

Til kommuner og til byggherrer og planleggere.

BOLIGER OG SERVICE-LOKALER FOR ELDRE

Innhold.

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

---

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 mindre sykehjem som utgjør en del av en vanlig boligblokk i en større boligbebyggelse.
- f) Oppføring av servicerom for eldre - fra enkeltrom hvor det organiseres ett eller flere servicetiltak og som ligger i bygg som for øvrig er finansiert av Husbanken, til større servicesentra med flere tiltak samlet under ett tak og hvor det drives en allsidig virksomhet.

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

Om lånevilkårene vises til avsnitt VI.

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 modernisere de eldres boliger. Undersøkelser viser at eldre i større grad enn yngre er knyttet til det sted de bor. De eldre vil der-

for ofte vegre seg for å flytte, en angst som ofte er nokså dyptliggende. Å flytte fra det sted de er vant til, det miljø de har hatt rundt seg i kanskje mange år, vil ofte bety resignasjon. Til boligen og stedet er knyttet minner. Det er tilknyttingspunktet til fortiden som er viktig for mange eldre. Det de må flytte til, vet de ofte lite om. Å få nye naboer og knytte nye kontakter i en alder da evnen til omstilling er redusert, er vanligvis ikke så enkelt. Det synes ikke å være tvil om at flytting er en større påkjenning for eldre enn for yngre aldersgrupper.

Eldreomsorgskomiteén uttaler i sin innstilling III - Om boliger for eldre, at den beste løsning for de fleste eldre er at de får bo lengst mulig i sine egne hjem. Undersøkelser viser at de eldre er blant dem som har de dårligste boligforhold. Komiteén mener derfor det primært bør satses på å modernisere de eldres boliger. Det vil dog fortsatt være behov for også å bygge nye boliger spesielt for eldre, bl.a. fordi det er for kostbart å modernisere enkelte boliger på en tilfredsstillende måte, fordi enkelte boliger har en uhensiktsmessig beliggenhet - i fraflyttingsstrøk eller på annen måte ligger i et ugunstig miljø - og fordi en del leiligheter som de eldre bor i, er uhensiktsmessig store og derfor bør frigjøres for større husstander. Det kan bli spørsmål om bygging av aldersboliger, aldershjem og/eller sykehjem. Komiteén understreker betydningen av å bygge mindre enheter som i størst mulig grad er innpasset i boligmiljøet, bl.a. fordi den eldres flytting dermed ikke trenger innebære flytting ut av nærmiljøet. Eksempler på aldersboliger og alders/sykehjem innpasset i boligmiljøet, har vist gode resultater.

Hva det bør satses på, avhenger av forholdene i den enkelte kommune, men uansett hvilken løsning som velges, bør målet være en boform som gir anledning til privatliv samtidig som den sikres trygghet og kontakt. Spesielt når det gjelder felleleshusholdninger, bør det tas sikte på å eliminere institusjonspreget.

En del av de eldre har også behov for en utstrakt bosome, som f.eks. hjemmehjelp og hjemmesykepleie. Staten yter i dag refusjon til kommunenes lønnsutgifter ved disse ordninger. I tilknytning til disse ordninger vil det ofte også være behov for å bygge spesielle servicelokaler for de eldre. Det kan være enkelttiltak som organiseres i ett eller flere lokaler eller større servicesentra med flere tiltak samlet under ett tak, og hvor det ytes service i såvel sosiale, hygieniske som medisinske tilfelle.

## II. BEHOV - PROGRAM

Til støtte for planleggingsarbeidet bør enhver kommune ha klart for seg hvor stort behovet for utbedring av eldre boliger og oppføring av nye boliger for eldre er, og hvilket byggeprogram som er nødvendig for å dekke dette behovet.

De eldres andel av befolkningen varierer fra 3,5-5% i en rekke omegnskommuner og nye industrikommuner til opp til 15-20% i en rekke fraflyttingskommuner. I tillegg vil rent lokale forhold som spredt bosetting, avfolkning av deler av en kommune, dårlig boligstandard m.v. gjennomgående forsterke variasjonen i behovet. Behovet for utbedring av eldre boliger og oppføring av nye boliger for eldre vil dermed variere ganske sterkt - fra å utgjøre en forholdsvis beskjeden del av den totale boligbygging i enkelte kommuner til å utgjøre en overveiende del av den totale boligbygging i andre kommuner.

De statistiske kommunehefter som er utgitt av Statistisk Sentralbyrå på grunnlag av folke- og boligtellingen i 1970, gir en god oversikt over

boligforholdene for de enkelte aldersgrupper av husstander for de enkelte sogn i kommunen. I tillegg vil det være ønskelig med en lokal undersøkelse både for å registrere endringene siden 1970 og for å få et mer detaljert bilde av situasjonen. Den vanligste måten å gjennomføre en lokal undersøkelse av boligbehovet for eldre på, er å innhente opplysninger ved oppsøkende virksomhet og å intervju et utvalg av de eldre i kommunen - et såkalt representativt utvalg. Norsk gerontologisk institutt har utarbeidet et eget skjema til bruk ved utvalgsundersøkelser. Dersom slik undersøkelse blir gjennomført på en hensiktsmessig måte, vil man få et godt bilde av boligsituasjonen for de eldre og dessuten opplysninger om helsetilstanden, førligheten og evnen til å skjøtte sin husholdning. En vil dermed kunne fremme gode anslag over behovet for utbedring av eldre boliger og oppføring av nye boliger for eldre, og også danne seg en mening om behovet for diverse hjelpetiltak og serviceanlegg. Slike undersøkelser bør gjennomføres med visse års mellomrom.

Det fremtidige behov bør innpasses i general- og reguleringsplaner. Det anses for viktig at det allerede i generalplanen blir tatt hensyn til plass til boliger for eldre og til serviceanlegg som anses for å være ønskelig for denne gruppen av befolkningen.

### III. UTBEDRING AV BOLIGER OG ALDERSHJEM

#### Utbedring av boliger

Utbedringslån kan, foruten til sosialt berettiget huseier som selv bor i den bolig som skal utbedres, også gis til huseier (f.eks. kommune, stiftelse, borettslag) til utbedring av bolig som bebos av annen berettiget husstand, f.eks. en husstand som omfatter en person som er over 60 år eller er funksjonshemmet. Dette gjelder boliger i både småhus og blokker. Det kan også gis lån til utbedring av utleieboliger i kommuner hvor kap. II i husleiereguleringsloven gjelder og til boliger som omfattes av et kommunalt fornyelsesvedtak eller et kommunalt utbedringsprogram, selv om beboerne ikke hører til kretsen av sosialt berettigede. Lånevilkårene er omtalt i avsnitt VI.

Kommunene bør - gjennomgående i større grad enn hittil - engasjere seg i arbeidet med systematisk utbedring og modernisering av boliger for eldre. Dette gjelder ikke bare utbedring av boliger i hus kommunen selv eier, eller som den kjøper og senere stiller til rådighet for de eldre. Kommunen bør også tre inn aktivt på andre måter. De eldre som selv eier sine boliger, vil ofte mangle det nødvendige initiativ, slik at utbedring vil være betinget av at barn eller andre pårørende tar initiativ på deres vegne. Også her bør kommunene komme inn ved oppsøkende virksomhet og ved å gi nødvendig veiledning og hjelp for øvrig. Til dette arbeidet kreves det en kvalifisert person. I de største kommuner vil arbeidet utvilsomt utgjøre en heldagsstilling. Ved vurderingen av utgiftene til en slik stilling bør en legge vekt på at gode boliger sammen med en godt utbygget hjemmesykepleie vil minske presset på institusjonssektoren.

Kommunen må nøye vurdere om utbedringskostnadene står i rimelig forhold til det en oppnår ved moderniseringen og til kostnadene ved nybygging. Utbedringsarbeider blir ofte dyrere og mer omfattende enn en tenkte seg på forhånd.

I tillegg til en vurdering av byggenes bygnings- og planløsningsmessige beskaffenhet, krever valget mellom ombygging og nybygging også en reguleringsmessig vurdering. Kommunen må i hvert enkelt tilfelle vurdere om området bør bevares som boligområde, og om det vil utgjøre en naturlig enhet som ikke vil bli brutt i stykker av nye trafikkårer som må anlegges.



Husbanken vil bare gi lån til utbedring av boliger som kommunen regner med vil være i fortsatt bruk som boliger i minst 15 år. Kommunen må også vurdere spørsmålet om gatedimensjonering, parkeringsforhold, stengning av gater for parkanlegg og lekeplasser, og om området er forsynt med bygg og anlegg som dekker strøkets behov for service.

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.

#### Utbedring av aldershjem

Det forutsettes at hver pensjonær får eget rom. Enkeltrommenes størrelse bør ikke være mindre enn 13-15 m<sup>2</sup>. Hvis det bygningsmessig er mulig, bør rommene 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 rom må alle pensjonærrommene ha innlagt vann og vask. Det må da være maks. 5 personer pr. toalett og ett bad for maks. 10 personer. Minst ett av toalettene må være tilgjengelig for rullestolsbrukere.

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

#### IV. PLANLEGGING AV ALDERSBOLIGER, ALDERSHJEM OG SYKEHJEM

##### 1. Generelt.

Aldersboliger og aldershjem bør plasseres slik at en unngår at støy fra trafikk og fra annen bebyggelse blir plagsom. Likevel bør de ligge i forholdsvis kort avstand til kommunikasjoner, butikker og serviceinstitusjoner.

Boligene/hjemmene bør søkes innpasset i den vanlige boligbebyggelse, enten i særskilte bygg - noen eldre vil foretrekke det - eller innpasset i vanlige bolighus. I begge tilfelle bør en søke å unngå at for mange eldre samles på ett sted. 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. Ved tildeling av aldersbolig eller plass på aldershjem bør eldre i samme strøk gis fortrinnsrett.

På mindre steder har man gode erfaringer fra aldersboliger og aldershjem plassert i tettbebyggelsen. Ved en slik plassering vil de eldre kunne følge med i livet på tettstedet, de vil ha korte avstander til forretninger og annen servicevirksomhet, og de vil kunne regne med hyppigere besøk fra slekt og venner. Oppholdsrommene bør få enten formiddagssol eller ettermiddagssol. Ved spesielle planløsninger, hvor ikke alle boliger kan bli like godt orientert, må det sørges for at det til hver bolig blir minst ett vindu mot sol.

Byggeforskriftene krever at for bygg med felles inngang til mer enn 4 leiligheter skal atkomstvei fra offentlig vei til inngang være lett å finne og lett å gå på. Den skal være uten uventede hindre, kunne brukes av orienterings- og bevegelseshemmede og ha slik bredde at rullestol kan snus. Inngang til bygningen skal kunne brukes av en person med rullestol. Den skal være lett å finne og tydelig markert. Hvis bygningen har flere atkomstveier og innganger, er det tilstrekkelig at kravene

oppfylles for én atkomstvei med tilhørende inngang. Slik atkomstvei og inngang skal være spesielt merket. Der det er heis, skal minst én heis være tilgjengelig for og kunne brukes av orienterings- og bevegelseshemmede.

Det er en fordel med lav bebyggelse. Aldershjem i mer enn en etasje må ha heis.

For aldersboligbygg 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.

Trappene bør ligge slik til at ganglinjen gjennom korridoren danner en rett vinkel med ganglinjen i den trapp som fører til korridoren. Trappene må være rette, og det bør være repos på hver halve etasjehøyde. I alle trapper må det være håndlist på begge sider.

For at de eldre lett skal kunne komme ut i frisk luft, bør det være balkong til hver bolig, eller større balkong i forbindelse med fellesrom.

større hus bør det være en luftebalkong i hver etasje med adkomst fra korridor. Balkonger som ligger høyt, må ha høyt og tett rekkverk så det ikke oppstår fare ved svimmelhet.

Alle dører i boligene må minst være 90 cm brede målt utvendig karm. Det bør ikke være dørterskler inne i boligene. Terskel for utgangsdør bør være formet slik at en lett kan komme ut og inn med rullestol.

Vinduer skal være lett å pusse. Brystningshøyden bør ikke være større enn at det er mulig å se ut i terrenget fra sittende stilling. I boliger som ligger høyt, må det sikres mot svimmelhetsfølelse.

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

Det bør være god lydisolasjon mellom tilstøtende boliger og mellom oppholdsrom og korridor eller trapperom. Varmeisolasjonen bør være særdeles god idet de eldre har et stort varmebehov. I de tilfelle oppvarmingen blir basert på elektrisitet, bør alternativ oppvarmingsmulighet overveies.

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

En vil i denne sammenheng også peke på at det i ordinære bolighus kan være en fordel at det innpasses både store og små boliger. Eldre som ikke lenger har behov for en stor bolig, kan derved få anledning til å flytte over i en mindre bolig i samme strøk når slik blir ledig, eventuelt bytte med husstand som har behov for en større bolig. I en tid hvor husleiene for nye boliger vanligvis ligger høyere enn for boliger bygget for noen år siden, er det også av viktighet at de eldre kan flytte til en mindre bolig oppført på samme tid og med et lavere husleienivå enn den bolig de flytter fra.

## 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 innpasset i aldershjem/sykehjem.

Alle boliger som kan få trinnfri adkomst, bør kunne ominnredes til bruk for bevegelsehemmede.

Aldersboliger i hus hvor det ikke er felles boligrom 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. 100x100 cm til av- og påkledning. Det er ønskelig at sengen kan stilles opp slik at den sengeliggende i sykdomstilfeller kan stilles fra begge sider. I soverom må det være en skaplass på 60x100 cm pr. person. Ved sengen bør det være nattlampe.

Fra soverom til toalett bør det være kort avstand, og minst mulig med hindringer som kan føre til uhell. Direkte dør mellom soverom og toalettrom er en fordel.

Toalettrommet må ha plass til badekar, sittekar eller dusj, vaskeservant og klosett. Det må ha nøytral adkomst. Når det innstilleres badekar, er sittekar eller annet kar med sete å foretrekke. Hvis det bare innstilleres 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, men uten nivåforskjell i gulvet, slik at den er tilgjengelig for rullestolbruker. 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.

Gangen 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 enten i eget rom eller i bad eller kjøkken. Felles vaskerom for flere småboliger kan også godkjennes.

Matboden skal være på minst 1,5 m<sup>2</sup>. Hvis det er felles nedkjølt matbod i bygget, er det tilstrekkelig at hver bolig har plass til et skap på 60x60 cm i denne



Klesbod må være minst 3,5 m<sup>2</sup>.

Sportsbod bør ha direkte atkomst utenfra og må være på minst 5 m<sup>2</sup>, hvorav 3 m<sup>2</sup> kan være i felles oppbevaringsareal.

Brenselbod trengs bare til boliger som oppvarmes med fast brensel og bør være minst 1,5 m<sup>2</sup>.

#### Areal

Innenfor gjeldende arealgrenser kan en bolig for en- og topersonshusstand ha inntil følgende leieareal etter boligens kapasitet.

Med ett soverom - en sengeplass	55 m <sup>2</sup>
Med ett soverom - to sengeplasser	65 m <sup>2</sup>
Med to soverom - to sengeplasser	70 m <sup>2</sup>

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

Felles boligrom - oppholdsrom og spiserom med kjøkken - kan belånes. Størrelsen på og utstyret i felles boligrom bør avpasses etter størrelsen og utstyret for den enkelte bolig. Jo bedre denne er, desto mindre behov skulle det være for felles boligrom. Den enkelte boligenhet pluss forholdsmessig andel av felles boligrom bør ikke overstige de arealgrenser som er nevnt ovenfor. Erfaringene viser at slike felles boligrom blir nyttet lite.

For større grupper aldersboliger bør det avsettes rom for kontor til daglig leder eller kontaktperson. Hvor aldersboligene ligger mer spredt, bør det sørges for telefonkontakt. Erfaringen viser at de eldre ofte lider av en følelse av utrygghet og mangel på kontakt. Derfor bør det i slike bygg være en person som de kan henvende seg til og som kan arrangere kontaktskapende virksomhet og formidle hjelp i påkommende tilfelle. Beboerne bør ha forbindelse med dette kontor gjennom en eller annen form for signalanlegg.

Om servicerom for øvrig vises til avsnitt V - Servicerom 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.

De lånsøknader som Husbanken har behandlet i de senere år har tildels vist at investeringene for aldershjem er blitt betenkelig høye. Erfaringene viser at hvis man skal kunne bygge aldershjem til en akseptabel pris, bør bruttoarealet pr. pensjonær ikke overskride 55 m<sup>2</sup>. Dette bruttoarealet omfatter boligenhetene, fellesrom, servicerom, betjeningsrom, birom og korridorer.

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

For aldersboliger uten egne servicelokaler og som ligger i direkte tilknytning til aldershjemmet, kan det gis et arealtillegg til servicelokalene i aldershjemmet på 4 m<sup>2</sup> pr. bolig. For øvrige eldre som sokner til stedet, kan man regne med et arealtillegg til aldershjemets serviceavdeling på 0,5 m<sup>2</sup> pr. person.

### Boligenheten.

Denne skal bestå av et enkeltrom og forgang med garderobe og et tilliggende toalettrom med vannklosett, servant og hånddusj.

Enkeltrummet må ha en møbleringsflate på minst 15 m<sup>2</sup> og høyest 20 m<sup>2</sup>. Rommet bør ha en tilnærmet kvadratisk form for at det skal bli best mulig møbleringsmulighet for sittegruppe i tillegg til seng. I hvert enkeltrom må det være opplegg for signalanlegg, eventuelt også telefon. En løsning som bør vurderes, er at også alle enkeltrom får en skapseksjon med plass for kokeplate.

Forgang og toalettrom bør ha en golvflate på 8 m<sup>2</sup>. Rommene skal være basert på bruk av rullestol. Toalettrommet må ha plass til vannklosett, servant og hånddusj. Rommet må gjøres så romslig at det er plass til ekstrautstyr for dem som er bevegelseshemmede. I dusjavlukket bør det være et fast sete, holder for hånddusj og håndtak på veggene. Avlukket bør skjermes mot toalettrommet for øvrig. Ved klosettet bør det være armlener og ringemulighet.

Til bruk for ektepar bør to enheter kunne slås sammen ved at det innsettes dør mellom to forganger. I det ene toalettrom bør det da i stedet innredes en skapseksjon med kokemuligheter.

### Felles boligrom.

Med felles boligrom forstås oppholdsrom, spiserom og kjøkken.

Oppholdsrom blir erfaringsmessig lite benyttet og bør derfor ikke gjøres større enn 2-3 m<sup>2</sup> pr. pensjonær. Det antas at det såvel økonomisk som trivselsmessig vil være en fordel å kombinere korridor og vestibyle med oppholdsrommet/rommene. Rommene bør prosjekteres slik at samme rom kan tjene flere formål. I tilknytning til rommene bør det være et toalettrom dimensjonert for rullestolbrukere.

Spiserom med plass for samtlige pensjonærer bør ha en størrelse som tilsvarer 1,7-2 m<sup>2</sup> pr. pensjonær. Mellom spiserom og oppholdsrom og/eller mellom oppholdsrommene bør det være foldevegg slik at man kan få et større rom ved spesielle anledninger.

Kjøkken med de nødvendige birom (lagerrom, kjøle/fryserom etc.) bør ha en størrelse som tilsvarer 1-1,3 m<sup>2</sup> pr. tillaget middagsporsjon. Hvis det ikke er kokemulighet i boligenheten, bør det være et mindre felleskjøkken til bruk for pensjonærene.

### Rom for betjeningen.

Kontorer for administrasjon av hjemmet og hvile- og spiserom for betjeningen forutsettes nøkternt utformet i forhold til hjemmets størrelse. Vaktrom må legges sentralt i bygningen og må kunne tjene som overnattingsrom for hvilende vakt. Ved større hjem bør det også være legekontor.

### Birom.

Det bør være en klesbod til hver pensjonær og et rom pensjonærene kan nytte til småvask og stryking. Hjemmet bør dessuten ha lintøyrom, rom for rengjøringsmateriell, skyllerom og lagerrom for rullestoler, krykker og treningsmateriell. Eget sykerom anses ikke for å være nødvendig.

Om servicerom vises til avsnitt V - Servicerom for eldre.



#### 4. Spesielt om sykehjem.

Husbanken kan gi lån til mindre sykehjem som utgjør en del av en vanlig boligblokk i en større boligbebyggelse. Husbanken kan således ikke gi lån til sykehjem i bygg som utelukkende skal tjene som pleiehjem eller sykehjem. Forutsetning for belåning er videre at lånsøkeren i hvert enkelt tilfelle må legge frem positiv tilråding fra fylkets helsemyndigheter - såvel fra et behovsmessig som fra et faglig synspunkt.

En må derfor på et tidlig tidspunkt under planleggingen ta kontakt med fylkets helsemyndigheter.

#### V. SERVICEROM FOR ELDRE

Som nevnt innledningsvis, kan Husbanken finansiere servicерom 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 større servicesentra 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 servicерom. Det mest vanlige er rom for fotpleie, fysioterapi og arbeidsterapi. Det bør vurderes om disse rom kan legges i underetasjen. Som regel vil en slik plassering medføre forholdsvis rimelige kostnader for slike rom. Rommene må ikke gjøres større enn nødvendig for å dekke behovet. Videre vil det ikke alltid være 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 det regnes med vil nytte seg av servicetilbudene.

I større aldersboligprosjekter kan også avsettes plass til kafeteria og kontakt- og aktivitetslokaler. Av kostnadmessige grunner bør en også her vurdere om slike rom kan plasseres i underetasjen. 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 i prosjektet. Behovet må slik som ovenfor nevnt legitimeres.

I større områder forsøker man å samle den service som gis til de eldre, i servicesentra. En vil understreke at det bare er på de største steder det vil være hensiktsmessig og også økonomisk forsvarlig å bygge egne servicesentra.

Erfaringene viser at mellom 25 og 30% 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.

Et komplett senter bør ha en kontoravdeling, hygieneavdeling, kafeteria, kjøkken, garderobe, toaletter, venterom og lagerplass. Et slikt senter bør kunne gi tilbud om fotpleie, hårpleie, fritidsvirksomhet, inntekts-givende arbeid, besøkstjeneste, salg og bringing av ferdiglaget middagsmat, vaktmestertjeneste (enkle reparasjoner i boligen) og bokutlån. Senteret skal yte service i sosiale og hygieniske spørsmål, dels gjennom egne til-

I små kommuner med spredt bebyggelse bør man skaffe seg en oversikt over den service som allerede finnes i kommunen, og legge forholdene til rette slik at denne service kommer de eldre til gode.

## VI. LÅNEUTMÅLING - LÅNEVILKÅR

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

Siden lånegrunnlaget normalt ligger noe lavere enn anleggskostnadene, vil det i alle tilfelle bli nødvendig med en viss egenkapital. Denne egenkapitalen kan dekkes av de lån kommunen har adgang til å oppta i Husbanken med sikte på å redusere egenkapitalen. For aldersboliger, aldershjem og sykehjem vil således 100% av anleggeskostnadene kunne dekkes ved lån gjennom Husbanken - dels ved lån direkte fra Husbanken til den enkelte byggherre, dels indirekte gjennom kommunene. Dette forutsetter at prosjektene er nøkternt og økonomisk rasjonelt planlagt.

Til utbedring av boliger kan lån utmåles med inntil 90% av kostnadene, 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 lånegrunnlaget.

### Lånevilkår.


For lån til bygging av aldersboliger og aldershjem og for lån til utbedring av aldershjem kan det velges mellom utjæmningslån og nominallån. Renten- og avdragsvilkår er de samme som for andre boliger. Husbankens kontorer kan gi nærmere orientering om de aktuelle rente- og avdragsvilkår.

### Bostøtte.

Aldersboliger og aldershjem bygget etter ovennevnte retningslinjer vil være omfattet av bostøtteordningen. Nærmere opplysninger kan fås ved det kommunale bostøttekontor (som regel sosialkontoret).

DEN NORSKE STATS HUSBANK

  
A. Bjerke  
Direktør

  
Kurt Jørgensen

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 m<sup>2</sup>. 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 ha 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 toalettrommet.

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. Rengjøringsenskap 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. Det godtas at matbod og klesbod er i ett rom på 5 m<sup>2</sup> uten delevegg av hensyn til rullestolsbrukere.

Sportsbod bør ha direkte adkomst utenfra og må være på minst 5 m<sup>2</sup>, hvorav 3 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
Med ett soverom - to sengeplasser	65 m <sup>2</sup>
Med to soverom - to sengeplasser	70 m <sup>2</sup>

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 aldershjemets 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 felleleshusholdning 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.

Aldershjemmet 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.

Aldershjemmet 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 servicерom 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 servicерom. Det mest vanlige er rom for fotpleie, fysio-terapi 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 m<sup>2</sup> pr. sengeplass.
- b) For aldershjem med 12 til 20 sengeplasser reduseres arealgrensen med 0,5 m<sup>2</sup> pr. sengeplass utover 12.
- c) For aldershjem med 20 sengeplasser eller mer ansees 60 m<sup>2</sup> 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 lånegrunnlaget.

Siden lånegrunnlaget 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 lånegrunnlaget.

#### 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).