

Til kommuner, byggherrer og planleggere.

BOLIGER, ALDERSHJEM OG SERVICE-LOKALER FOR ELDRE

Innhold.

- I. Innledning.
 1. Hva Husbanken kan gi lån til.
 2. Hva bør det satses på?
- II. Utbedring av boliger og aldershjem.
- III. Planlegging av aldersboliger, aldershjem.
 1. Generelt.
 2. Spesielt om aldersboliger.
 3. Spesielt om aldershjem.
 4. Spesielt om sykehjem.
- IV. Servicelokaler for eldre.
- V. Kostnadsproblemer og lånemuligheter.
- VI. Bostøtte.

I. INNLEDNING

1. Hva Husbanken kan gi lån til.

Husbanken kan gi lån til:

- a) Utbedring av boliger.
- b) Utbedring av aldershjem.
- c) Oppføring av aldersboliger.
- d) Oppføring av aldershjem.
- e) Oppføring av servicelokaler for eldre.

Som ved et hvert annet boligprosjekt som får lån i Husbanken, er det en forutsetning at prosjektene har en nøktern standard, er økonomisk prosjektert og at prisene er rimelige.

2. Hva bør det satses på?

Et viktig spørsmål når det gjelder dekning av boligbehovet for eldre, er i hvilken utstrekning man skal satse på å bygge nye boliger - aldersboliger og aldershjem, eventuelt også sykehjem - og i hvilken utstrekning man skal gå inn for å utbedre de eldres boliger. De eldre er ofte sterkt knyttet til det sted de bor. Av denne grunn - og for å gjøre nytte av eksisterende boliger - bør det primært satses på utbedring. Men det vil også være behov for å bygge nye boliger enten i form av selvstendige boligenheter (aldersboliger) eller aldershjem. I tillegg til boliger for de eldre må det sørges for nødvendige service-lokaler.

Hva det bør satses på, avhenger av forholdene i den enkelte kommune. Behovet for utbedring av boliger for eldre og oppføring av nye boliger bør klarlegges. Hvilke fellesrom/anlegg for service som bør utbygges i forbindelse med nye boligprosjekter for eldre vil avhenge av hvilke servicelokaler som allerede er utbygget og de forskjellige former for hjelp i hjemmene som foreligger.

Erfaringen fra den senere tid viser at det ofte kan være behov for å planlegge overgangsformer mellom tradisjonelle aldersboliger og aldershjem for å utnytte eksisterende ressurser mest mulig effektivt.

Husbanken bør kontaktes på et tidlig tidspunkt i planleggingen og er innstillet på å hjelpe til med råd og informasjon på grunnlag av foreliggende erfaringsmateriale. Sentrale veiledningsinstanser når det gjelder eldreomsorg generelt er Rådet for eldreomsorgen, Norsk gerontologisk institutt og Eldreomsorgskontoret i Sosialdepartementet, som Husbanken samarbeider med.

II. UTBEDRING AV BOLIGER OG ALDERSHJEM

Utbedring av boliger.

Utbedringslån kan gis til boliger hvor en eller flere personer av husstanden har fylt 60 år. Det kan gis lån til utbedring av alle typer helårsboliger som er mer enn 30 år gamle. Dersom ingen av dem som bor i boligen har inntekter utover minstepensjon, kan det også gis utbedringslån til nyere boliger. Formålet med slike lån er at boligen skal settes i en slik stand at den kan fungere tilfredsstillende for eldre. Mange eldre kan også få sine boliger utbedret ved lån som gis på grunnlag av et kommunalt utbedringsprogram. Det kan også gis lån til utbedring av utleieboliger i kommuner hvor Kap. II i husleiereguleringsloven gjelder.

I den utstrekning Stortinget bevilger midler kan det gjennom kommunene gis et utbedringstilskott til utbedring av boliger som beboes av husstand med minst én person som er over 60 år eller er funksjonshemmet, eller som har et særlig sosialt behov. Kommunaldepartementet fastsetter hvert år det maksimumsbeløp som kan gis i tilskott pr. bolig.

Kommunene bør engasjere seg i arbeidet med systematisk utbedring og modernisering av boliger for eldre. De eldre som selv eier sine boliger, vil ofte mangle det nødvendige initiativ.

Den utbedring eller modernisering som særlig er aktuell, er installering eller fornyelse av sanitæranlegg, utbedring av elektriske anlegg - eventuelt med anlegg av elektrisk oppvarming - modernisering av kjøkken, bedring av varmeisolering, modernisering av leilighetsplanene - eventuelt ved sammenslåing av leiligheter. Også mer gjennomgripende reparasjoner av tak, vinduer osv. kan komme på tale. Vanlig vedlikehold faller utenfor låneordningen.

Kommunene må vurdere om utbedringskostnadene står i rimelig forhold til det en oppnår ved utbedringen og til kostnadene ved nybygg.

Utbedring av aldershjem.

Utbedring av aldershjem vil vanligvis være nokså bundet på forhånd. Det kan derfor ikke stilles samme krav som ved oppføring av nye aldershjem.

Det må i det enkelte tilfelle vurderes om utbedringsarbeidene representerer et tilfredsstillende alternativ til nybygg.

Visse minimumskrav må stilles til boligandelene. Hver pensjonær må få eget rom. Enkeltrommenes størrelse bør ikke være mindre enn 13-15 m². Rommene bør ha forgang med toalett og dusj. Eventuelt kan en slik forgang være felles for to eller flere rom.

Hvis toalett og dusj er felles for flere enn to pensjonærer, må alle pensjonærrommene har innlagt vann og vask. Det må da være maksimum 4-5 personer pr. toalett med håndvask. Minst ett av toalettene må være tilgjengelig for rullestolsbrukere. Dessuten bør det være et karbad pr. 10 pensjonærrom.

For boliger på mer enn ett plan må det være heis.

III. PLANLEGGING AV ALDERSBOLIGER/ALDERSHJEM

1. Generelt.

Boligene/hjemmene bør søkes innpasset i den vanlige boligbebyggelse, enten i særskilte bygg - eller innpasset i vanlige bolighus. Ved å fordele boligene på flere strøk, vil en kunne unngå at de eldre i strøket må flytte ut av nærmiljøet når det blir aktuelt med aldersbolig/hjem.

Det er en fordel med lav bebyggelse. Aldershjem i mer enn en etasje må ha heis og være tilgjengelig for bevegelseshemmede.

For aldersboliger i hus i to etasjer, anbefales at det avsettes plass til heis, eventuelt at trappen utformes slik at det senere kan monteres trappeheis. Til aldersboliger som ligger høyere enn annen etasje kreves heisadkomst.

Alle dører i boligene må minst være 90 cm brede målt utvendig karm. Det må ikke være dørterskler inne i boligene. Terskel for utgangsdør må maksimum være 25 mm.

Vinduer skal være lette å pusse.

Gulvene i boligene må ikke være glatte, dette gjelder spesielt toaletterommet.

Belysningsforholdene i boligene, i korridorer og trapper og ved ytterdøren bør være bedre enn i vanlige boliger. Stikkontakter må plasseres 60-70 cm over gulvet.

Alle boliger som kan få trinnfri adkomst, må være tilgjengelig for orienterings- og bevegelseshemmede.

2. Spesielt om aldersboliger.

Husbanken kan gi lån til aldersboliger i hus som utelukkende har slike boliger, og aldersboliger innpasset i hus som også har ordinære familieboliger. Husbanken kan også finansiere aldersboliger i tilknytning til aldershjem/sykehjem.

Aldersboliger i hus hvor det ikke er felles rom til disposisjon for de eldre.

For disse boliger gjelder følgende retningslinjer:

Planløsning.

Boligene skal inneholde stue, ett eller to soverom, kjøkken, toalett og gang, og tilhørende birom. Det må legges vekt på en god orientering av oppholdsrommene. I stuen skal det være minst ett vindu med sol. Det må være innvendig atkomst til matbod og klesbod og det bør være egen balkong til hver bolig, eller - for småhus - uteplass på terreng.

Innredning og møblering.

For dimensjonering av rom og funksjoner vises til HB-3207 Romdimensjonerende møbelmål.

Stuen skal ha plass til sittegruppe, spisegruppe og 300 cm veggplass til oppbevaringsmøbler. Spisegruppen kan enten være i stuen eller i kjøkkenet og må ha plass til minst seks personer. Det må være tilstrekkelig fri gulvplass og gode passasjer mellom møblene. De viktigste passasjer bør være 100 cm brede.

Kjøkkenet bør ha vindu og må ha plass til matskap og kjøleskap, oppvaskbenk med kum og utslagsvask, arbeidsbenk, komfyr og gryteskap. Dessuten må det være overskap for service og en skuffeseksjon. Rengjøringskap kan enten plasseres i kjøkkenet eller annet sted i leiligheten. Passasje mellom motstående kjøkkenbenker eller mellom benk og vegg må være minst 110 cm.

Soverom skal ha vindu og skal foruten plass til seng/senger også ha plass til nattbord, en eller to stoler og ha en gulvplass på ca. 100 x 100 cm til av- og påkledning. Det er ønskelig at sengen kan plasseres slik at den sengeliggende i sykdomstilfeller kan stelles fra begge sider. I soverom må det være minimum skaplass på 60 x 100 cm pr. person.

Fra soverom til toalett bør det være kort avstand, med minst mulig hindringer som kan føre til uhell.

Toalettrommet må ha plass til badekar, sittekar eller dusj, vaskeservant og klosett. Hvis det skal installeres dusj, er hånddusj å foretrekke, og det bør settes opp et fast sete i dusjavlukket og en holder for hånddusjen. Dusjen bør skjermes med forheng. Det må ikke være nivåforskjell i gulvet, slik at dusjen er tilgjengelig for rullestolbrukere. Toalettrommet bør gjøres så rommelig at det er plass til ekstrautstyr for dem som er bevegelseshemmede. Det utstyr som er mest aktuelt, er armlener ved klosettet og håndtak på veggene ved badekar. For større konsentrerte prosjekter bør det være ringemulighet ved badekaret/klosettet tilknyttet en betjent sentral/vaktmesterleilighet.

Entreen må være minst 140 cm bred. Den skal ha plass til garderobehylle av minst 50 cm lengde og plass til speil med hylle og en stol. Fri passasje i gang mellom vegg og høye møbler må være minst 110 cm.

Vaskeplass. Det må være plass for vaskemaskin og tørkeskap/tørketrommel enten i eget rom eller i bad eller kjøkken. Felles vaskerom for flere småboliger kan også godkjennes.

Matboden skal være minst 1,5 m². Hvis det er felles nedkjølt matbod i bygget, er det tilstrekkelig at hver bolig har plass til et skap på 60 x 60 cm i denne.

Klesbod må være minst 3,5 m². Det godtas at matbod og klesbod er i ett rom på 5 m² uten delevegg av hensyn til rullestolsbrukere.

Sportsbod bør ha direkte adkomst utenfra og må være på minst 5 m², hvorav 3 m² kan være i felles oppbevaringsareal.

Areal.

Innenfor gjeldende arealgrenser kan en aldersbolig for en- og to-personshusstand ha inntil følgende leieareal:

Med ett soverom - en sengeplass	55 m ²
Med ett soverom - to sengeplasser	65 m ²
Med to soverom - to sengeplasser	70 m ²

Det er mulig å bygge fullverdige aldersboliger på mindre areal.

Aldersboliger i hus hvor det er felles boligrom til disposisjon for eldre.

Felles boligrom - oppholdsrom og spiserom med kjøkken - kan gis lån. Størrelsen på og utstyret i felles boligrom bør avpasses i samsvar med størrelsen og utstyret for den enkelte bolig. Den enkelte boligenhet pluss forholdsmessig andel av felles boligrom bør ikke overstige de arealgrenser som er nevnt ovenfor.

Om servicelokaler vises til avsnitt IV - Servicelokaler for eldre.

3. Spesielt om aldershjem.

Aldershjem er i første rekke beregnet på eldre som i det vesentlige er selvhjulpne, men som likevel har behov for å bo i felleleshusholdning hvor de kan slippe husstell, og hvor de har mulighet for tilsyn og en viss pleie.

Mens aldersboligene er basert på at beboerne steller seg selv, bygger aldershjemmet på felleleshusholdningsprinsippet.

Den andel av arealet som eventuelt er planlagt for bruk av andre enn aldershjemmets beboere, holdes i denne sammenheng utenfor.

Boligenheten.

Boligenheten må sikre muligheter for privatliv, bl.a. ved at man kan låse døren. Boligen må være tilstrekkelig til at det gis plass for egne møbler og eiendeler. Boligenheten må være stor nok til å sikre et tilstrekkelig og hensiktsmessig sove-areal med plass til seng. Tilgang på luft og lys er i denne sammenheng vesentlig, likeså mulighetene for å tilkalle hjelp om natten.

Det er nødvendig at boligenheten rommer mulighet for å stille seg privat. Egen dusj og wc for hver pensjonær er derfor påkrevet.

De fleste pensjonærer vil i noen utstrekning ønske å spise alene, evt.

også tilberede enklere måltider privat. Kokemulighet samt kjøleskap bør derfor inngå i hver boligenhet, eller det bør være felles te-kjøkken for en gruppe pensjonærer. Tilkoblingsmulighet for radio, TV og egen telefon bør finnes i den enkelte bo-enhet.

Felles boligrom.

Med felles boligrom forstås oppholdsrom, spiserom og kjøkken.

For mange pensjonærer er felleshusholdning en viktig del av aldershjemmets tilbud.

Oppholdsrom og spiserom bør kunne nyttes i sammenheng ved større tilstillinger.

Det vil ofte være en fordel å kombinere korridor og/eller vestibyle med oppholdsrom.

Oppholdsrommene må gi muligheter for arbeide og hobbyaktiviteter.

Kjøkkenet må dimensjoneres etter behov.

Service og tjenester.

Det er nødvendig at det finnes et kontor hvor betjening er tilgjengelig til faste tider.

Det må være en betryggende vaktordning som kan påkalles, og tilfredsstillende vaktmesterordning slik at pensjonærene og personalet kan få nødvendig assistanse.

Aldersshjemmet må ha et organisert renhold og mulighet for den enkelte til å utføre klesvask. Det må være karbad for dem som ikke vil benytte eget bad. I større aldershjem må det være et skyllerom.

Aldersshjemmet må ha rom for overnatting for eventuelle gjester.

Pensjonærene må ha mulighet for å få hårpleie, fotpleie og fysikalsk behandling.

Hvor meget service forøvrig aldershjem skal dekke, vil være avhengig av eksisterende servicetilbud i området.

Rom for betjening, må planlegges ut fra den service som aldershjemmet skal gi. Personalet må ha eget pauserom og garderobe samt dusj og toalett.

Birom og lagerrom.

Det må være lagerrom til kjøkken, boder til pensjonærene og plass for rengjøringsmateriell og serviceutstyr.

IV. SERVICELOKALER FOR ELDRE

Husbanken kan finansiere servicerom for eldre. Det kan være enkeltrom hvor det organiseres et eller flere servicetiltak og ligger i bygg som for øvrig er finansiert av Husbanken. Det kan også være servicesentra som er bygget frittstående med flere tiltak samlet under ett tak, og hvor det drives en allsidig virksomhet.

I aldershjem og i større aldersboligprosjekter kan det avsettes plass til enkelte servicerom. Det mest vanlige er rom for fotpleie, fysioterapi og arbeidsterapi. Rommene må ikke gjøres større enn nødvendig for å dekke behovet. Det er ikke alltid nødvendig å avsette eget rom til hver av disse funksjoner. Det vil være avhengig av størrelsen på prosjektet, og om den service som ytes skal være begrenset til pensjonærene eller også omfatte eldre som ikke bor på aldershjemmet eller i aldersboligene. Med søknaden om lån må følge oppgaver over antall eldre i kommunen og hvor stor andel av disse som regnes med vil nytte seg av servicetilbudene.

I større aldersboligprosjekter kan også avsettes plass til kafeteria og kontakt- og aktivitetslokaler. Utformingen av rommene bør være slik at de kan brukes til flere formål, og ikke være større enn nødvendig for å dekke behovet. Bruken av rommene må ikke være begrenset til de eldre som bor der. Behovet må slik som ovenfor nevnt legitimeres.

I byer og tettsteder kan det være aktuelt å samle service for hjemmeboende eldre i servicesentra.

Erfaringene viser at mellom 40-50% av de eldre som bor i det området senteret skal betjene, vil nytte seg av senterets tjenester. Størrelsen på senteret vil være avhengig av hvor mange eldre som bor i distriktet, og hvilke tjenester senteret skal yte. Størrelsen på de enkelte rom må ikke være større enn nødvendig for å dekke behovet. Rommene må kunne nyttes til flere funksjoner. Mellom enkelte rom bør det være foldevegg slik at man kan få større rom ved spesielle anledninger. Med søknad om lån må følge oppgave over antall eldre i det distrikt senteret skal betjene.

Aldershjemmets størrelse.

Et aldershjem bør normalt ikke bygges med mer enn 30 plasser. I store kommuner kan det være aktuelt med større institusjoner.

Følgende bruttoareal pr. sengeplass ansees som maksimale for aldershjem som skal dekke alle servicetilbud.

- a) For aldershjem med 12 sengeplasser eller mindre - 64 m² pr. sengeplass.
- b) For aldershjem med 12 til 20 sengeplasser reduseres arealgrensen med 0,5 m² pr. sengeplass utover 12.
- c) For aldershjem med 20 sengeplasser eller mer ansees 60 m² brutto pr. sengeplass for maksimalt.

Dette er noe større areal enn tidligere godkjent. Det forutsettes at økingen så langt det er mulig kommer boligenhetene til gode.

4. Spesielt om sykehjem.

Husbanken kan gi lån til sykehjem som utgjør en del av en vanlig boligblokk i en større boligbebyggelse eller utgjør en mindre del

av et aldershjem. Det må i hvert enkelt tilfelle legges frem en positiv tilråding fra helsemyndighetene - både når det gjelder behov og faglig standard.

V. KOSTNADSPROBLEMER OG LÅNEMULIGHETER

Erfaringen viser at byggekostnadene pr. sengeplass i et aldershjem med omfattende servicetilbud ofte er noe høyere enn byggekostnadene for en selvstendig aldersbolig på 2 rom og kjøkken. Det er derfor påkrevet å prosjektere nøkternt dersom en skal komme ut med akseptable kostnader.

Til oppføring av aldersboliger og aldershjem - eventuelt også sykehjem som utgjør en mindre del av huset - kan lån innvilges opp til 100% av lånegrunnet.

Siden lånegrunnet normalt ligger noe lavere enn anleggskostnadene, vil det i alle tilfelle bli nødvendig med en viss egenkapital. Denne egenkapitalen kan langt på veg dekkes av de lån kommunen har adgang til å oppta i Husbanken med sikte på å redusere egenkapitalen.

Til utbedring av boliger kan lån utmåles med inntil 90% av godkjente kostnader, dog må Husbankens lån og foranstående pantelån til sammen ikke utgjøre mer enn 80% av takstverdien (omsetningsverdien) av huset etter ombyggingen. For servicelokaler kan lån ytes opp til 85% av lånegrunnet.

VI. BOSTØTTE

Aldersboliger og aldershjem bygget etter ovennevnte retningslinjer vil komme inn under bostøtteordningen. Nærmere opplysninger kan fås ved det kommunale bostøttekontor (som regel sosialkontoret).