boliger på til personer med et boligbehov. Det må snarere sees på som et tillegg, et supplement til de måtene som brukes i dag. Den generelle situasjonen i Oslo kommune de siste årene er at kommunen i liten grad bygger selv, men bruke betydelige ressurser til å pusse opp/bygge om egen boligmasse. I tillegg er det en viss innleie fra private utbyggere/eiere av både nye og eksisterende bygg. Kommunens kjøp av boliger/leiligheter i for eksempel etablerte borettslag og sameier er også meget begrenset. Her praktiseres også enkelte begrensninger som at kommunen ikke skal kjøpe flere enn 10 % av andelene.

**Viktig stikkord:** *kommunalt disponerte boliger, en begrenset ressurs*

### Spørsmål 5.

”Er det økonomisk mulig også for dem som bor i en bydel med veldig høye priser å etablere et slikt borettslag?”

**Svar:** Stovner er en bydel med relativt lave priser sammenlignet med andre deler av Oslo. Boligene i Tangerudbakken borettslag kostet for den enkelte kr 1 624 000 for ca 54 kvm. En tredjedel av dette ble gitt som personrettet tilskudd (Husbanken) med andre ord ca 550 tusen. I bydeler med betydelig høyere priser må det vurderes å gi mer i personrettet tilskudd. Målet er en at den enkelte skal ha en boutgift (til fellesutgifter, nedbetaling av lånet fra Husbanken) som en kan leve med. I tillegg kan den enkelte også søke om statlig bostøtte. I praksis skal den enkelte ha ca 8 000 kroner til livsopphold etter at boutgiftene er betalt.

**Viktig stikkord:** *økonomi, lån, tilskudd, Husbanken*

## Spørsmål 6.

I vår bydel er det veldig vanskelig å finne både egnede tomter, alternativt et egnet bygg? Kan kommunen bidra med en rimelig tomt eller et egnet bygg?

**Svar:** Det korte svaret på dette spørsmålet er at Oslo kommune offisielle politikk er at kommunalt eide tomter skal selges til markedspris. Oslo kommune er en betydelig eier av både boligeiendommer og til en viss grad også tomter. I de seinere årene har det blitt solgt en del både av boliger og tomter, delvis for å finansiere oppussing av egne boligeiendommer og skoler. Målsettingen om full barnehagedekning, behov for tomter til nye skolebygg, idrettsanlegg, transport mv gjør at konkurransen er stor om de ressursene som finnes.

**Viktig stikkord:** *tomter en begrenset kommunal ressurs*

## Spørsmål 7.

”Hvordan skal vi sikre at nye beboerne i borettslaget i fremtiden har felles kjennetegn med dem som allerede bor der?”

**Svar:** Det er naturlig at det vil bli utskiftninger i hvem som bor i borettslaget. Noen kan ønske å flytte til andre deler av byen eller andre deler av landet. Noen vil over tid falle fra. For å sikre at en i fremtiden også vil ha nye beboere som har en psykisk utviklingshemming kan styret i borettslaget utarbeide vedtekter som regulerer dette.

**Viktig stikkord:** *salg nye beboere, vedtekter*

## Spørsmål kommunen bør stille seg ved etablering av borettslag for mennesker med funksjonshemming

### Spørsmål 1.

”Hvordan kan kommunen bidra til å etablere privateide borettslag for mennesker med funksjonshemming?”

**Svar:** Enten kommunen er stor eller liten så vil det alltid finnes kompetanse som kan bidra til å gjennomføre denne typen prosjekt. Som et utgangspunkt kan kommunen stille til rådighet kompetanse som: (1) økonomisk faglig kompetanse, (2) juridisk kompetanse, (3) arkitektfaglig kompetanse, (4) prosessfaglig kompetanse og (5) sosialfaglig kompetanse. Hvert av disse områdene er til dels selvforklarende, men med hensyn til prosessfaglige tenker vi vanligvis på en person med organisasjons- eller samfunnsvitenskaplig bakgrunn. Eller rett og slett en person med lang erfaring med å jobbe i grupper/prosjektarbeid.

I enhver pårørendegruppe vil det være mye og variert kompetanse og personer med betydelig arbeidskapasitet. Pårørendegruppen må snarest mulig kartlegge denne kompetansen og arbeidskapasiteten. Kommunens rolle/oppgave bør være utfylle/komplimentere der kompetansen i pårørendegruppen ikke er tilstrekkelig. I enkelte situasjoner, der kommunen heller ikke har den nødvendige kompetanse, må en oppsøke denne der den finnes. Et eksempel på det siste var at Tangerudbakken borettslag fikk bistand fra det største boligbyggerlag i Oslo (OBOS) til å etablere borettslaget (de juridiske sidene ved dette). OBOS bidra også i dag med forretningsdriften av borettslaget.

**Viktig stikkord:** *ulik og utfyllende kompetanse*

## Spørsmål 2

”Hvem i kommunen kan yte den nødvendige bistanden?”

**Svar:** I Oslo kommune var det (før Tangerudprosjektet) etablert en gruppe i Helse og velferdsetaten (HEV) som arbeidet med å leie inn boliger i det private markede på vegne av kommunen (i praksis på vegne av de ulike bydeler). For enkelthetsskyld kan vi her kalle denne gruppen for ”innleiegruppen”. Innleiegruppen hadde den kompetansen som er beskrevet i spørsmålet ovenfor. De sosialfaglige vurderingene i forhold til de prosjektene innleiegruppen var interessert i ble i stor utstrekning besørget av de bydelene gruppen samarbeidet med.

Denne innleiegruppen i Helse- og velferdsetaten ble kontaktet av de pårørende i Tangerudbakken borettslag. I andre kommuner vil boligarbeidet ha en annen organisering. Kanskje er det ordføreren, rådmannen eller sentralbordet det riktige stede for en pårørendegruppe å starte kontakten med kommunen. Kanskje kommune selv skal ta det første initiativ til å etablere borettslag av denne typen?

**Viktig stikkord:** *innleiegruppen i Helse- og velferdsetaten*

## Spørsmål 3.

”Vil ikke et slikt samarbeid med ulike pårørendegrupper påvirke andre oppgaver en som kommunalt ansatt er satt til å utføre?”

**Svar:** Det korte svaret er ja. I perioder kan denne typen ”kommunal konsulent virksomhet” være arbeids- og tidkrevende. Det kan derfor påvirke den tid og kapasitet en har til andre og mer ordinære oppgaver.

Det litt lengre svaret er at det vil kreve en prioritering. For innleiegruppen i Helse og velferdsetaten var det lett å prioritere denne typen boligframskaffelse. På den ene siden vil en vellykket etablering i denne typen privat eid borettslag frigjøre boliger som kommunen disponerer til andre vanskeligstilte i boligmarkedet. Oslo kommune eier/disponerer ca 10 tusen boliger, årlig ledigstilles ca 700/800 boliger. Dette er pr 2008 ikke nok til å dekke det behov som fremkommer i søknader om kommunale boliger som de 15 bydelene i Oslo mottar.

**Viktig stikkord:** *nødvendig å prioritere denne typen samarbeid, avsette de nødvendige ressurser*

## Spørsmål 4

”Flere pårørende har uttrykt bekymring for at deres unge voksne/barn skal få et kommunalt boligtilbud som ikke er tilfredsstillende. Hvilke betydning bør dette ha for kommune?”

**Svar:** Bakgrunnen for denne bekymringen hos de pårørende er blant annet at de er redd for at dere barn skal bli plassert i kommunale utleiegårder med leietakere som har en atferd som kan beskrives som utagerende og/eller truende som f eks aktive rusmisbrukere, psykisk syke mv. De pårørendes bekymring er reel og bør tas på alvor. Psykisk utviklingshemmede er kanskje mer vare på atferd som ikke er vanlig, denne atferden kan oppfattes som truende og skape engstelse. Ved tilbud om kommunale boliger til denne gruppen beboere bør dette forholdet tas

hensyn til. I tillegg må de pårørende forsikres om at dersom det er et tilfredsstillende kommunalt tilbud så må dette tilbudet være av varig karakter. Det bør være like lenge som beboere ønsker å benytte seg av det. Bakgrunnen for denne siste bekymringen er en oppfatning blant pårørende at det er mye endringer og omrokkeringer av beboerne i de kommunale boligene. Erfaringer som Helse- og velferdsetaten har fra ulike tjenestesteder i de ulike bydelene i Oslo er at denne bekymringen tas på alvor, men samtidig sliter bydelene med for få nok kommunalt disponerte boliger. Kommunen eier både større gårder og i enkelte tilfeller kvartal, i slike tilfeller er det vanskelig å sette sammen bomiljøer som faglig oppfylle alle de betingelsene en kunne ønske for et godt bomiljø. I de tilfeller der bomiljøet er dårlig vil en forsøke bedre dette gjennom bomiljøtiltak. Omfanget av slike sosiale bomiljøtiltak vil avhenge av økonomi og prioriteringer i den enkelte bydel.

**Viktig stikkord:** *begrensninger ved dagens tilbud i kommunen, særlige hensyn i forhold til denne gruppen er viktig.*

## Spørsmål 5

”Kan det oppstå uklarheter med hensyn til rolleforståelse i prosjekter som dette, hvem ”eier” egentlig prosjektet?”

**Svar:** Det kan oppstå slike uklarheter om roller. Et eksempel på en slik mulig rolleblanding ville være om kommunen ledet forhandlinger om pris/kvalitet overfor en potensiell utbygger. Her mener Helse- og velferdsetaten at det er de pårørende selv (en mindre gruppe som har fått et forhandlingsmandat) som skal lede disse forhandlingene. Kommunen, i dette tilfelle innleiegruppen i HEV, kan stille lokaler (møterom) til rådighet, og ellers sitte på ”gangen”, tilgjengelig for begge parter dersom det i forhandlingsforløpet oppstår hindringer eller spørsmål som kommunen kan ha en mening om og være med på å bidra til å løse. Likeledes kan kommunen, etter HEVs mening, i forkant vurdere tilbud på pris/kvalitet fra utbygger og gi råd til de pårørende ut fra faglig vurderinger om mangler, prisnivået basert på erfaringstall osv. Forhandlingsledelse, prosjektoppfølgning er for øvrig en kompetanse de pårørende kan vurdere å kjøpe privat. Det er både fordeler og ulemper ved å leie inn slik kompetanse.

Andre eksempler på rolleblandinger. På enkelte tidspunkt i prosessen kan de pårørende ha en tendens til å legge et meransvar på kommunen, et meransvar som ikke var ”avtalt”. De kan komme til et punkt der de forventer at kommunen ”ordner opp”. Dette har sammenheng med flere forhold. Prosessen er utmattende, de pårørende føler at de ikke har tilstrekkelig kompetanse.

Forebygging av denne situasjonen består hovedsakelig i å definere roller klarest mulig, og finne pragmatisk tilnærming når situasjon dukker opp som en ikke hadde forutsett.

**Viktig stikkord:** *rolleforståelse, rolleblanding, finne pragmatiske løsninger*

## Spørsmål 6

”I Oslo er det bydelen som behandler søknader om personrettet boligtilskudd. Er det problematisk når de fremtidige beboerne kommer fra ulike bydeler?”

**Svar:** I forbindelse med Tangerudbakken borettslag tilbydde Helse- og velferdsetaten seg å behandle samlet de syv individuelle søknadene fra beboeren (sentral behandling). Etaten overtok denne saksbehandlingen i forståelse med de enkelte bydelene (lokal behandling). Det er HEV som i utgangspunktet fordeler disse midlene fra Husbanken til bydelene etter



bestemte kriterier (kvoter), slik sett kjenner etaten rutine for fordeling godt og kunne samtidig berolige bydelene med at det tilskuddet som ble bevilget ikke skulle belaste den kvoten de enkelte bydeler allerede hadde fått tildelt. Fordelen med å ta en slik sentral behandling var de syv søknadene kunne behandles samtidig.

**Viktig stikkord:** *saksbehandling personrettet boligtilskudd, sentral eller lokal behandling?*

## Spørsmål 7

”Var det noen særskilte problemstillinger som var uventet eller spesielt vanskelige for kommunen å forholde seg til?”

**Svar:** Med ett unntak var den ingen problemstillinger som ikke lot seg løse ganske raskt, enkelte forhold tok lengre tid enn først antatt.

Her kan nevnes spørsmålet om hjelpeverge/verge. Det er nødvendig at beboerne har en person som er hjelpeverge/verge som kan undertegne på vegne av de fremtidige beboerne. Fullmektig er et alternativ til disse ordningene. Det gjelder underskrifter på lånesøknader, det personrettede boligtilskuddet mv. Et annet forhold som tok lenger tid enn forventet var spørsmålet om å etablere en gruppe av pårørende som forpliktet seg til å stå hele løpet ut helt fram til innflytting. Disse to forhold var først og fremst et problem for pårørendegruppen, men samtidig et problem for den kommunale saksbehandlingssiden fordi viktige dokumenter som lånesøknader mv ikke kom helt på plass på det tidspunktet en hadde planlagt. Begge forhold løste seg, en mer stabil pårørende gruppe ble blant annet sikret gjennom at de enkelte pårørende måtte stille en bankgaranti for 10 % av kjøpesummen.

Et forhold som ikke er løst er spørsmålet om momskompensasjon. Både Helse- og velferdsetaten og Tangerudbakken borettslag hadde forventet at borettslaget skulle omfattes av denne ordningen. Så langt har Fylkeskommunen i Oslo gitt et avslag. Mens i andre fylker har lignende prosjekt fått slik kompensasjon. I korte trekk gis en slik momskompensasjon til kommunale tilbud med døgnkontinuerlige omsorgstilbud. I praksis ville Tangerudbakken borettslag, dersom det hadde vært offentlig/kommunalt eid fått en slik kompensasjon. Dette er en sak som både borettslaget og Helse- og velferdsetaten ønsker å forfølge.

## VEDLEGG

### Fra dagsorden til diskusjon...

Poenget med oppsettet er å foreslå en bestemt struktur for arbeidet. Hva er målet, hvilke oppgaver medfører dette? Og hvem har ansvar for å gjøre oppgavene? Oppsettet inneholder både spørsmål og svar. Kommentarfeltet nederst i hver kolonne reflekterer til en viss grad de erfaringer og mulige utfordringer som ble gjort i forbindelse med etableringen av borettslaget i Tangerudbakken. Lignende oppsett kan brukes av de enkelte arbeidsgruppen som er foreslått tidligere i veilederen.

#### Eksempel 1 fra fase 1

Eksempel 1 i forbindelse med Fase 1: Utvikling: formulering av mål, oppgaver og ansvar		
(1) Mål	(2) Oppgaver	(3) Ansvar
<p>Spørsmål: Hva er det overordnede målet for pårørendegruppen?</p> <p>Eksempel på målformulering: Mål 1. "Etablere gode og egnede boliger for våre barn/søsken"</p> <p>Mål 2. "Boligene skal være eid av våre barn/søsken."</p> <p>Mål 3. "Boligene skal ha rimelig utgifter til nedbetaling av lån og fellesutgifter i forhold til de trygdeytelser som mottas."</p> <p>Mål 4. "Proessen fram mot egen bolig skal være styrt av de pårørende sammen med sine barn/søsken.</p>	<p>Spørsmål: Hvilke oppgaver må løses for å nå dette målet?</p> <p>Eksempel på oppgaver/spørsmål:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablere/velge et interimsstyre</li> <li>• Beskrive boligene, herunder antall, lokalisering mv.</li> <li>• Rekruttere tilstrekkelig antall pårørende /framtidige beboere</li> <li>• Klarlegge de økonomiske rammene</li> <li>• Hvilke juridiske spørsmål må avklares?</li> <li>• Hvilke tjenester bør en kreve/forvente fra kommunen?</li> <li>• Hvilke annen <i>bistand</i> kan en forvente fra kommunen? (f eks koordinere bistand)</li> <li>• Hvordan sikre et godt sosialt miljø i gruppen?</li> </ul>	<p>Spørsmål: Hvordan skal vi fordele ansvaret for å løse disse oppgavene?</p> <p>Eksempel ansvar/arbeidsdeling:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Interimsstyret, sorterer og fordeler oppgaver på de ulike arbeidsgrupper. Tar seg av myndighetskontakt og kontakt med utbygger/entreprenør mv.</li> </ul> <p>Eksempel på arbeidsgrupper:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bolig/bygg-gruppen</li> <li>• rekruttering</li> <li>• økonomigruppe</li> <li>• tjenester</li> <li>• osv</li> </ul> <p>Møtetekniske anbefalinger:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• det bestemmes en møteplan</li> <li>• det bestemmes en rutine på rapportering av gjennomføring de ulike arbeidsoppgaver arbeidsgruppene har</li> <li>• det skrives referat</li> </ul>
<p><b>Kommentar/utfordringer:</b> Drøfting og enighet om mål er viktig. Et klart mål gjør det lettere å finne fram til de riktige oppgaver og virkemidler for å nå dette målet. Et klart mål bidrar til å sikre en stabil pårørende gruppe, en gruppe som jobber mot samme mål.</p>	<p><b>Kommentar/ utfordringer:</b> Oppgavene som er listet opp ovenfor viser både mulige oppgaver og konturene av en bestemt organisering, det anbefales valg av et interimsstyre og oppgavene/spørsmålene impliserer ulike arbeidsgrupper. Kan noen av disse oppgavene slås sammen. F eks rekruttering og sosialt samvær? Bør et interimsstyre også ta seg av de juridiske spørsmål?</p>	<p><b>Kommentar/ utfordringer:</b> "Flat struktur" eller ikke? Erfaringene viser nok at for å få en nødvendig framdrift bør en ha et styre med fullmakter/mandat som en har drøftet og blitt enig om. Ansvarsfordeling handler også om fordeling av arbeidsbyrde/belastning</p>

## Eksempler på dagsorden

Nedenfor følger eksempler på dagsorden for interimstyret og de ulike arbeidsgruppene. Dette er kun forslag og enkelte lesere av veilederen kan synes er unødvendig detaljert.

Interimstyret og de ulike arbeidsgruppene sette selvsagt opp sin egen dagsorden, men det er antakelig en fordel å følge en bestemt mal. At en starter med godkjenning av dagsorden og valg av referent og avslutter med en form for rapportering, der en uttrykker behov for bistand i det videre arbeidet og avtaler tidspunkt for neste møte.

### Dagsorden Interimstyret

(forutsetter at interimstyre er valgt på et konstituerende møte)

1. Godkjenning av dagsorden
2. Valg av referent
3. Målsetting for de pårørende, drøfting/diskusjon, utarbeide forslag til plenum.
4. Interimsstyrets mandat, drøfting/diskusjon, utarbeide forslag til plenum
5. Forslag arbeidsgrupper, drøfting/diskusjon, utarbeide forslag til plenum (kompetansekartlegging)
6. Plan for sosialt samvær (ansvar arrangement mv)
7. Mandat og rapportering fra de enkelte arbeidsgrupper drøfting/diskusjon, utarbeide forslag til plenum
8. Behov for bistand
9. Neste møte (dato)

### Dagsorden Økonomigruppen

1. Godkjenning av dagsorden
2. Valg av referent
3. Hvilke økonomiske finansielle ressurser har den enkelte (beboer)
  - Inntekter (trygd mv)
  - Formuesforhold
4. Oversikt over hvilke offentlige støtteordninger finnes?
  - Personrettet boligtilskudd
  - Prosjektrettet boligtilskudd
  - Statlig bostøtte
  - Annet
5. Utarbeiding av rapport til interimstyre/plenum (hvem har ansvar?)
6. Behov for bistand
7. Neste møte (dato)

## Dagsorden Rekruttering/forpliktelsesgruppen

1. Godkjenning av dagsorden
2. Valg av referent
3. Hvor mange er interessert i å være med på prosjektet?  
Navn/adresse, de pårørende og fremtidig beboer
4. Er dette tilstrekkelig mange?  
Hvordan kan vi rekruttere flere?
5. Forpliktelse, har gruppen sammenfallende mål og interesser?
6. Utarbeiding av rapport til interimstyre/plenum (hvem har ansvar?)
7. Behov for bistand
8. Neste møte (dato)

## Dagsorden Tjenestegruppen

1. Godkjenning av dagsorden
2. Valg av referent
3. Hvilke omsorgstjenester mottas i dag?  
Den enkeltes situasjon (status pr i dag)  
Hva er det fremtidige behov for tjenester?
4. Kontakt med bydelen?  
Hvem er den rette til å kontakte i bydelen?  
Avtale møte med bydelen
5. Forpliktelse, har gruppen sammenfallende mål og interesser?
6. Utarbeiding av rapport til interimstyre/plenum (hvem har ansvar?)
7. Behov for bistand
7. Neste møte (dato)

## Dagsorden Bygg-gruppen

1. Godkjenning av dagsorden
2. Valg av referent
3. Hvordan bør boligene/leilighetene utformes?
4. Hvilke alternativer finnes med hensyn til tomt eventuelt egnet bygg?
5. Utarbeiding av rapport til interimstyre/plenum (hvem har ansvar?)
6. Behov for bistand
7. Neste møte (dato)

Som det går frem av disse eksemplene på dagsordener er ”behov for bistand” satt opp som en egen sak. Dette skal vi omtale i neste avsnitt.

## Kontakter og adresser

### NBBL Norges Boligbyggerlag

Besøksadresse: Øvre Vollgate 11  
Postadresse: Postboks 452 Sentrum, 0104 Oslo  
Telefon: 22 40 38 50  
Telefaks: 22 40 39 20  
**E-post:** [nbbl@nbbl.no](mailto:nbbl@nbbl.no)  
**URL:** [www.nbbl.no](http://www.nbbl.no)

### OBOS Oslo Bolig og Sparelag

Besøksadresse: Hammersborg torg 1.  
Postadresse: Postboks 6666. St. Olavs plass. 0129 Oslo.  
Tlf: 22 86 55 00. Faks: 22 20 38 38.  
E-post: [obos@obos.no](mailto:obos@obos.no)

### USBL Ungdommens Selvbyggerlag A/L

Adresse: Storgt. 49, Postboks 4764 Sofienberg 0506 Oslo •  
Tlf: 22 98 38 00 Faks: 22 98 38 33  
E-post: [usbl@usbl.no](mailto:usbl@usbl.no)

## Oslo kommune

Mer informasjon om Oslo kommune finner du ved å oppsøke nettsidene til den enkelte virksomhet. Benytt nedtrekksmenyen under feltet "Om Oslo kommune" eller "Tjenestevelgeren" øverst til venstre på [www.oslo.kommune.no](http://www.oslo.kommune.no).

### Helse- og velferdsetaten (Oslo kommune)

Besøksadresse: Helse- og velferdsetaten Sogn arena, Klaus Torgårds vei 3, 3. etasje  
Beliggende mellom Rikshospitalet og Sogn videregående skole  
Postadresse: Helse- og velferdsetaten postboks 30 Sentrum 0101 OSLO  
Sentralbord: 02 180 Faks: 22 23 74 02  
E-post: [postmottak@hev.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@hev.oslo.kommune.no)  
Kontaktperson: [eioolf.olsen@hev.oslo.kommune.no](mailto:eioolf.olsen@hev.oslo.kommune.no)

### Eiendoms- og byfornyelsesetaten (Oslo kommune)

Besøksadresse: Herslebs gate 5, henvendelse publikumsservice 2. etasje  
Postadresse: Postboks 4753 Sofienberg, 0506 Oslo  
Telefon sentralbord: 02 180 Telefaks: 23 48 32 99  
E-post: [postmottak@eby.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@eby.oslo.kommune.no)

### Plan- og bygningsetaten (Oslo kommune)

Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse: Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo  
Telefon: 23 49 10 00 Telefaks: 23 49 10 01  
Internett: [www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

### Boligbygg KF (Oslo kommune)

Besøksadresse: Wergelandsveien 1-3, 0167 Oslo kommune  
Postadresse: Postboks 1192 Sentrum, 0107 Oslo kommune  
Kundesenter: 815 48 215 Telefon: 23 46 05 00  
E- postadresse: [postmottak@boligbygg.no](mailto:postmottak@boligbygg.no)

### Omsorgsbygg Oslo KF (Oslo kommune)

Besøksadresse: Sommergata 1, 0255 Oslo (inng. Inkognitogata)  
Postadresse: Postboks 2773 Solli, 0201 Oslo  
Tlf. 23 48 80 00, faks 23 48 80 11  
E-post: [postmottak@oby.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@oby.oslo.kommune.no)

### Overformynderiet (Oslo kommune)

Besøksadresse: Møllergata 16, 0179 OSLO (10.00 – 14.30)  
Postadresse: Postboks 8773 Youngstorget 0028 OSLO  
Telefon:02 180 (10.00 – 14.30) 0047 815 00 606 Faks: 23 43 26 26  
E-post: [postmottak@ofm.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@ofm.oslo.kommune.no)

### Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon (FFO)

Besøksadresse: Sandakerveien 99  
Postadresse: Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon (FFO) Postboks 4568 Nydalen,  
0404 Oslo  
Telefon: 22 79 91 00 Telefaks: 22 79 91 98  
E-post: [info\(a\)ffo.no](mailto:info(a)ffo.no)

### Frambu - senter for sjeldne funksjonshemninger

Besøksadresse: Sandbakkvn. 18 1404 Siggerud  
Postadresse: FRAMBU, Sandbakkvn. 181404 Siggerud  
Telefon: 64 85 60 00 Telefaks: 64 85 60 99  
E-post: [info@frambu.no](mailto:info@frambu.no)

### Norsk Forbund for Utviklingshemmede (NFU)

NFU Oslo fylkeslag  
Adresse: Youngstorget i 7. etasje Pb 9854 0028 Oslo  
Telefon: 400 36 772, 22 39 60 51 Telefaks:22 39 60 60  
[Oslofylkeslag@nfunorge.org](mailto:Oslofylkeslag@nfunorge.org)

### Husbanken (region øst)

Husbanken region øst er Østfold, Akershus, Oslo, Hedmark og Oppland.  
Postadresse: Husbanken, Region øst, Postboks 1243 Vika, 0110 Oslo  
Besøksadresse: Støperigaten 1, Vika, Oslo  
Telefon: 815 33 370  
Telefaks: 22 96 17 10  
E-post: [firmapost.oslo@husbanken.no](mailto:firmapost.oslo@husbanken.no)

På denne adressen blir din e-post lest umiddelbart. Send ikke e-post direkte til våre medarbeidere med mindre du vet at vedkommende er til stede. Da risikerer du at din e-post ikke blir lest på grunn av ferie eller annet fravær.