



Foto: Sindre Ellingsen

Veien fram til egen bolig

Erfaringer fra syv boligeiere med utviklingshemming

Veien fram til egen bolig

Erfaringer fra syv boligeiere med utviklingshemming

Forord

Et mål i den boligsosiale strategien i Norge er at flere skal kunne eie boligen sin. I tråd med dette, har det de siste årene vært økende oppmerksomhet rundt mulighetene for at flere personer med utviklingshemming kan kjøpe egen bolig. Familier har i stor grad vært initiativtakere og pådrivere når planlegging og kjøp av bolig for et familiemedlem med utviklingshemming har blitt realisert. Den forrige utgaven av «Veien fram til egen bolig» fra 2009 viste flere gode og inspirerende eksempler på hvordan familier har lyktes med dette.

Denne nye utgaven av boken gir nye og like verdifulle eksempler på hvordan familier og personer med utviklingshemming, sammen med kommuneansatte, Husbanken og utbyggere har nærmet seg og realisert muligheter for å eie egen bolig for personer med utviklingshemming. Boken viser eksempler på ulike bo-løsninger som selveierleiligheter i sameie og andelsleiligheter i borettslag. Noen har kjøpt leilighet fra utbygger, andre har etablert borettslag i samarbeid med kommunen. Boken gir også ulike eksempler på finansieringsløsninger og tjenesteorganisering.

Selv om personer med utviklingshemming er like forskjellige som befolkningen forøvrig, kan de

som gruppe regnes blant de «vanskeligstilte» på boligmarkedet. Fortsatt bor mange voksne hos foreldrene sine, mange bor i samlokaliserte kommunale boformer, og det er svært få som eier eget hus eller leilighet.

FN-konvensjonen om rettigheter for mennesker med nedsatt funksjonsevne (CRPD), artikkel 19, fastslår at statene har plikt til å sikre at «mennesker med nedsatt funksjonsevne har anledning til å velge bosted, og hvor og med hvem de vil bo, på lik linje med andre, og ikke må bo i en bestemt boform». Denne retten har stor betydning for menneskers livskvalitet, men er fortsatt ikke universelt tilgjengelig for personer med utviklingshemming. Å eie kan også gi økonomiske fordeler.

Ansvarsreformen skulle blant annet bidra til å realisere en ny boligpolitikk fra tidlig 1990-tallet. Dette innebar deinstitusjonalisering og at personer med utviklingshemming skulle flytte ut av de store institusjonene, tilbake til sine hjemkommuner og kunne leve som folk flest. Boformene skulle ha en øvre grense på 4–5 beboere. Forskning viser at prinsippet om øvre grense på 4–5 beboere per bofellesskap i økende grad brytes fra slutten av 1990-årene. Det er blitt vanligere å bygge bofellesskap med en størrelse og tjenesteorganisering som ligner mindre på hjem og mer på institusjoner (Tøssebro og Wendelborg, 2021). Blant foreslåtte tiltak i utredningen «På høy tid. Realisering av funksjonshindredes rettigheter» (NOU, 2023:13) er blant annet at

eierlinjen i boligmarkedet for personer med utviklingshemming styrkes ved å utvikle nye modeller, inkludert finansieringsmodeller, ved hjelp av Husbanken og andre seriøse aktører. Et annet forslag verdt å merke seg er at det bør innføres et makstak på 5 samlokaliserte boliger.

Noen av eksemplene i denne boken holder seg godt innenfor anbefalte føringer fra både faglig og politisk hold, men det er også eksempler som går utenfor hva som er anbefalt. Uavhengig av hva som ligger til grunn for de ulike løsningene, og uten å rettferdiggjøre en politikk eller kommunal variasjon som går på tvers av individuelle rettigheter, viser boken at «one size does not fit all».

Det er å håpe at boken kan være til inspirasjon for personer med utviklingshemming, deres familier og kommuner, slik at flere får oppleve gode overganger fra familiehemmet til voksenlivet og eget hjem i selveid leilighet eller hus.

Aud Elisabeth Witsø,
daglig leder ved
NAKU – Nasjonalt
kompetansemiljø om
utviklingshemming



Innhold



Forord 2

Innholdsfortegnelse 4

Flere personer med utviklingshemming
kan og bør bli boligeiere 6

Bakgrunn for valg av eksempler 8

Andreas i Moss 12

Stine i Kongsberg 24

Martin i Stavanger 34

Siri i Trondheim 48

Marius i Sandnes 58

Tord i Stange 68

Ingrid i Ålesund 80

Boliginformasjon fra Husbanken 88

SYV HUSEIERE MED
UTVIKLINGSHEMMING

Flere personer med utviklingshemming kan og bør bli boligeiere

Ønsker du å flytte for deg selv? Vil du kjøpe eller bygge en bolig? Vil du bo alene eller sammen med noen du kjenner? I denne boken finner du råd og veiledning du bør lese før du bestemmer deg for hvordan du vil bo. Boken er laget for deg som har utviklingshemming, dine pårørende, verger og medhjelpere.

Husbanken jobber for at mennesker med utviklingshemming på lik linje med andre skal kunne velge hvordan og med hvem de bor. Med denne boken ønsker Husbanken å bidra til å dele erfaringer om veien til eid bolig. Husbanken har også utarbeidet boliginformasjon til personer med utviklingshemming og pårørende på Husbanken.no som gir kunnskap om stegene i prosessen fra forberedelse til tiden etter innflytting og hvilke virkemidler som kan benyttes.

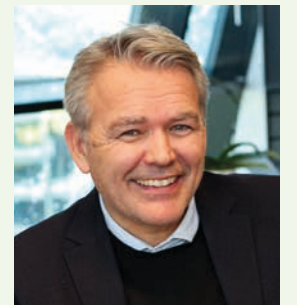
Det er snart 15 år siden Norsk Forbund for Utviklingshemmede (NFU) og Husbanken ga ut boken «Veien fram til egen bolig», der ni boligeiere med utviklingshemming viste frem hjemmene sine og fortalte om hvordan de hadde gått frem for å kjøpe egen bolig.

Mye har forandret seg på den tiden. Bolig og lånekostnadene har økt og Husbankens økonomiske virkemidler har endret seg. Derfor ønsket Husbanken en ny bok, som tok høyde for at det har blitt dyrere å etablere seg og som viste de økonomiske virkemidlene som er tilgjengelig i dag. Samtidig ønsket vi å si noe om erfaringene med å bo i eid bolig over tid.

Husbanken takker Sintef for å ha gjennomført intervjuene, i tillegg vil vi takke NAKU og NFU for gode innspill og kunnskapsbidrag underveis i prosessen.

Jan Hjelle

Jan Hjelle
Adm. dir. Husbanken



Bakgrunn for valg av eksempler ved prosjektansvarlig

Av prosjektleder Karin Høyland og prosjektmedarbeider Marianne Skaar.

Intervjuene i denne boka er valgt og gjennomført av SINTEF Community etter oppdrag fra Husbanken.



I boken ønsker vi å dele erfaringene til nye og noen mer erfarne boligeiere. For de fleste har veien til egen bolig vært lang. I tillegg ville vi si noe om erfaringene med å bo i de ulike boligløsningene. Arbeidet tok utgangspunkt i rapporten «Likestilt, normalisert og inkludert? Erfaringer med kjøp av egen bolig for utviklingshemmede», som vi publiserte i 2021. Vår første oppgave i arbeidet med boken var å lete etter gode erfaringer med både prosess og løsning. Personene i eksemplene skulle eie egen bolig. Vi har møtt boligeiere som har kjøpt leiligheter på det ordinære boligmarkedet og noen som har vært med på etableringen av nye borettslag i samarbeid med sin kommune.

Eksemplene skulle vise ulike løsninger for bolig-

etablering og prosess. For noen har veien frem til egen bolig vært kronglete, men alle eksemplene har resultert i noe som beboer og foreldre opplever som en god bosituasjon. Dette er viktig å understreke, fordi eksemplene derfor ikke kan sees som representative for hvordan slike prosesser vanligvis foregår. Eksemplene er også valgt for nettopp vise variasjon og erfaringer med ulike løsninger. Hva som oppleves som en god løsning for noen betyr ikke at dette er en god løsning for alle. Vi ser også at både rammebetingelsene rundt boligøkonomien og hvordan tjenestene organiseres stadig endrer seg. Derfor var det nyttig å høste erfaringer og snakke med de som hadde erfaring som boligeiere over tid. Derfor er boken todelt. Først inviteres leseren hjem til Andreas i Moss, Stine i

Kongsberg og Martin i Stavanger – som har blitt boligeiere de siste årene. De neste eksemplene viser erfaringene med å ha bodd i eid bolig over tid. Der møter leserne Siri i Trondheim, Marius i Sandnes, Tord på Stange og Ingrid i Ålesund som alle har eid boligen sin rundt ti år. Hvordan har tiden i egen bolig vært?

Alle som forteller sin historie i boken, har godkjent bruk av tekst og bilder. Husbanken og Statsforvalteren i Rogaland har bistått med forslag til eksempler. Husbanken har bidratt med drøfting av innhold og bearbeiding av historiene.

Vi vil takke Husbanken for oppdraget. En spesiell takk til alle som har vist oss hjemmene sine og delt historien sin.

SINTEF Community

Karin Høyland og Marianne Skaar





Del 1: Slik ble vi boligeiere

I denne delen av boka møter vi Andreas, Stine og Martin som alle er ganske nye som boligeiere. De, foreldre og andre gode hjelpere forteller om hvordan de ble boligeiere og hvordan det har vært å flytte til og bo i en egen, eid bolig.



Andreas i Moss

Navn: Andreas Vikesland Aaslie

Alder: 34

Bor i: Andelsleilighet i privat borettslag

Byggeår: 2021

Antall år i egen bolig: 3 år

Tjenester: Kommunale

I 2021 flyttet Andreas inn i sin egen leilighet i det nybygde Carlsmindeveien borettslag. Det foreldreinitierte borettslaget består av åtte leiligheter, fellesareal og kommunal personalbase. Carlsmindeveien er bygget i tråd med borettslagsmodellen i samarbeid med kommunen.



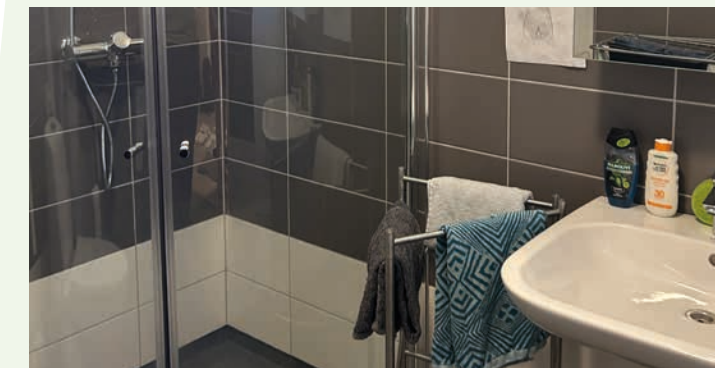
OM ANDREAS

Andreas er fornøyd og liker seg godt i leiligheten sin! Før han flyttet inn i Carlsmindeveien bodde han hjemme, og mor var litt engstelig for at han ikke skulle trives når han flyttet for seg selv. De andre som flyttet inn samtidig hadde alle bodd hjemmefra tidligere. For Andreas tok det litt tid å bli vant til å bo alene, men det har gått over all forventning. Av og til drar han på besøk til mor, men han vil alltid hjem igjen til seg selv. Hver mandag kommer mor innom, og hun setter stor pris på den ukentlige kontakten med sønnen. Da gjør de matinnkjøp for hele uken, og de tar gjerne en is sammen eller gjør noe annet hyggelig når de er ute på handletur. Etterpå lager de middag og tilbringer tid sammen hjemme hos Andreas. Mor er også gjerne med på sykkeltur med dobbeltsykkelen til Andreas, da sitter mor foran og Andreas bak.

Fire dager i uken jobber Andreas med makulering hos firmaet Personalpartner, som ligger en kort spasertur unna. I den samme bedriften jobber også ei av de andre som bor i borettslaget. Torsdager er Andreas hjemme, da står vasking og rydding i leiligheten på programmet.

På fritiden spiller han innebandy og fotball. Han har tidligere vært på fotballtur til Liverpool, dette ble organisert av ansatte i bofellesskapet. I år gikk turen til Manchester for å besøke stadion der. Dette er høydepunkter for Andreas! I tillegg legger familien opp til en felles sommerferieuke hvert år. Dette er også en viktig tradisjon for å opprettholde den gode kontakten med Andreas sine to søstre, svogere og onkelbarnet.

Borettslaget består av åtte leiligheter. Seks av dem eies av de som var med på boligprosjektet fra starten, kommunen eier to leiligheter som leies ut.



På kveldene er det ofte bingo i fellesrommet, da har Andreas fast plass på enden av bordet og er bingosjef! Ellers liker Andreas også å være i leiligheten sin og se på morsomme ting på Youtube på PCen eller på Tiktok på telefonen. Han er også glad i å høre på musikk med hodetelefonene sine. Kommunen har en bil som gjør det mulig å dra på tur til klubben, til stranda eller på kino. For de som ønsker det.

VEIEN FRAM TIL EGEN BOLIG

Byggeprosjektet startet med at en foreldregruppe tok initiativet til kontakt med det som da var Rygge kommune. Andreas og mor bodde i Moss kommune, men de kjente de andre familiene og fikk være med i foreldregruppen. Fra før var det et lignende prosjekt i

Rygge kommune, og foreldregruppen brukte dette som en mal for hvordan de skulle gå frem, slik at de ikke startet helt på bar bakke. Rygge og Moss kommune slo seg sammen underveis i boligprosjektet, noe som forsinket prosessen. Etter kommunesammenslåingen ville nye Moss kommune ha et litt større boligprosjekt. Det som opprinnelig skulle være seks leiligheter ble utvidet med to leiligheter til. Disse ville kommunen kjøpe og leie ut. Moren til Andreas forteller at hun i starten tenkte mye på at bofellesskapet ikke måtte bli for stort, men konkluderer med at det har blitt veldig vellykket med åtte leiligheter samlet. Det gir flere å dele felleskostnadene med, og så er det flere å spille på. Det er jo gjerne slik at man finner tonen bedre med noen enn med andre.

Det ble flere runder før de kom i mål med Carlsminde-

veien borettslag slik det står i dag. Det første prosjektet de planla viste seg å bli altfor dyrt. De måtte trekke tilbudet og gjøre om tegningene. Ett grep de gjorde var å la fire av de åtte leilighetene få egen utendørs inngang. Det førte til at kostnadene knyttet til fellesarealene, slik som vask, belysning og lignende, ble lavere. Mor forteller at disse endringene viste seg å bli en god løsning som møtte ulike behov. For noen passer det veldig fint med egen inngang, mens andre igjen var opptatt av å ha den tryggheten som innendørs inngang og kort vei til fellesareal og personalet gir. Forsinkelsene førte til at de ble uheldige med tanke på prisstigningen under koronapandemien, noe som fordyret prosjektet noe. Selv om prosessen tok lang tid, så sier mor til Andreas at de har vært utrolig heldig med samarbeidet med kommunen. De fikk for eksempel en saksbehandler som fulgte dem gjennom hele

prosessen. Kommunen er også veldig stolte og glade for prosjektet. Samarbeidet med Husbanken og andre som måtte involveres gikk også veldig fint.

UTFORMING

Borettslaget består av åtte leiligheter. Seks av dem eies av de som var med på boligprosjektet fra starten, kommunen eier to leiligheter som leies ut. Aldersspennet til de som bor der er fra midten av 30-årene og opp til 70.

Det var viktig for foreldrene med en sentral beliggenhet, slik at ungdommene ikke måtte være avhengige av å bli kjørt og hentet for å komme seg rundt. Det er butikker, kjøpesenter og busstopp like ved. For Andreas er det gangavstand til jobb, og til både mor og far. Mor forteller at man i foreldregruppa var på utkikk etter passende



Stua brukes mye, for eksempel til å spille spill sammen på kveldene.

tomter, og det var rett og slett tilfeldig at de kom over tomten. En av de andre foreldrene hadde funnet ut at kommunen eide et par tomter med kratt og buskas i et nabolag, og beliggenheten var midt i blinken. Foreldrene var opptatt av at borettslaget ikke skulle bli for høyt og ruvende eller skille seg så mye ut i nabolaget. Bygget er derfor i én etasje med saltak (teknisk rom ligger på loftet), og alle leilighetene ligger dermed på bakkeplan. Det ble blant annet ansett som en fordel å slippe kostnader knyttet til heis.

Som tidligere nevnt har fire av leilighetene utendørs inngang. De andre fire leilighetene, personalbasen og felles stue, har inngang fra fellesarealer. Leilighetene er litt forskjellig utformet. Halvparten har en bod med tilgang gjennom soverommet, mens den andre halvparten har boden i tilknytning til inngangspartiet. Alle leilighetene er på 55,8 m², bortsett fra en som er noe større enn de andre (71,2 m²). En svalgang forbinder leilighetene som har utendørs inngang med fellesområdene. Personalbasen ligger i nærheten av fellesarealene, men har egen separat inngang.

I det romslige fellesarealet er det kjøkken og stue med utgang til en stor terrasse. Stua brukes mye, for eksempel til å spille spill sammen på kveldene. På fredager og lørdager er det tilbud om felles middag her, og da kan de som vil, melde seg på. Andreas pleier å velge å være med på fellesmåltidene disse to dagene. De andre dagene i uka lager han middag hjemme i sin egen leilighet, sammen med mor på mandager, og med litt støtte fra ansatte de andre dagene. På sommeren

fyrrer de gjerne opp grillen ute.

Borettslaget har også en stor felles bod, der blant annet dobbeltsykkelen til Andreas står parkert.

ANDREAS SIN LEILIGHET

Andreas sin leilighet er 55,8 m² og består av en romslig gang, kombinert stue og kjøkken, bad og soverom. Han bor i en av de fire leilighetene som har egen inngang utenfra. Dette trives han godt med, og for ham gir det en følelse av frihet å ha sin egen separate inngang.

Fra stua har han utgang til sin egen avskjermede terrasse med en liten hageflekk foran.

FINANSIERING OG ORGANISERING

Siden kommunen stod som byggherre, fikk prosjektet både investeringstilskudd fra Husbanken og kompensasjon for merverdiavgift fra Skatteetaten. Til sammen reduserte dette prisen på byggeprosjektet med omtrent femti prosent. Andreas betalte 2,2 mill. kr for boligen, fordelt på 1,4 mill. kr i innskudd og 0,8 mill. kr i fellesgjeld. Han finansierte kjøpet med startlån fra kommunen og noe egenkapital. Andreas betaler 6 935 kr i måneden i felleskostnader. I tillegg kommer betaling av avdrag og renter på lånet

Det kostet i overkant av 36 mill. kr å bygge borettslaget. Inkludert i dette er kostnaden på tomten som de fikk kjøpt av kommunen for rett i underkant av 2,4 mill. kr.

Husbanken utbetalte investeringstilskudd på 12,3 mill. kr, noe som alene reduserte prisen per leilighet med 1,54 mill. kr for Andreas og de andre kjøperne. I tillegg fikk borettslaget refusjon på merverdiavgift fra Skatteetaten tilsvarende 5,8 mill. kr.

Borettslaget har fått lånefinansieringen fra Husbanken på fellesgjelden som er 6,3 mill. kr.

Kommunen eier to av leilighetene i Carlsmindeveien som de leier ut. De seks andre leilighetene er eid av beboerne. Kommunen leier basearealet for 10 093 kr per måned (estimert for 2024). Moss kommune har bruksrett til personalbasen. Ved eventuelt resalg av en leilighet har kommunen styringsrett.

Carlsmindeveien borettslag er en del av Vansjø Boligbyggelag. Styret har inngått en avtale med et eksternt firma for vask av fellesarealer og snømåking. Vedlikehold av hver leilighet ordnes av foreldre/verger.

ANSATT I BOFELLESKAPET – LAILA ARNESEN

Laila, har lang fartstid i hjemmetjenesten, men jobber nå fast i Carlsmindeveien. Hun synes hun får fulgt opp beboerne på en helt annen måte nå. Hun kjente godt flere av de som flyttet inn, siden hun hadde vært på jobb hjemme hos dem der de bodde før. Da synes hun det ble mye kjøring, mens det nå er lettere å bare

Siden kommunen stod som byggherre, fikk prosjektet både investeringstilskudd fra Husbanken og kompensasjon for merverdiavgift fra Skatteetaten. Til sammen reduserte dette prisen på byggeprosjektet med omtrent femti prosent.



stikke innom og hjelpe til med småtterier uten at det må avtales på forhånd.

Hun synes også at de ansatte får utnyttet ressursene bedre nå, de kan tilrettelegge mer individuelt for den enkelte. Det er også lettere å gjennomføre ulike aktiviteter, som å ta en tur på kino med de som vil det.

De er likevel nok ansatte på jobb til at noen kan være til stede for de som er igjen hjemme. Laila legger vekt på at de som bor her skal ha valgfrihet til selv å bestemme når de vil låse døra inn til sin egen leilighet og være i fred, og når de vil oppsøke fellesskapet.

UTBYGGERS PERSPEKTIV – ØIVIND FRANTSEN FRA MOSS KOMMUNE EIENDOM

Øivind, prosjektleder for Carlsmindeveien borettslag hos Moss kommune Eiendom (MKEiendom) forteller at foreldregruppa var med i hele forprosjekt- og gjennomføringsfasen, fra 2017 til bygget stod innflyttingsklart i 2021. Han hadde en egen kontaktperson i foreldregruppa, som han jobbet tett med.

En erfaring Øivind har gjort som utbygger, er hvor viktig det er å sette opp et komplett økonomisk budsjett for hele byggeprosjektet allerede i tidligfase. Her må alle kostnader inn, slik som tomtepris, kostnader knyttet til forprosjektfase, entreprisekostnad, regulerings/



ERFARINGSPUNKTER

- Saksbehandler fra kommunen fulgte foreldregruppen hele veien. Dette opplevdes som god støtte for foreldrene.
- Kommunen tok ansvar for å koordinere, var også utvikler og byggherre.
- Kommunal tomt ble solgt til borrettslaget for anslagsvis halv pris av markedspris.
- Både kommunal saksbehandler og foreldrene understreker at det er viktig tidlig å få en oversikt over totale kostnader for prosjektet (inkludert drift), og også over kjøpernes ulike økonomiske forutsetninger.
- Areal til fellesareal og base skal både bygges og driftes, så vær bevisst på dette regnestykket tidlig. Med dagens energikostnader utgjør dette en stor utgiftspost.
- Involvere ergoterapitjenesten allerede på skissestadiet.

Kommunen kjøpte to leiligheter som de leier ut, dette har gitt variasjon og fleksibilitet.

byggesakskostnader, eventuelle rekkefølgekrav fra planprosessen, samt felleskostnadene som er fellesgjeld og alle driftskostnadene til borettslaget. Dette er blant annet kommunale avgifter, vedlikehold, servicer, utgifter til strøm på fellesarealene og lignende. Det er også viktig å vurdere gode tekniske- og energiøkonomiske løsninger med tanke på driftskostnader i det lange løp.

Også den enkelte kjøpers økonomiske forutsetning er viktig å få kartlagt tidlig, sammen med eventuelt verge og boligsosial avdeling. Øivind sier at han, men også andre involverte, skulle sett det totale økonomiske bildet for den enkelte kjøper tidligere. Det kom først frem, ved kontraktinngåelse med entreprenør. Han skulle også ønske at Husbanken kunne veiledet dem på dette når de hadde tidlig gjennomgang av tegninger

og utomhusplaner, eller når de var involvert i prosessen rundt søknad om investeringstilskudd. Den totale økonomien i et slikt prosjekt burde også vært tema i de første møtene med Husbanken.

Øivind trekker også frem at særlig ergoterapitjenesten er viktig å involvere, når det foreligger tegninger på skissestadiet. De har ofte god kjennskap til hvilke

hjelpemidler og tilpasninger de som skal flytte inn har behov for. Øivind forteller at ergoterapeuten var en god samarbeidspartner da de skulle samordne bestilling og montering av hjelpemidler fra NAV etter enkeltvedtak. Ergoterapeuten er også veldig opptatt av at det tilrettelegges slik at ettermontering av hjelpemidler skal kunne gjøres enkelt. Det handler da mye om riktige materialvalg for innfestning av utstyr, spikerslag m.m.



Stine i Kongsberg

Navn: Stine Hedin Strand

Alder: 25

Bor i: Selveierleilighet

Byggeår: 2022

Antall år i egen bolig: 3 år

Tjenester: Brukerstyrt personlig assistent (BPA)

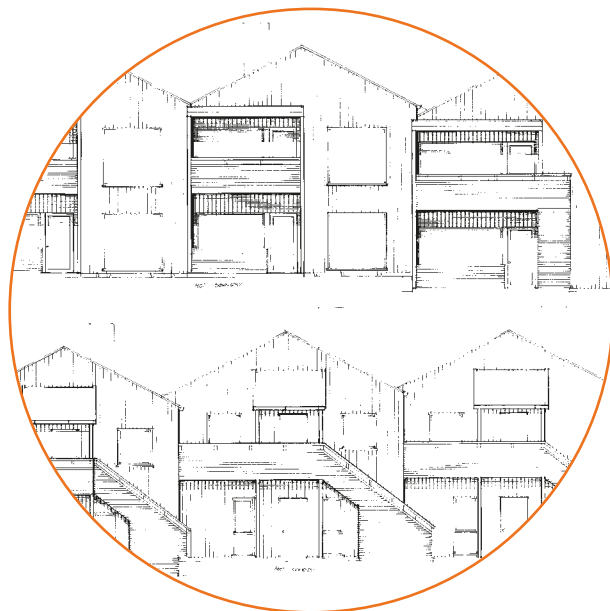
I 2022 kunne Stine (25) og to gode venner, som hun har kjent gjennom hele oppveksten, flytte inn i hver sin leilighet i et ordinært sameie med seks boenheter. Alle tre har brukerstyrt personlig assistent (BPA). For både Stine, vennene, og foreldrene deres, har det vært en drøm hele livet at de tre kunne bo samme sted. Stine har kjøpt leiligheten sin fra en privat utbygger.

Mens Stine ventet på at nybygget skulle stå ferdig, flyttet hun hjemmefra og inn i en leid leilighet.

Hjemme var det en del bråk fra småsøsken, og Stine syntes det var godt å flytte for seg selv. Moren og stefaren hadde tenkt at de skulle bruke det første halvåret som en overgangsfase hvor Stine kunne venne seg til å bo alene, men hun overrasket dem med å storkose seg med å bo for seg selv fra dag en. Mor forteller med et smil at de satt igjen litt målløse.



Stine



Stine er bevisst på de gode effektene treningen har for å unngå helseutfordringer.



OM STINE

Fra leiligheten har Stine gang/trille-avstand inn til sentrum. Stine er en såkalt gående rullestolbruker, det vil si at hun veksler mellom å kunne gå og bruke en elektrisk rullestol. Nærheten til sentrum setter hun pris på, for hun er glad i å gå på kino og å spise ute. Bowling synes hun også er kjekt, men bowlinghallen ligger lenger unna, så for å komme seg dit må hun ta bilen. Hun går også gjerne på «stolpejakt», hvor hun registrerer poster som Foreningen Stolpejakten

i samarbeid med Kongsberg O-lag har satt ut i kommunen.

To dager i uka er Stine på dagsenter, og tre dager i uka trener hun. Stine er bevisst på de gode effektene treningen har for å unngå helseutfordringer. Hun har en personlig trener som hun er veldig begeistret for. Hun er også aktiv på ettermiddagene, og går på både ridning og svømming på fritiden.

På mandagene er Stine på 'Toppenklubben', som er en fritidsaktivitet for unge voksne som har særskilte

behov. Det er en fin sosial arena hvor de har forskjellige aktiviteter, og kan være samlet med mange venner som bor rundt omkring i Kongsberg.

Høsten 2023 var Stine med på Kongsberglekene igjen, det er et årlig arrangement Der deltok hun på hundremeter og firehundremeter og liten ball. Siden Stine var den første som hadde meldt seg på Kongsberglekene så fikk hun nummer 1 på trøya. Etterpå var det grillfest hjemme i leiligheten til Stine, hvor vennene, som også er nærmeste naboer, også var med. Dette har allerede blitt en slags tradisjon.

VEIEN FRAM TIL EGEN BOLIG

For familien var det viktig å opprettholde det fine fellesskapet mellom de tre barndomsvennene som har fulgt hverandre i samme klasse gjennom hele skolegangen. Dette var noe de formidlet tidlig til kommunen – flere år før Stine ble myndig. Selv om de syntes de hadde vært tidlig ute i kontakten med kommunen, opplevde de at det fra kommunens side ikke var noen planer for hvordan boligsituasjonen til ungdommene på vei inn i voksenlivet skulle løses. Mor forteller at det var en krevende situasjon hjemme, og at det var slitsomt at alt var så uavklart.

Det var viktig for de tre foreldrepårene at ungdommene deres skulle få eie sin egen leilighet.



Foreldrene til de tre ungdommene begynte å undersøke hva de selv kunne gjøre. Det var viktig for de tre foreldrepårene at ungdommene deres skulle få eie sin egen leilighet. De ønsket at de skulle ha bestemmelsesrett over hvor og hvordan de skulle bo resten av livet. I tillegg ønsket de at barna skulle ha BPA-ordning, og ikke kommunale tilbud da det gav for mange restriksjoner i forhold til det livet som de ønsket for sine barn. Mor tror ikke at Stine kunne fått en-til-en tjenester i et kommunalt drevet bofellesskap. For å ivareta Stine på best mulig måte, ønsket de å ha en brukerstyrt personlig assistent ordning for henne. Dette ga Stine mulighet for å delta på individuelle treninger og aktiviteter. Mor tror at hun i et kommunalt tilbud hadde vært prisgitt at andre beboere skulle deltatt på samme aktivitet slik at personalet kunne koordinert å følge dem. Med BPA-ordningen har de kunnet utarbeide ukeplaner som inneholder treninger og aktiviteter tilpasset Stine sine ønsker og behov.

Veien fram til egen bolig for Stine opplevde de som lang og strevsom. Selv om mor sier at kommunen var villig til å lytte til dem, så opplevde de at kommunen satt sine egne føringer for boligprosjektet.

Foreldregruppen tok kontakt med Husbanken for å undersøke hvilke muligheter de hadde til å få tilskudd. Husbanken gir kun investeringstilskudd til kommuner. De ble derfor rådet til å få med kommunen som byggherre, som så kunne selge leilighetene videre til ungdommene. Familien ble imidlertid ikke enig med kommunen om størrelsen på boligen og antall soverom. De ønsket at leiligheten skulle tilpasses en BPA-løsning og ha to små soverom, der ett av soverommene kunne brukes av assistentene eller for at familien kunne komme på besøk og overnatte.

I mai 2021 skrev lokalavisa Laagendalsposten en reportasje om de tre vennenes boligutfordringer. Da tok en privat utbygger, HC Eiendom, kontakt med familiene. De hadde en tomt hvor de holdt på å planlegge et leilighetskompleks med seks leiligheter over to etasjer, de mente dette kanskje kunne være aktuelt for dem. Det tok ikke lang tid å bestemme seg! De tre vennene fikk også mulighet til å velge leiligheter først, og de gikk for hver sin leilighet i første etasje. De resterende tre leilighetene ble lagt ut til salg på det åpne markedet, og ble fort solgt.



Moren til Stine mener det beste ville være hvis foreldregruppene kunne søkt investeringstilskudd på lik linje med kommunene.

Moren til Stine deltok tidlig på et informasjonsmøte hos Husbanken. Hun fremhever det som positivt at Husbanken gir ut slik informasjon, men skulle ønske at Husbanken var mer tilgjengelig også for foreldre. På den måten ville ikke familiene være avhengig av kommunenes gjengivelse av Husbankens vurderinger. Moren til Stine mener det beste ville være hvis foreldregruppene kunne søkt investeringstilskudd på lik linje med kommunene.

STINE SIN LEILIGHET

Leilighetskomplekset som Stine bor i stod ferdig høsten 2022. Bygget er på to etasjer, med tre leiligheter i første etasje og tre i andre. Leiligheten er lys og fin, med utsikt mot grøntareal og en idrettsplass. Det er også kort vei å gå inn til sentrum.

Stine valgte en leilighet på bakkeplan, på ca. 70 m². Det var viktig med to soverom i leiligheten, siden Stine har hvilende nattevakt gjennom BPA-ordningen, som kan

disponere det ene soverommet. Stine er sosial, men har også behov for egentid til å koble av. Derfor har assistentene fått det største soverommet, slik at de kan trekke seg tilbake og la Stine bruke leiligheten ellers slik hun ønsker. Det er jo tross alt hennes hjem. Dette har fungert godt.

I tilknytning til leiligheten er det en utvendig bod og en carport. Siden Stine var tidlig inne i boligprosjektet fikk hun mulighet til å påvirke utformingen på noen ting. Carporten fikk for eksempel ekstra bredde og høyde, med plass til den rullestoltilpassede bilen hennes – en Mercedes Sprinter.

FINANSIERING OG ORGANISERING

Stine kjøpte leiligheten for 2,79 mill. kr. Hun finansierte det ved hjelp av et startlån på 2,3 millioner og egenkapital.

Siden leilighetene er selveierleiligheter oppført av en privat utbygger, så var det startlån som var aktuelt

for Stine. Hun har 30 års nedbetalingstid på lånet. Kommunen har mulighet til å justere nedbetalings-tiden, hvis betalingsevnen skulle endre seg. Opprinnelig lå leilighetene på 2,7 mill. kr, men økte materialpriser under koronapandemien gjorde at leilighetene ble nesten hundre tusen kroner dyrere enn først antatt.

Stine hadde sparepenger og gikk inn med egenkapital i boligkjøpet. Dette var nødvendig for å få finansiert leiligheten. Moren og stefaren forteller at de har vært i den heldige situasjonen at de har hatt muligheten til å spare penger til datteren siden hun var liten. Med startlån og egenkapitalen til Stine lot finansieringen seg akkurat gjøre innen en forsvarlig låneramme.

Familien opplever at Stine har fått mer for pengene med denne løsningen, enn med forslaget fra kommunen. Både Stine og familien er også svært fornøyde med BPA-ordningen som hun har gjennom Stendi. De er veldig fornøyde med de ansatte, og det har vært stabil og god bemanning uten noe sykefravær. Mor er arbeidsleder. Ansvaret for daglig drift av leiligheten og førstelinjekontakt er gitt til hovedassistenten til Stine. Dette fungerer svært bra for alle parter, og gjør at mor kan trekke seg litt mer tilbake, og bare være mamma.

KORT OM BPA ORDNINGEN

Brukerstyrt personlig assistanse (BPA) er en ordning som skal bidra til likestilling, likeverd og samfunnsdeltakelse for personer med nedsatt funksjonsevne. BPA er lovfestet i helselovgivningen, men er ment som et verktøy som skal sikre mennesker med stort behov for bistand mulighet til å ta ansvar for eget liv og egen velferd. BPA er en måte å organisere tjenester på som omfatter praktisk og personlig assistanse. Hjelpen kan gis både i og utenfor hjemmet. BPA-ordningen er brukerstyrt, det vil si at brukeren selv er arbeidsleder og påtar seg ansvaret for organisering og innhold av tjenesten. Dette innebærer å være daglig leder for sine egne assistenter. Ved behov kan brukerstyringen ivaretas i samarbeid med en medarbeidsleder. Innenfor rammene av enkeltvedtak om tjenester fattet av kommunen kan arbeidsleder i prinsippet selv bestemme når og hvordan tjenestene skal utføres, samt hvem som skal ansettes som assistenter. Organisering av BPA kan gjøres på forskjellige måter. Uansett organiseringsmåte med henhold til hvem som ivaretar arbeidsgiverrollen, har kommunen det overordnede forvaltningsansvaret for tjenesten. Dette innebærer et overordnet ansvar for at lov og regelverk følges.

Mer på NAKU sine hjemmesider. <https://naku.no/kunnskapsbanken/brukerstyrt-personlig-assistanse-bpa>

ERFARINGSPUNKTER

- Ønsker at Husbanken i større grad kan være direkte rådgiver også for foreldre, ikke bare via kommunen.
- Samarbeid med privat utbygger fungerte veldig bra.
- Husbankens minimumskrav om 50 m² er ikke en god nok løsning for de med BPA-ordning, da er det fint med to soverom.
- Svært godt fornøyd med BPA ordningen.



Martin i Stavanger

Navn: Martin Eia Lerøen

Alder: 28

Bor i: Andelsleilighet i et privat borettslag

Byggeår: 2022

Antall år i egen bolig: 2 år

Tjenester: Kommunale

I mars 2022 stod det nybygde Solborg terrasse borettslag på Tjensvoll i Stavanger ferdig. Her eier Martin (28 år) sin egen leilighet og deler fellesarealer og naboskap med ti andre som han har kjent gjennom hele oppveksten. Det foreldreinitierte borettslaget er bygget i samarbeid med kommunen, etter «borettslagsmodellen». Borettslaget er organisert som et bofellesskap som er heldøgns-bemannet. De som bor her har tjenester fra Helse- og velferdskontorene i Stavanger kommune, og det er kommunalt ansatte som yter tjenestene.



Foto: Sindre Ellingsen



Martin

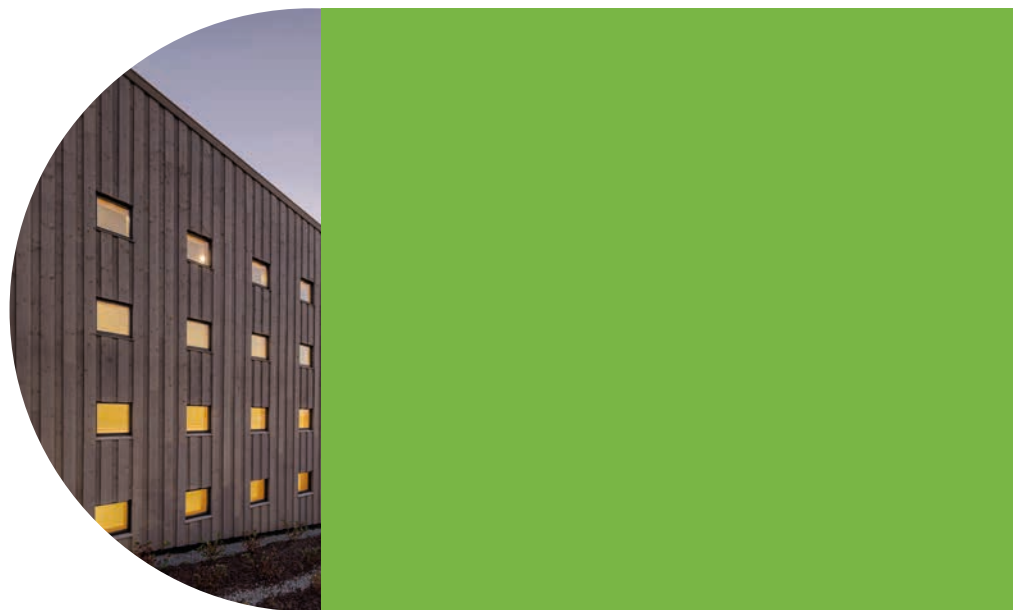


Foto: Sindre Ellingsen



Foto: Sindre Ellingsen

OM MARTIN

Martin er en aktiv mann som liker at det skjer ting. Tre ganger i uka svømmer han i Stavanger svømmeklubb, og en dag i uka er han med i en teatergruppe. Noen dager i uka er han på dagsenter. På parkeringsplassen utenfor borettslaget står Martin sin bil parkert, og den er det personalet som kjører når Martin skal ut på noe.

Martin trivdes godt med å bo hjemme hos mor og far, og stilte seg litt spørrende til å skulle flytte inn i egen leilighet. Han trengte litt tid til å venne seg til å bo alene, men med god støtte fra personalet er det her som nå er hjemme. Far roser den formidable innsatsen til de ansatte som bidrar til at det er et godt sted å bo.

Martin er en sosial og utadvendt type som trives godt i det sosiale fellesskapet på Solborg, og bidrar med mye godt humør. De som bor på Solborg er glade i fest og moro, og bursdager og merkedager som 17. mai og nyttårsaften feires behørig. På sommeren ordner de til grillfest i hagen.

Frokost og kveldsmat lager Martin selv i leiligheten sin, med litt støtte fra de ansatte. I starten var det litt ulike meninger blant foreldrene om hvor mye de ansatte skulle legge opp til av fellesmåltider i fellesarealene. Etter hvert har det vist seg at mange av de som bor her setter stor pris på å treffes til et felles middagsmåltid sammen. Nå lager de ansatte middag hver dag som et

tilbud til de som vil, som betaler inn 75 kr per middag. På de ukentlige husmøtene diskuteres ukemenyen, og beboerne handler inn sammen med de ansatte. Martin er ofte med på fellesmiddagen, men han liker ikke høye lyder og mye støy, så av og til tar han med seg tallerkenen inn til seg selv og spiser der.

Noen av de som bor sammen har også valgt å reise sammen på sommerferie. I 2022 var Martin, noen av de han bor sammen med og de ansatte på tur til Dyreparken i Kristiansand og i 2023 gikk turen til Kreta. De ansatte har laget album med bilder fra turen, som tas fram som gode minner når regnbygene inntar Stavanger.

VEIEN FRAM TIL EGEN BOLIG

Dette er det første foreldreinitierte borettslaget for personer med utviklingshemming som er etablert i Stavanger kommune. Faren til Martin, Bjørn Vidar, har vært primus motor for prosjektet og har ledet foreldregruppen som har tatt initiativ til utbyggingen. Familiene har kjent hverandre lenge. De som bor på Solborg har fulgt hverandre gjennom oppveksten, og flere har gått sammen på svømming, i samme barnehage og på skole sammen.

Bakgrunnen for foreldreinitiativet var bekymringen over den lange køen for å få omsorgsbolig i kommunen. Foreldrene tenkte at de kanskje kunne gjøre noe

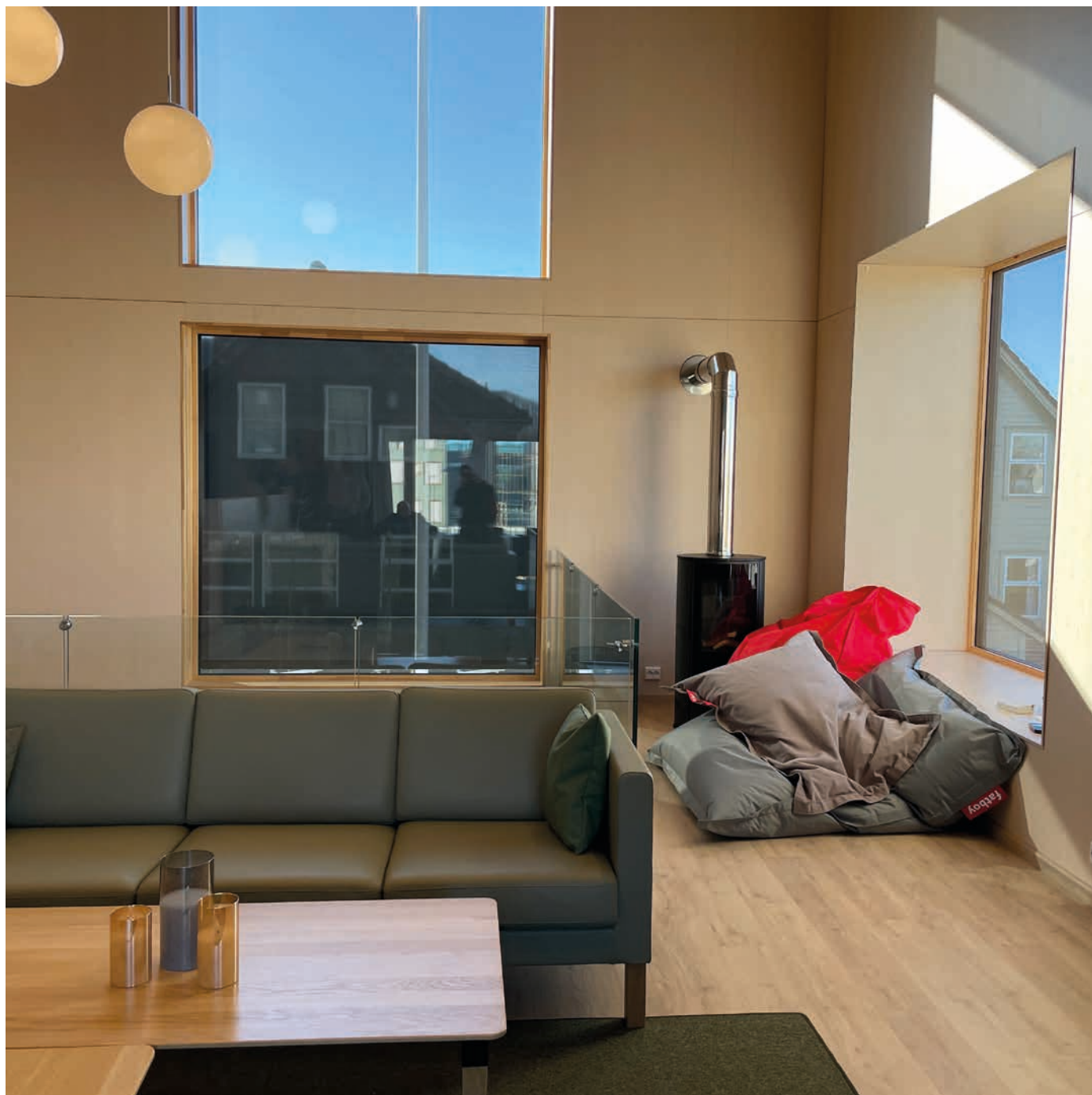


Foto: Sindre Ellingsen

med det selv, og at de kunne finne en løsning slik at ungdommene fikk mulighet til å eie sine egne leiligheter. Det ble en lang og tidkrevende prosess som tok rundt tolv år før leilighetene i Solborg terrasse borettslag stod klare til innflytting. Selv om det har tatt veldig lang tid og krevd særdeles mye tålmodighet, så understreker faren til Martin at samarbeidet med Stavanger kommune har vært bra. I kommunen møtte foreldregruppen bred politisk enighet om å støtte boligprosjektet. Kommunen ville stå som byggherre og tok dermed ansvar for utbyggingen, mens foreldregruppen var representert i et partssammensatt utvalg hvor også politikere og organisasjoner var involvert. Arkitekter i Asplan Viak tegnet og prosjekterte byggene, og så overtok kommunen det videre arbeidet etter prosjekteringsfasen.

En av utfordringene i Stavanger er mangelen på sentrale tomter. Foreldregruppen undersøkte flere tomter før de fant denne som var eid av Normisjon, som driver en folkehøgskole og en nybygd privat barneskole som nå er nærmeste nabo til Solborg terrasse borettslag. Stavanger kommune finansierte tomten som kostet omlag ni millioner kroner, og borettslaget har en festeavtale med kommunen på 50 000 kr i året.

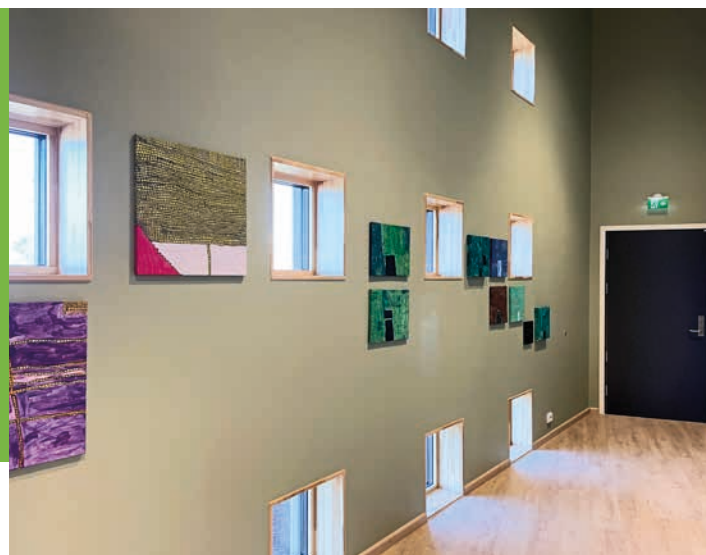
Solborg terrasse borettslag har banet vei for en lignende boligutbygging like i nærheten, i Gunnar Warebergs gate. Dette omtaler kommunen nå som «Stavangermodellen». Her vil det være to kommunale personalbaser som hver skal betjene syv leiligheter. Den ene basen vil være tilknyttet et foreldreinitiert borettslag, etter samme modell som Solborg. Den andre basen vil være tilknyttet syv kommunale omsorgsboliger til leie. Disse leilighetene skal etter planen stå klare i 2024.

Det har vært diskusjoner rundt størrelsen på bofellesskapene, både på Solborg og i planleggingen av Gunnar Warebergs gate. På Solborg opplevde foreldrene at både Husbanken og NFU ga uttrykk for at gruppen på elleve var for stor og helst burde deles i to. Foreldregruppen var tydelige på at dette var et allerede etablert sosialt fellesskap og stod på sin vurdering av at elleve var et antall som passet for nettopp denne gruppen.

UTFORMING

Borettslaget ligger i et etablert eneboligområde på Tjensvoll, tre kilometer fra sentrum i Stavanger.

Veggene i gangene som leder inn til leilighetene er dekorert med kunst av en av de som bor der.



Nærmeste nabo er en privat barneskole. Like ved er det flotte turområder rundt Mosvatnet.

Bygget går over to etasjer i tillegg til et loft med bodplass. Det er en felles hovedinngang, og hver av de elleve leilighetene har sin inngangsdør fra fellesområdene. Veggene i gangene som leder inn til leilighetene er dekorert med kunst av en av de som bor der. Det er fellesarealer både i første og andre etasje, og disse ligger samlet i den ene delen av bygget, med et åpent trappeløp mellom. Her er det store vinduer og høyt under taket. Kjøkkenet ligger i første etasje med et stort langbord med plass til alle beboerne. Veggene her er dekorert av Stavangerkunstneren Anette Moi. I andre etasje er det en felles stue med vedovn. Her er det plass til å slappe av i den store hjørnesofaen eller i saccosekkene. En dyp vinduskarm har både plass til å sitte i og fungerer som en liten bokhylle.

Hver leilighet har et skjermet privat uteområde. De som bor i andre etasje har hver sin romslige altan, mens leilighetene på bakkeplan har hver sin platting med tilgang til felles uteområder med bed, stier og benker. Her står det griller som de gjerne fyrer opp om sommeren.

Solborg terrasse borettslag ble nominert til Stavanger kommunes byggeskikkpris i 2022.

Etter å ha vært i drift i ett og et halvt år konkluderer far med at borettslaget fungerer veldig bra, også uteområdene.

MARTIN SIN LEILIGHET

Arealet på leilighetene varierer mellom 55–57 m². Leilighetene har stue og kjøkken i ett, med plass til både spisebord, sofa og et skrivebord. Fra stua er det

utgang til en privat platting som vender mot et felles grønt uterom.

På soverommet i Martins leilighet er hele den ene veggen tapetsert med et stort bilde fra tegnefilmen «Biler», som moren og søsteren til Martin fant i en butikk da de var på tur til København. Dette var midt i blinken for Martin, han liker godt denne animasjonsfilmen.

Fra soverommet er det dør inn til et stort og romslig bad på 8 m². Foreldregruppen så på muligheten til å bygge mindre bad med vendbart toalett for å få ned kvadratmetertallet, men det fikk de ikke dispensasjon for i kommunen. Hver leilighet har også en bod på 5 m² på loftet.

FINANSIERING OG ORGANISERING

Siden kommunen stod som byggherre, fikk prosjektet både investeringstilskudd fra Husbanken og kompensasjon for merverdiavgift fra Skatteetaten. Til sammen reduserte dette prisen på byggeprosjektet med ca. femti prosent. Martin betalte om lag 1,9 mill. kr for boligen. Han finansierte kjøpet med startlån fra kommunen og noe egenkapital. Martin betaler 3 500 kr i måneden i felleskostnader.

Hele prosjektet Solborg terrasse kostet 68 mill. kr å bygge. Borettslaget betaler en festeavgift til kommunen på tomten på 50 000 kroner årlig. Borettslaget hadde i

2023 et driftsbudsjett på ca. 17 mill. kr.

Faren til Martin forteller at et viktig prinsipp for boligprosjektet har vært at alle ungdommene skulle ha mulighet til å kjøpe seg inn uavhengig av foreldrenes økonomiske bakgrunn. Det skulle være mulig å finansiere leiligheten på ung uføretrygd, og leilighetskjøpet skulle ikke være avhengig av noen form for tilskudd hjemmefra. Blant de som har kjøpt leilighet på Solborg har det variert om de hadde mye eller ingen egenkapital. Betingelsene for lånet er 50 års løpetid og fastbundet rente. I tillegg kommer felleskostnader på 3 500 kr per måned.

Opprinnelig skulle kjøpsprisen/innskuddet til hver enkelt ligge på 1 450 000 kr, men på grunn av økte materialpriser under koronapandemien, måtte hver enkelt inn med nesten en halv million mer for leiligheten. Kommunen ville stå som byggherre, og dermed ble det mulig å søke om investeringstilskudd. På Solborg utgjorde investeringstilskuddet 1 762 000 per leilighet. Ved investeringstilskudd har kommunen tildelingsrett, som vil si at kommunen kan bestemme hvem som skal flytte inn ved et eventuelt salg. Leilighetene er dermed ikke fritt omsettelig på boligmarkedet. I vedtektene står det at påslaget skal være justert etter konsumprisindeksen hvis noen ønsker å selge leiligheten sin. Videre står det i vedtektene at kommunen har rett til å kunne erverve inntil en tredjedel av leilighetene i borettslaget.

I utgangspunktet var planen at kommunen skulle finansiere og eie fellesarealene, men siden refusjon av merverdiavgift kun gis på hele bygget, er det ikke mulig å skille ut en mindre del og motta refusjon på resten. Derfor eier borettslaget hele bygget, og kommunen leier 16 % av arealet. Dermed fikk de også refusjon av merverdiavgiften på bygget.

Hvis tomteprisen skulle vært inkludert i kjøpesummen, ville hver enkelt leilighet blitt nesten en million kroner dyrere.

AVDELINGSLEDER – KAROLINE GRØTTE

– Her har vi klart å få til noe bra! sier avdelingsleder Karoline.

I bofellesskapet er de 12 ansatte i fulltidsstillinger. I tillegg er det nattevakter og åtte ansatte som jobber hver fjerde helg, og utenom det er det vikarer og ekstravakter ved behov. De har også lærlinger innenfor helsefag, ergoterapi- og vernepleierstudenter. Karoline forteller at hun nylig lyste ut en stilling siden en av de ansatte skal gå av med pensjon. Hun har fått veldig mange gode søkere, og opplever at Solborg terrasse er en attraktiv arbeidsplass. Dette tror hun henger sammen med at det er et nytt bofellesskap og at de får til å gjøre mange kjekke aktiviteter sammen med beboerne.

Karoline er opptatt av at de som blir ansatt har en oppriktig interesse og motivasjon for å bidra til at beboerne får så god livskvalitet som mulig. At de får muligheter for å leve et aktivt og sosialt liv. Hun opplever også at ansatte får arbeids glede av å kunne være med beboerne på ulike aktiviteter og utflukter. De strekker seg derfor langt i forhold til egen arbeidstid for å få dette til.



*Her har vi klart
å få til noe bra!*





Foto: Sindre Ellingsen

Solborg Terrasse er utviklet med stor grad av medvirkning fra foreldregruppen og var i 2022 nominert til Stavanger kommunes byggeskikkpris i 2022

ERFARINGSPUNKTER

- Ting tar tid, det tok tolv år før bygget på Solborg stod ferdig.
- Ta i bruk den kompetansen som finnes i foreldregruppen.
- Kommunen har vært en aktiv bidragsyter som både prosjektleder og byggherre.
- Viktig å velge gode energiløsninger som bidrar til å redusere kostnader til drift.
- Private- og felles utearealer er viktige kvaliteter i hverdagen.
- Muligheter for å delta på ulike aktiviteter bidrar til livskvalitet for beboerne, dette gir også økt arbeidsglede og mening for ansatte.

Stavanger kommune har gått bort fra aktivitetsbasert inntekt og over til rammefinansiering, noe som gir Karoline et årlig budsjett å forholde seg til. Hun forteller at budsjettet nok vil bli justert noe, siden det var vanskelig på forhånd å anslå behovet for tjenester når ungdommene flytter hjemmefra. Noen har hatt litt mer behov for veiledning i den nye situasjonen enn først antatt, mens andre har blomstret og kjent på en enorm mestringsfølelse ved det å greie ting på egen hånd i sin

egen leilighet. Det tar tid å bli kjent med, og kartlegge hver enkelt beboers funksjonsnivå og ferdigheter. Det tar også tid å bygge relasjoner tette nok til å kunne se den enkeltes behov, støtte og bidra med den hjelpen de trenger.

Helse og velferdskontoret i Stavanger kommune var involvert i planleggingsprosessen av borettslaget, men da hovedsakelig ledere og rådgivere. Karoline sier at hun skulle ønske at noen som jobber med beboerne i

det daglige også hadde blitt involvert underveis for å komme med innspill til utformingen. Hun trekker frem at personalbasen og fellesrommet gjerne skulle vært større, det hadde vært praktisk med mer benkeplass på kjøkkenet og to sett med kokeplater når det skal lages mat til mange på en gang. De ansatte savner også lagringsplass til forbruksartikler i basen og på kjøkkenet. Bodplass til lagring av ting som julepynt til bruk i fellesområdene skulle de gjerne hatt. Dette er

innspill som er tatt med videre i planleggingen av de nye leilighetene som bygges etter «Stavangermodellen» og skal stå ferdig i 2024.



Del 2: Erfaringer over tid – slik har det vært å være boligeier

I denne delen av boka møter vi Siri, Marius, Tord og Ingrid som alle har vært boligeiere i åtte år eller lengre. De forteller om hvordan de ble boligeiere og hvordan det har gått etter de flyttet for seg selv. Vi hører også fra foreldre og andre gode hjelpere. For noen har bosituasjonen endret seg gradvis siden de flyttet inn, for andre er den ganske lik.

Siri i Trondheim

Navn: Siri Strømman

Alder: 31

Bor i: Andelsleilighet i borettslag

Byggeår: 2014

Antall år i egen bolig: 10 år

Tjenester: Kommunale

Siri var 21 år da hun flyttet inn i den nybygde leiligheten sin i Ladebyhagen i 2014. Leiligheten ligger i et OBOS-borettslag på Lade i Trondheim, og hun eier også kommunen nå en leilighet som hun disponerer som personalbase. Både Siri og foreldrene er veldig fornøyde med at Siri eier sin egen leilighet.





OM SIRI

Da Siri flyttet inn i Ladebyhagen hadde hun akkurat vært et år på folkehøyskole i Nordfjord. Siri var glad for å flytte for seg selv. Etter å ha vært ute på farten er hun opptatt av at hun vil hjem, og mor forteller at det er leiligheten her som er trygt og oppleves som hennes hjem.

Siri har tidligere vært en ivrig håndballspiller, og i gangen henger det en stor samling med medaljer fra ulike håndballcuper. Det var også gjennom håndballen at foreldrene til de fem jentene som etter hvert kjøpte hver sin leilighet i Ladebyhagen ble kjent med hverandre. Selv om Siri og de andre som flyttet inn kun var bekjente og ikke hadde et etablert vennskap fra før, så var det en trygghet at de kjente til hverandre da de skulle flytte inn.

Siri har to forskjellige arbeidssteder. Tre dager i uka er hun på Prima på Heimdal, og de to andre dagene jobber hun på Sverresborg folkemuseum. Hun tar bussen alene til jobb hver dag, og busstoppet er ikke langt fra leiligheten.

En gang i uka pleier Siri å handle på dagligvarebutikken rett over gata sammen med personalet. Men hun går dit også alene for å kjøpe lørdagsgodteri. Av og til er hun også på kafeen på Obs på kjøpesenteret City Lade som ligger like i nærheten.

Siri er godt oppdatert på nyhetsbildet, og følger med på Dagsrevyen hver dag, sammen med en fra personalet som da er innom. Dette er noe hun selv har prioritert, og ønsker å gjøre. Hun liker også godt å se på film, både hjemme hos seg selv og av og til

hos ei av de andre som flyttet inn samtidig og som bor i en annen oppgang. Favorittfilmen er Charlie og Sjokoladefabrikken.

Av og til smører Siri frokosten selv, andre ganger er personalet innom og hjelper til. Middagen lages som regel i leiligheten sammen med Siri, eller av personalet. Personalet kommer også innom for å hjelpe til med tannpuss i halv ti-tiden.

Siri har noen venner fra barneskolen som hun har holdt kontakten med og treffer av og til. Samme dag som vi er på besøk, skal hun treffe to av vennene for å spise middag på Ladekaia, som ligger ved sjøen i gangavstand fra der Siri bor.

Siri trives også i sitt eget selskap, og på lørdager spiser

Foreldrene til Siri understreker at de kjenner godt til Siris rettigheter, slik som at tjeneste og bolig er uavhengig av hverandre og at kommunen har en plikt til å gi tjenester der Siri velger å bo.



hun oftest pizza hjemme i leiligheten sin. På søndager er det mulighet til å være med på fellesarrangementer i regi av ansatte i basen. De kan gå en tur i de mange fine områdene rundt, ta bussen til byen, eller spille kubb og boccia i parken rett i nærheten. Området byr på mange fine muligheter.

VEIEN FRAM TIL EGEN BOLIG

Foreldrene forteller at bakgrunnen for at de ønsket at Siri skulle eie sin egen leilighet var en diskusjon i media omkring tvangsflyttinger av personer med utviklingshemming i kommunen. Gjennom Siris håndballspilling traff de foreldrene til fire andre håndballjenter som hadde samme ønske for sine barn.

Foreldregruppen møtte forståelse fra saksbehandlere i kommunen, som også mente at dette var lurt å gjøre. De opplevde samtidig at de fikk lite hjelp på veien, og måtte finne ut av alt selv. De kjente til et boligprosjekt som noen andre foreldre hadde tatt initiativ til tidligere, hvor en foreldregruppe hadde fått løfte om en tomt fra kommunen til å bygge boliger selv. Av ulike grunner ble dette stadig utsatt, og foreldrene til Siri ønsket ikke å havne i samme situasjon. De tok derfor kontakt med ulike private utbyggere som kunne tenkes å ha noen aktuelle prosjekter. De opplevde at flere som de var i kontakt med ikke var særlig interessert i å selge boliger til denne målgruppen, helt til de traff OBOS som de fikk god hjelp fra. Fordi det ikke var kommunen som ledet byggingen av boligene og solgte den til Siri, fikk ikke leiligheten investeringstilskudd fra Husbanken.



Foreldrene til Siri understreker at de kjenner godt til Siris rettigheter, slik som at tjeneste og bolig er uavhengig av hverandre og at kommunen har en plikt til å gi tjenester der Siri velger å bo. De satset derfor på å kjøpe borettslagsleilighet i et ordinært boligbyggelag-prosjekt, selv om de kommunale tjenestene ikke var på plass. Ved at de var fem som kjøpte leilighet på samme sted, så la de til rette for kommunens organisering av tjenester. I tillegg til at foreldrene bisto Siri med å kjøpe leiligheten, så tok de sammen med de andre foreldrene sjansen på å spleise på en leilighet som kunne brukes som kommunal base for tjenestene. Dette til tross for at kommunen hadde signalisert at de ikke var interessert i å hverken kjøpe eller leie baseareal. Det endte likevel med at



kommunen, like før ungdommene flyttet inn i sine leiligheter, kjøpte ut foreldrene og etablerte en base i borettslaget.

ERFARINGER OVER TID

Baseleiligheten skulle i utgangspunktet ikke være et fellesareal. Foreldrene var opptatt av å legge til rette for at de fem ungdommene skulle kunne gå på besøk til hverandre, og lære å invitere hverandre hjem, for eksempel til middag. Den første tiden hadde de en fast fredagstaco sammen hjemme hos hverandre, dette var et ønske fra foreldrene og fungerte fint. Personalet la til rette for dette, og det gikk på rundgang å invitere hverandre hjem på middag. Etter hvert var det flere med hjelpebehov som kjøpte bolig i nærheten, og som ble tilknyttet den samme tjenestebasen. Det ble etter dette bestemt av kommunen at fellesmiddager skulle lages sammen i basen og at flere kunne delta. Mor forteller at Siri med denne endringen mistet en viktig sosial arena hjemme i sin egen leilighet. Siri likte godt å invitere hjem på fredagstaco, og synes det er dumt at det ikke er slik lenger. Basen har gått fra å være en ren personalbase til å fungere også som et fellesareal.

Opprinnelig var de fem personer som var tilknyttet basen, men over tid er det nå blitt tretten. Selv om foreldrene og Siri er fornøyde med leiligheten, og særlig det at Siri selv eier den, er de mindre fornøyd med at bemanningen ikke er økt tilsvarende som antall nye

personer som er tilknyttet basen. De understreker at kritikken er en systemkritikk til organiseringen av tjenester, og ikke til de enkeltpersonene som arbeider der.

Som mange andre mennesker med kognitiv funksjonsnedsettelse trenger Siri mer tid til personlig assistanse i forbindelse med dagliglivets gjøremål og aktiviteter enn den tiden det ville tatt for andre uten kognitiv funksjonsnedsettelse. Det kan ta tid å både forberede og utføre aktiviteter, for eksempel krever det tid for å få med Siri på middagslagingen når hun synes det er godt å slappe av i sofaen etter jobb. Foreldrene opplever at tildelingen av tjenestetid ikke har tatt tilstrekkelig hensyn til dette, slik at det blir for mye tid der Siri er overlatt til seg selv. Foreldrene synes også det er viktig at Siri trenes til å mestre ting selv. Det er flere ting hun greide selv før, som å koke egg og å lage frokost som hun nå bare får hjelp til. Før var hun alltid med på å lage middagen, nå blir hun ofte servert fordi personalet har knapt med tid. Foreldrene opplever også at personalet ikke lenger har tid til å fasilitere i sosiale situasjoner, slik som de gjorde under den ukentlige tacofredagen da de flyttet inn.

UTFORMING

Leiligheten på 51 m² er lys og fin. Glassverandaen skaper også en ekstra romfølelse i den kombinerte stua og kjøkkenet, og den er fin å ha på varme sommerdager. Badet er romslig, og her er det ettermontert dusjtoalett/spyletoalett. Leiligheten var stort sett fin slik den var, det eneste som er tilpasset er dette dusjtoalettet. I leiligheten er det også en innvendig bod i tillegg til bodplass i kjelleren.

Siri er veldig flink til å holde orden i leiligheten. Hun liker ikke at det er rotete og rer opp sengen hver dag. Soverommet har en såkalt «Laila-løsning» med to skyvedører inn til hver side av sengen. Et stort skap er satt opp med ryggen mot den ene langsiden av sengen. Slik deles rommet i to med seng i den ene delen, mens garderobe og oppbevaring er i den andre delen, hvor også den automatiske støvsugerassistenten, «Reinar», holder til. Foreldrene bemerker at det hadde vært en fordel med en treromsleilighet, slik at for eksempel søsken kunne kommet på overnattingsbesøk. Også hvis det skulle bli aktuelt med brukerstyrt personlig assistent en gang i fremtiden, ville det vært en fordel med et ekstra rom. Siden Siri ikke liker å ha det rotete rundt seg, tror de også at et rom til hadde gjort det lettere å holde orden.

Leiligheten som benyttes som personalbase og til felles aktiviteter ligger i tredje etasje i nabooppgangen. Far forteller at avstand til basen aldri har vært noe stort hinder. Basen ble kjøpt som en vanlig leilighet og er ikke bygget om.

FINANSIERING OG ORGANISERING

Siri betalte 2,45 mill. kr for leiligheten, hvorav 980 000 kr var innskudd og 1 470 000 kr var fellesgjeld. Hun finansierte innskuddet med startlån fra kommunen. Siri fikk i tillegg et lite etableringstilskudd fra kommunen. Foreldrene sørget for i tillegg å skaffe 350 000 kr i egenkapital til å betale ned på andelen av fellesgjelden i borettslaget.

ERFARINGSPUNKTER

- Å kjøpe seg inn i et ordinært borettslag kan være en god løsning.
- At flere har kjøpt leilighet i nærheten av hverandre har gitt grunnlag for at kommunen har kjøpt en leilighet som er etablert som base.
- Siden Siri har kjøpt seg inn i et ordinært borettslag, er dette en modell som ikke gir investeringstilskudd.
- Nærhet til kollektivtransport, butikker og friluftsområder er viktige kvaliteter.



Marius i Sandnes

Navn: Marius Guddal Mork

Alder: 33

Bor i: Andelsleilighet i et privat borettslag

Byggeår: 2014

Antall år i egen bolig: 9 år

Tjenester: Kommunale

I 2015 flyttet Marius (33 år) inn i sin egen leilighet i borettslaget med syv leiligheter på Moldberget i Sandnes. I den åttende leiligheten i bygget er det etablert en kommunal personalbase uten fellesarealer. Moldberget er et foreldreinitiert borettslag bygget i samarbeid med kommunen, etter borettslagsmodellen. Både Marius og foreldrene er svært fornøyd med løsningen.





OM MARIUS

Marius tar imot oss med hjemmebakt kake i anledning borettslagets åtteårsdag, som de har markert sammen i personalbasen tidligere på dagen.

Marius jobber på Sandnes Pro-Service fire dager i uken hvor han pakker frukt og grønnsaker. Frem og tilbake til jobb tar han taxi fordi det ligger et stykke unna. I hverdagen farter han rundt på elsykkelen sin, for eksempel bort til kjæresten som bor på Sørbø i et annet borettslaget som ble bygget etter modellen fra Moldberget. Marius har en fridag i uka, og da går han til fysioterapeut og er opptatt med håndballtrening på kveldstid. Til og fra trening sitter

han på med en kamerat som kjører, eller han tar sykkelen. Det er gangavstand til dagligvarebutikken og busstoppet ligger like ved leiligheten. Også søsteren til Marius og familien hennes har flyttet i nærheten. Barndomshjemmet er heller ikke langt unna, men her er ikke Marius så ofte lenger. Marius forteller med et smil at han er der kun når foreldrene inviterer på middag av og til.

På dagtid er det som regel tre ansatte på basen, og fire på kveldstid i ukedagene. I helgene er det langvakter (ti timers arbeidsdag) og tre ansatte. Noen av de som er tilknyttet basen kan ha behov for hjelp på nattestid, for eksempel ved epilepsianfall, det er derfor alltid våken nattevakt. De gangene Marius har hatt anfall her,

trykker han på alarmen. De er de ansatte er der med en gang og gir medisiner. Både Marius og mor sier at det føles virkelig trygt her.

VEIEN FRAM TIL EGEN BOLIG

– Det er takket være mamma og pappa at dette prosjektet er oppe og går, sier Marius.

Det var de som tok initiativ til boligprosjektet i Kleivane i Sandnes, uten at det var noen etablert foreldregruppe fra starten av. Bakgrunnen for ønsket om at Marius skulle kjøpe sin egen leilighet var den lange ventelisten for å få tildelt kommunal omsorgsbolig, som han hadde stått på i mange år uten at det dukket opp noen bolig. Foreldrene ble utålmodige da de skjønte at ventelisten ikke var en slik venteliste hvor alle i tur og orden rykket oppover i køen, men at noen fikk tilbud før andre. De tok derfor saken i egne hender. Gjennom en kollega hadde mor fått høre om et borettslag på Klepp, og hun tok kontakt med foreldrene til en av de som hadde kjøpt leilighet der for å få mer informasjon om hvordan de hadde gått frem. Etterpå kontaktet hun Samhandlingsenheten i Sandnes kommune, som syntes det var en interessant modell. Videre måtte politikerne overbevises, men ifølge moren til Marius var det mange av partiene som var positive og så økonomien i dette boligprosjektet.

Sandnes kommune hadde en fin tomt som de fikk kjøpe i det da nyetablerte boligområdet på Kleivane, som ligger en halv mil fra Sandnes sentrum. Det er et populært område med god kollektivforbindelse, dagligvarebutikk innen gangavstand, og fine turmuligheter på Vedafjell og i Melsheia like ved.

I motsetning til flere lignende foreldreinitierte boligprosjekt, var det som tidligere nevnt ikke



Det er et populært område med god kollektivforbindelse, dagligvarebutikk innen gangavstand, og fine turmuligheter på Vedafjell og i Melsheia like ved.



noen foreldregruppe som på forhånd hadde funnet hverandre. For å nå ut til andre som kunne være interessert sendte kommunen, på vegne av mor, ut en invitasjon til et informasjonsmøte. Det møtte opp veldig mange. Mor forteller at hun var ærlig og tydelig på at borettslaget ikke skulle være et bofellesskap. Det skulle ikke være fellesarealer, som fordyret prosjektet i forhold til investering, drift og vedlikehold. Noen foreldre ønsket et tettere fellesskap for sine ungdommer, men det var ikke dette moren ville ta initiativ til her. Derfor var det mange foreldre som falt fra dette prosjektet.

I mellomtiden fikk Marius tilbud om bolig i et kommunalt bofellesskap med 15 boliger. Her leide han i to og et halvt år, mens leilighetene på Moldberget var under bygging. Mor sier at hun var redd for at dette skulle bli en hvilepote for kommunen med tanke på boligbyggingen, så hun var veldig tydelig på at det kun var en midlertidig boligløsning før innflytting i selveid leilighet.

Kommunen kjente de forskjellige som står på venteliste til bolig, og de gjorde en god jobb med å bidra til å sette sammen naboskapet i borettslaget. Marius kjente altså ikke noen av de andre som flyttet inn i borettslaget fra før, men sier at naboskapet i dag er godt. Hver fredag spiser Marius middag sammen med en av naboene, og de to bytter på hvem som inviterer den andre hjem til seg. Da lager de gjerne lasagne, nachos eller taco. Om sommeren brukes hagen en god del. Nylig kjøpte borettslaget en ny utebod fra treavdelingen til Pro-Service. Den ble satt opp i hagen på dugnad,



Onkel Marius har Ella på besøk



og der oppbevares felles gassgrill, en selvgående gressklipper og utemøbler.

Med Moldberget borettslag har Sandnes kommune tråkket opp løypen, og to år etter at Marius flyttet inn i sin leilighet, stod et annet borettslag ferdig på Sørbø, og bygging av prosjekt nummer tre er igangsatt på Hove.

ERFARINGER OVER TID

I borettslaget er det åtte leiligheter fordelt på to oppganger. Syv av leilighetene er i privat eie, og den åttende leiligheten eies av kommunen og benyttes som personalbase. Denne er ikke et fellesareal, men benyttes blant annet til månedlige husmøter med beboerne og personalet. Da diskuterer de for eksempel om det er noe de vil gjøre sammen i løpet av måneden, for eksempel

om de skal finne på noe sammen i løpet av påske- eller sommerferien. Marius sier at de på husmøtene også har stor takhøyde til å ta opp ting med hverandre hvis det er noe de irriterer seg over i borettslaget.

Selv om de ikke har noe fellesareal, så har de likevel flere felles sammenkomster i løpet av året. 17. mai pleier de å feire sammen i hagen, og på nyttårsaften har beboerne og de ansatte som er på jobb denne dagen selskap sammen. Sist nyttårsaften var det Marius som inviterte alle til kalkunmiddag hjemme hos seg.

MARIUS SIN LEILIGHET

Marius hadde hund da han flyttet inn i borettslaget og ønsket derfor å bo i første etasje med terrassedør ut

til hagen. Leiligheten er ca. 60 m² og består av gang med god plass til å henge fra seg, stue og kjøkken i ett, et soverom og bad. Til våren har han planlagt å male leiligheten, og skal få innspill fra en interiørarkitekt som familien kjenner.

Moren til Marius forteller at tomten satte noen begrensninger på utformingen av leilighetene, slik at planløsningen var litt gitt på forhånd.

FINANSIERING OG ORGANISERING

Siden kommunen stod som byggherre, fikk prosjektet både investeringstilskudd fra Husbanken og kompensasjon for merverdiavgift fra Skatteetaten. Til sammen reduserte dette prisen på byggeprosjektet



med ca. femti prosent. Marius betalte om lag 1,2 mill. kr for boligen. Han finansierte kjøpet med startlån fra kommunen og noe egenkapital

Opprinnelig skulle borettslaget inngå en festeavtale med kommunen. Underveis i prosessen endret Husbanken reglene for investeringstilskudd, slik at satsen på investeringstilskudd per leilighet økte. Dette ga til sammen en økning på 4,5 mill. kr for leilighetene på Moldberget, og kommunen bestemte derfor at tomtkostnadene skulle inkluderes i prosjektkostnadene.

Mor roser prosjektansvarlig i kommunen som kjørte byggesaken. Hun sier at de hadde god dialog med utbyggere hele veien. Prosjektet ble lagt ut på anbud, og de fikk en god byggeleder fra Ålgård bygg, som de var veldig fornøyde med. Selv om det var noen småting som dukket opp i etterkant, så gikk det lett å ta kontakt og få ordnet opp i det som trengtes.

Borettslaget har hatt god økonomi fra dag én, og fra starten av ble det opprettet et vedlikeholdsfond. Hver betaler 4 600 kr i måneden i felleskostnader, og dette inkluderer kollektiv tv-pakke, strøm og kommunale avgifter. Moren til Marius, som nå er styreleder i borettslaget, sier hun vil foreslå å øke felleskostnadene med 500–600 kr til, siden strømmen har blitt dyrere og en del av de oppsparte midlene kommer til å bli benyttet til vedlikehold som nå trengs etter åtte år, slik som vask- og maling av fasade og rensing av ventilasjonsanlegg.

Begge foreldrene til Marius har/hatt lederverv i borettslagstyret. Mor sier at de også har følt seg litt som vaktmestere her helt siden start. Nå har de vært tydelige på at det som skjer innenfor en leilighet ikke skal være styret sin oppgave. Mister noen en nøkkel, så må de fikse det selv. Ellers har de folk som vasker vindu og fellesareal. En av naboene til Marius har også nylig tatt på seg generelle vaktmesteroppgaver, som å sørge

ERFARINGSPUNKTER

- Man trenger ikke en etablert foreldregruppe på fra start, men noen må være initiativtaker.
- Foreldrene som tok initiativ var tydelige på hva slags type boliger de ønsket, og dette bidro til at andre foreldre som var ute etter det samme kunne slå seg sammen.
- Det er viktig å avklare tidlig hva de ulike foreldrene kan bidra med i forhold til prosess, og til videre drift. Man må akseptere at folk kan bidra med ulike ting.
- Styret i borettslaget opprettet et vedlikeholdsfond helt fra starten. Dette kommer godt med, for eksempel nå når de skal i gang med vask og maling av fasade og rensing av ventilasjonsanlegg.
- Kommunen bisto med å finne andre foreldre som ønsket det samme.
- Lag kontrakter og avtaler om hva som skjer om noen vil flytte.

for at plenen blir klippet, mot en godtgjørelse. Det har de troen på at blir bra.

Ikke langt unna Moldberget borettslag ligger det kommunale omsorgsboliger, de har samme leder som dette borettslaget. Kommunen har også kjøpt opp noen leiligheter i nabobygget.

Foreløpig er det ingen som har flyttet ut av borettslaget, men mor sier at det kan jo hende at noen på et tidspunkt ønsker å finne seg noe annet. Hun sier videre

at leilighetene her bare kan indeksreguleres, og det er ingen som skal kunne få en stor økonomisk gevinst fra det. Kjøpskontrakten er utformet slik at Sandnes kommune har både gjenkjøpsplikt og gjenkjøpsrett. Dette innebærer at hvis Marius vil flytte og selge leiligheten, så har kommunen tre måneder på seg til å kjøpe selv eller finne en ny kjøper.



Tord

Tord i Stange

Navn: Tord Wikan Ringnes

Alder: 33

Bor i: Andelsleilighet i et privat borettslag

Byggeår: 2016

Antall år i egen bolig: 8 år

Tjenester: Kommunale

Det foreldreinitierte borettslaget Felles framtid er bygget i tråd med «borettslagsmodellen» i samarbeid med kommunen, og var innflytningsklart i 2016. Her trives Tord godt i sin egen leilighet. Borettslaget består av ti leiligheter, fellesarealer og personalbase.



OM TORD

Tord jobber fire dager i uka, da produserer han ved. En dag i uka er det hjemmedag, og da vasker han leiligheten sin. Hver tirsdag går han på svømming, og svømmehallen er i gangavstand fra leiligheten.

Tord er interessert i musikk. Noen dager etter vi er på besøk skal Tord på Ole Ivars-konsert sammen med naboen og kompisen Olav. Selv er Tord en ivrig trommis med eget elektrisk trommesett. Han bruker

høretelefoner når han trommer, av hensyn til naboene. Han har allerede slitt ut ett trommesett, så dette er hans andre.

VEIEN FRAM TIL EGEN BOLIG

Borettslaget springer ut av vennskapsbånd og et foreldreinitiativ som oppstod ved antroposofiske utdanningstilbudet på Grobunn, øst i Stange

kommune. Dette er organisert som en ideell stiftelse for ungdommer med spesielle behov. Grobunn er et midlertidig opplærings-, bo- og sosialtreningstilbud for ungdommer med spesielle behov hvor ungdommene reiser hjem annenhver helg og i ferier. Dette er en «myk» start på å flytte hjemmefra, der hensikten er å forberede seg godt på å tre inn i voksenlivet. Det var her i møte med andre foreldre at de begynte å tenke på hva som skulle skje etter at tiden på Grobunn var over. En av driverne for prosjektet var bekymringen for at

de unge skulle bli sittende alene i hver sin kommunale leilighet. Da oppstod drømmen om et borettslag. Faren til Tord forteller at han er begeistret for filosofien som «Grobunn» er bygget på og deres tilnærming til omsorg med utgangspunkt i hele mennesket.

I 2008 etablerte foreldrene et arbeidsutvalg som skulle undersøke ulike muligheter for hvordan et borettslag kunne realiseres. De kalte prosjektet for «Felles framtid». I starten opplevde foreldregruppen at de stort sett ble møtt med «nei». Det løsnet etter et tv-innslag



på NRK som viste de unge sine drømmer om et bofellesskap. Innslaget på tv påvirket også Stange kommunes politikere og det ble flertall for å støtte en lånegaranti som åpnet for å bygge i regi av kommunen, for så å selge leilighetene videre til ungdommene. Far forteller at prosessen videre opplevdes positiv. Faren til Tord understreker at kommunen har spilt en sentral rolle i dette prosjektet, siden det kun er kommunen som kan motta investeringstilskudd hos Husbanken. Kommunen var både tiltakshaver og utbygger.

Det ble lyst ut en arkitektkonkurranse, og blant flere mer tradisjonelle forslag falt valget på Anderssen + Fremming arkitekter som leverte et



bidrag som skilte seg ut blant annet med sine taggete tak og oransje fasade.

Det første planleggingsmøtet med arkitekt, kommunen og foreldre fant sted i februar 2013. Videre måtte de finne en egnet tomt og utforme reguleringsplan. Foreldrene var opptatt av at boligene skulle ligge sentrumsnært med god tilgang til offentlig transport, slik at ungdommene enkelt kunne komme seg rundt. Steinerskolen, som stiftelsen Grobunn samarbeider med, ville medvirke til prosjektet og stilte en tomt til disposisjon. Tomten viste seg dessverre ikke å være så godt egnet til dette boligprosjektet. For å få en egnet tomt, endte det med at de kjøpte et hus på det frie markedet som ble revet for å få stor nok tomt. Foreldrene fryktet at det ville bli en lang prosess med motstand fra naboer, men opplevde å bli tatt veldig godt imot. Plasseringen er midt i blinken, med gangavstand til aktivitets-senteret hvor mange av beboerne har tilbud. Busstoppet er like ved, så det er enkelt å komme seg rundt, med for eksempel gangavstand til Hamar sentrum.

Faren til Tord forteller at de underveis har fått kritikk fra andre for at borettslaget er for stort. Deres erfaring er at ti beboere er et antall som fungerer godt for dem og innebærer for eksempel at det blir mindre fare for at noen blir sittende der alene i helger og ferier. Beboerne får mye støtte i det sosiale. Her kan man velge om man vil gjøre ting sammen i fellesrommet, eller være for seg selv i sin egen leilighet.

ERFARINGER OVER TID

Borettslaget består av ti leiligheter, fellesareal og noe areal til de ansatte som kommunen leier.

De ti leilighetene er hver på ca 50 m². Det er utvendig inngang til noen av leilighetene, mens andre har inngang fra fellesarealene. Det ble gjennomført en grundig kartlegging av hjelpebehovet til hver beboer i forkant, og leilighetenes plassering og atkomst ble bestemt ut fra den enkeltes ønsker og behov og ved loddrekning.

Arkitekturen viste seg å bli en viktig kvalitet ved borettslaget. Far forteller at de på forhånd ikke tenkte så mye på at selve arkitekturen og den fysiske løsningen skulle være så viktig, men de ser at det er av stor betydning i hverdagen. Arkitektene har tegnet gode løsninger for hvordan fellesområdene og de private områdene ligger i forhold til hverandre, noe som sørger for en god balanse mellom fellesskap og privatliv.

Foreldrene måtte også enes om hvorvidt noen av de tildelte ressursene skulle brukes som en slags fellesressurs som kan benyttes til felles aktiviteter.

Avdelingsleder Marthe forteller at fellesrommet er veldig mye i bruk. Det er tilbud om fellesmåltider hver dag, både til frokost, lunsj, middag og kvelds, men det er opp til hver enkelt om de vil spise sammen eller i sin egen leilighet. For flere som bor her er det et høydepunkt å spise felles måltid sammen, mens Tord, gjerne velger å spise flere av måltidene i sin egen leilighet.

At fellesområdet er blitt mye brukt i løpet av disse seks årene har etter hvert også gitt noe slitasje på inventaret. Faren til Tord konstaterer at kvaliteten på et vanlig kjøkken ikke holder til den store belastningen. Det må etter hvert byttes ut, noe som borettslaget nå setter av penger til. I fellesstua har de, etter forslag fra en av mødrene i foreldregruppa, investert i solide kvalitetsmøbler som har tålt mye bruk.

En annen erfaring de har gjort seg er behovet for god akustikk i fellesområdet, siden mange ofte tilbringer tid her samtidig. Her har de i etterkant satt inn ekstra lyddemping.



Far forteller at de på forhånd ikke tenkte så mye på at selve arkitekturen og den fysiske løsningen skulle være så viktig, men de ser at det er av stor betydning i hverdagen.



BETYDNINGEN AV EN BEVISST OMSORGSKULTUR

Faren til Tord understreker at kommunens ansatte gjør en god jobb. Men han opplever en tendens til at tilbudet i økende grad preges av det han kaller «sykehjemskultur» og en klientifisering med registreringer i fagsystemet «Gerica». Dette bekymrer ham. Han understreker betydningen en aktiv og nærværende omsorg. Det var dette de kjente fra tilbudet på Grobunn.

TORD SIN LEILIGHET

Leiligheten til Tord er på 50 m². Inne i leiligheten er det brukt skyvedører både inn til soverommet, og fra soverommet og videre inn til badet.

Faren til Tord trekker frem at baderomsløsningene i leilighetene gjerne kunne vært litt annerledes. De prøvde å få til en baderomsutforming slik de selv ville hatt det hjemme, men det ble vanskelig når Husbankens krav for baderom skulle innfris. De har også erfart at flere detaljer hadde vært lurt å planlegge inn i anbudet, for det er ikke alltid ettermontering blir så bra. Faren til Tord trekker frem det ettermonterte dusjtoalettet på Tord sitt bad som eksempel.

FINANSIERING OG ORGANISERING

Siden kommunen stod som byggherre, fikk prosjektet både investeringstilskudd fra Husbanken og kompensasjon for merverdiavgift fra Skatteetaten.



Til sammen reduserte dette prisen på byggeprosjektet med ca. femti prosent. Dette var helt avgjørende for at beboerne skulle ha mulighet til å kjøpe seg inn i borettslaget. Tord endte opp med å betale 1,55 mill. kr for boligen. Han finansierte kjøpet med startlån fra kommunen og noe egenkapital.

Borettslaget ble etablert i 2015, og styre og vedtekter kom på plass. Vedtektene slår blant annet fast at kun personer med utviklingshemming og med behov for særskilt tilrettelagt omsorgsbolig, kan bli andelseiere. Kun andelseierne selv kan benytte boligene. Eventuelt nye beboere i borettslaget må oppfylle kravene og godkjennes av styret. Kommunen har en representant inn i styret i borettslaget. OBOS har hjulpet til med å organisere borettslaget og er fremdeles forretningsfører.



En leieavtale mellom kommunen og borettslaget for personalbasen og andel av fellesrom ble også inngått i 2015.

Drift og vedlikehold av bygningene er i dag borettslagets ansvar. Kommunen står kun for tjenestene til beboerne.

Borettslaget har også en egen venneforening. Far forteller at deres rolle er både å skaffe hjelpemidler, for eksempel penger fra sparebankstiftelser, men at det kanskje viktigste med venneforeningen er at foreldrene opprettholder kontakten med virksomheten og hverandre.



AVDELINGSLEDER – MARTHE THORSEN LANDE

Avdelingsleder i bofellesskapet, Marthe, har jobbet i bofellesskapet siden oppstarten og kjenner beboere veldig godt. I overgangsfasen hadde de litt samarbeid med Grobunn, hvor alle beboerne bodde før de flyttet inn i sine egne leiligheter. De videreførte en del av rutinene som beboerne var vant til fra Grobunn, slik at ting skulle være litt kjent da de flyttet inn. De har holdt på mange av de samme rutinene fremdeles, men i dag er det ikke noen direkte kontakt mellom Grobunn og bofellesskapet.

Marthe er også leder av et annet bofellesskap som ligger i nærheten. Hun er litt frem og tilbake mellom bofellesskapene og synes det fungerer fint. Det har heller ikke vært vanskelig å få tak i ansatte til å jobbe i bofellesskapet. Hun får mange forespørsler, men de som jobber her blir værende – også vikarene er de samme som kommer igjen.

Bofellesskapet er bemannet ut fra vedtak på hver beboer. Når det er mange beboere hjemme, så er de en til fire på dagvakt og fire til fem på senvakt, og en nattevakt. – Det er en aktiv beboergruppe, så det er mye som skjer hver dag gjennom uka! De ansatte har langvakter i helgene, to langvakter på lørdag og to på søndag. Dette gjør at de har litt flere muligheter til å dra ut på tur sammen med beboerne uten å måtte rekke hjem til vaktskift. Borettslaget eier en bil med ni seter som personalet kjører. Hver beboer har et månedsinnskudd på bilen. Marthe understreker samtidig at de er veldig opptatt av fysisk aktivitet, så bussen brukes helst når det ikke er praktisk å gå eller ta buss.

Når det gjelder utformingen av bygget, så forteller Marthe at hun savner et ekstra møterom, og at de ansatte gjerne kunne hatt enda litt bedre kontorfasiliteter. Garderobe til de ansatte ble litt glemt i planleggingen, så de har i etterkant laget til garderobe i gangen på vei til toalettet.



ERFARINGSPUNKTER

- Foreldre som har ønske om å etablere borettslag til sine barn bør begynne tidlig. Prosjekter som dette tar lang tid å gjennomføre.
- Vær tålmodig, selv om kommuneadministrasjon og politikere kanskje er negative i begynnelsen.
- Borettslaget er utformet med boliger som i ulik grad gir nærhet til fellesareal.
- Arkitektkonkurranse ga flere konsepter å kunne velge mellom.
- Koblingen til Steinermiljøet har preget omsorgstilbudet, her tenkes omsorg til hele mennesket. Det er vektlagt både det sosiale og å kunne velge ulike aktiviteter.
- Ungdommene ble kjent med hverandre gjennom et utdannings-tilbud, og kjente hverandre derfor godt før de flyttet inn.
- Etter en litt vanskelig oppstart har kommunen gjort en god jobb med å støtte og bidra til både plan- og byggeprosess.
- Det at kommunen sto som utbygger utløste investeringstilskudd fra Husbanken.
- De ansatte har langvakter i helgene. Dette gjør at de har litt flere muligheter til å dra ut på tur og finne på ting uten å måtte rekke hjem til vaktskifte.



Ingrid i Ålesund

Navn: Ingrid Alnes Johannesen

Alder: 34 år

Bor i: Selveierleilighet

Byggeår: 2013

Antall år i egen bolig: 11 år

Tjenester: Brukerstyrt personlig assistent (BPA)

Da Ingrid Alnes Johannesen skulle flytte hjemmefra, ønsket hun ikke å bo i et bofellesskap. Ingrid ville kjøpe egen leilighet og være sjef i eget hjem. Med god hjelp fra familien og Ålesund kommune fikk Ingrid oppfylt drømmen sin og kjøpte en selveier leilighet i et sameie.

Med Startlån ble Ingrid sjef i eget hjem.

OM INGRID

Ingrid er en bereist, sprudlende, aktiv dame med mange jern i ilden. Hun trives veldig godt i leiligheten sin. Hun har to jobber, hun arbeider to dager i barnehage og tre dager på vaskeri. På fritiden svømmer hun fast en til to dager i uken og trener på treningsstudio to til tre dager i uken. Ingrid har som mål å gå 10 000 skritt om dagen.

Hun liker også å male, strikke, sykle og å være med venner. Hun elsker Kaptein Sabeltann og har vært i Kristiansand 28 ganger. Hun er veldig sosial og inviterer gjerne til taco-kveld på fredagen.

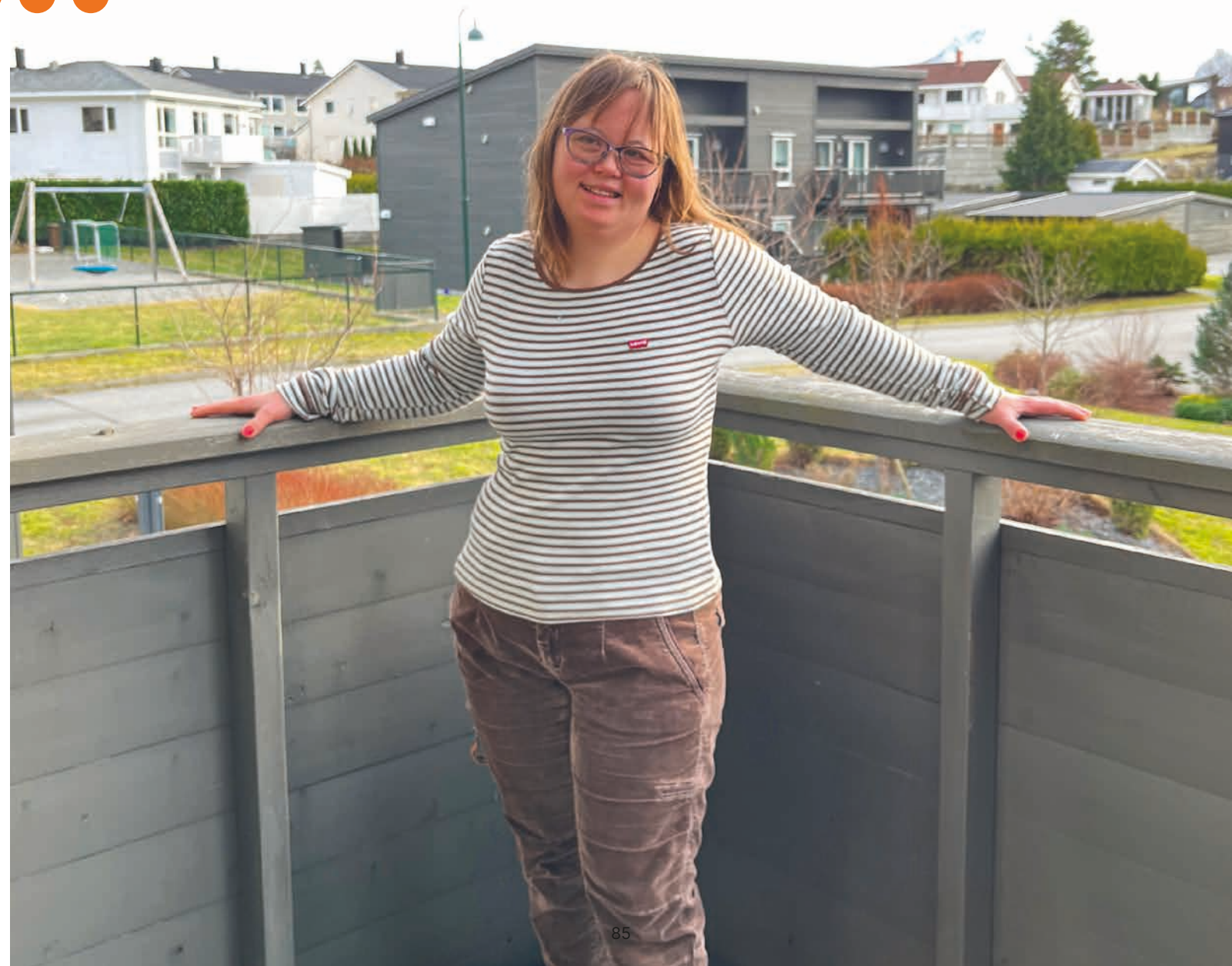
Ingrid er selvstendig og har det veldig bra. Hun har faste rutiner med vaskedag mandag og handledag torsdag. Hun er ikke «så god venn» med komfyren eller brødkniven, men med mikroen går det fint. Ingrid er klar på at det er viktig med hjelp og støtte, både fra assistentene og fra familien.

Ingrid har brukerstyrt personlig assistanse (BPA) 38 timer i uken. To timer morgen før hun går på jobb og

fem timer etter jobben, i tillegg har hun assistanse annenhver helg på dagtid. Familien har valgt kommunen som leverandør av BPA-tjenestene, det er et bevisst valg. Assistentene som er ansatt i kommunen følger kommunale lønns- og pensjonsbetingelser. Særlig pensjonsbetingelsene er gunstigere for assistentene enn om de var ansatt i et privat selskap. For Ingrid betyr valget av kommunen som leverandør at hun selv må dekke reise og opphold for assistentene på aktiviteter sammen med assistentene. Faren forteller at det er vanlig blant flere av de private BPA-aktørene at disse kostnadene dekkes av BPA-tilbyderen. Å velge kommunen som leverandør er et verdivalg for familien, selv om det kommer med noen ekstra kostnader. Assistentene har vært veldig stabile og det har vært få skifter i løpet av over 10 år.

VEIEN FRAM TIL EGEN BOLIG

Ingrid og familien begynte å tenke på at hun skulle flytte for seg selv da Ingrid var tidlig i 20 årene. For Ingrid



ble det tidlig avklart at hun ikke skulle bo samlokalisert i et bofellesskap, hun ønsket å være sjef i eget liv. For Ingrid betydde det at hun ville eie og bo i sin egen bolig. På den tiden hadde Ingrid Individuell Plan og det å flytte for seg selv i egen bolig var et klart mål i planen hennes. En individuell plan er en lovfestet rettighet. Den var et godt verktøy for å planlegge hvordan hun skulle nå målet om egen bolig og ansvarliggjøre kommunen og andre etater i kommunen.



Faren til Ingrid forteller at de visste godt hvilke muligheter de hadde og at kommunen ikke kunne kreve at Ingrid skulle bo i bofellesskap. Hun og familien begynte derfor å se på boliger i nærområdet. De så på flere forskjellige boliger, men fant ikke akkurat det de ønsket. Da var de så heldig at Block Watne skulle bygge «Blindheim Park» i nærområdet, dette var midt i blinken for Ingrid og hun skrev under kontrakten.

INGRID SIN LEILIGHET

Ingrid bor i et sameie, hun eier sin egen leilighet. Leiligheten ligger fint til i samme området som barndomshjemmet og familien. Rett foran hennes leilighet er det en liten park. Onkelen til Ingrid bor også i dette sameiet og han hjelper gjerne hvis Ingrid har behov for noe praktisk hjelp med leiligheten.

Leiligheten til Ingrid ligger i andre etasje og er på 60 m². Hun har to soverom, åpen kjøkkenløsning og innvendig bod. Hun bruker det ene soverommet til kontor. Hun har i tillegg carport og utvendig bod.

Byggeperioden varte i to år og Ingrid fulgte prosjektet på nært hold, det var veldig spennende å følge med. Hun fikk også komme inn underveis før leiligheten var helt ferdig. Faren (Svein-Rune) forteller at det var veldig greit å kjøpe på et tidlig tidspunkt, de kunne til en viss grad påvirke prosjektet og få det akkurat sånn det passet best for dem.

FINANSIERING OG ORGANISERING

Leiligheten til Ingrid er en selveierbolig i et ordinært nabolag, da var det Startlån som ble aktuelt for henne. Ingrids bolig kostet rett i underkant av 2,5 mill. kr.

Hun fikk Startlån og tilskudd til etablering fra kommunen til finansieringen. I tillegg hadde hun noe egenkapital.

Dette ble for det meste brukt til å kjøpe alt av innbo.

Ålesund kommune avsetter midler til kommunale boligtilskudd, personer med utviklingshemming er prioritert når det gjelder fordelingen. Kommunen tildeler også tilskudd selv om søkerne har noe egenkapital. Dette vurderer kommunen individuelt i hver enkelt sak. Når noen skal flytte inn i egen bolig for første gang og trenger alt av hvitevarer og inventar er det greit å ha en sum til kjøp av innbo og i tillegg ha en liten buffer uten at tilskudd blir avkortet.

Ingrid får beslutningsstøtte fra foreldrene, men er også selvstendig. Hun har egen Bank-id og er ansvarlig for Startlånet hun har i Ålesund kommune. Hun har selv skrevet under låne- og tilskuddsavtalen med kommunen.

INGRIDS BPA – BENTE KORSNES

Bente er en av Ingrids tre assistenter, hun arbeider femti prosent stilling og er ansatt i kommunen. Hun forteller at familien til Ingrid er lett å samarbeide med og at assistentene har fått til en god ordning med familien når det kommer til turnus og arbeidstider.

– BPA ordningen er helt fantastisk. Ingrid er en ung dame på 34 år som lever det livet hun ønsker å leve. Hun bestemmer mye selv og så legger vi til rette for at hun kan gjøre det hun vil, med noen justeringer dersom det trengs. Det er godt å se at hun får bestemme selv



og har den friheten og fleksibiliteten. Det er den største fordelen med BPA slik jeg ser det.

– Ingrid liker å gå, sykle og svømme. Hun liker å være i aktivitet og er flink til å trene. Det er gøy å jobbe med noen som er så aktiv og som liker å holde seg i form, sier Bente.

En typisk dag starter ved at assistenten vekker Ingrid. Så går Ingrid på badet, før de spiser frokost. Så går Ingrid på jobb, det gjør hun selv. Assistentene bistår kun med å hjelpe Ingrid av gårde til rett tid og minner henne på å få med seg det hun trenger. Så har assistentene fri frem til Ingrid er hjemme fra jobb klokken halv fem. Da lager de middag sammen. Noen

ERFARINGSPUNKTER

- Faren til Ingrid anbefaler alle å sette seg inn i hvilke rettigheter man har både når det gjelder bolig og tjenestene som skal gis.
- I nybyggprosjekter er det lurt å komme inn tidlig i prosessen slik at man har mulighet (til en viss grad) å påvirke utformingen på boligen.
- Ta tidlig kontakt med kommunen for å få vurdert økonomien.
- Få avklart om kommunen kan innvilge Startlån og om de har avsatt midler til kommunale boligtilskudd.
- Viktig med sosialt nettverk samt gode og hyppige aktiviteter når en velger å bo slik som Ingrid.

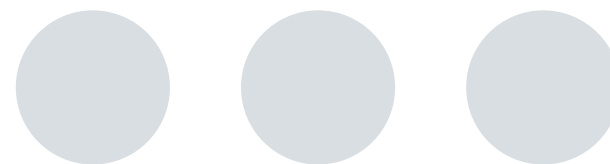
ganger reiser de også i svømmehallen eller går en tur, eller gjør ærend som å handle. Assistentene er der når Ingrid spiser kvelds, så sier de godnatt og drar når Ingrid legger seg for kvelden.

Ingrid har også en sosial hverdag med vennegjengen, med middagsinvitasjoner og treff på klubben i regi av NFU. På klubben er det musikk, dans, karaoke

og bingo. I tillegg organiserer NFU jevnlig turer til fjellet eller sjøen. – Da griller vi og gjør hyggelige aktiviteter. Det er kjekt å møte venner og kjente fra hele Ålesundsområdet, sier Bente.

Boliginformasjon fra Husbanken

Vil du vite mer om hvordan du kan etablere deg i egen eid bolig?
– Boliginformasjon for personer med utviklingshemming på Husbanken.no



Mange unge drømmer om å skaffe seg egen bolig. Å flytte ut fra foreldrehjemmet, til noe som du kan kalle ditt eget, krever forberedelser. Mangel på tilbud gjør at for mange bor lenge hjemme hos foreldrene sine.

8 av 10 personer med utviklingshemming ønsker å eie sin egen bolig. Likevel leier de aller fleste bolig i kommunale bofellesskap. Dette på tross av at mange utviklingshemmede har økonomi til å kjøpe sin egen bolig.

For å bidra til at flere får realisert ønsket om å eie

boligen og øke valgmulighetene for hvor og med hvem man skal bo har Husbanken samlet boliginformasjon for personer med utviklingshemming på Husbanken.no.

Boliginformasjonen gir kunnskap om stegene i prosessen fram mot ferdig bolig og hvilke økonomiske virkemidler som kan benyttes ved valg av ulike bo-løsninger. Husbankens formål har vært å gi utviklingshemmede og pårørende kunnskap som styrker muligheten til medvirkning. De fleste artiklene er også tilgjengelig i lettlest versjon, som Husbanken har utarbeidet i samarbeid med NAKU.

I boliginformasjonen på Husbanken.no kan du lese om:

- Når og hvordan dere, som gruppe, kan påvirke kommunens boligtilbud til utviklingshemmede.
- Hva du har råd til – oppdaterte eksempelregnestykker på låneevnen til personer med ung ufør.
- Hva det er lurt å tenke på i forberedelsesfasen, før du kjøper bolig.
- Hvilke rettigheter du har.
- Hvordan etablere borettslag og andre bo-løsninger.
- Informasjon om finansiering og økonomiske virkemidler dere kan søke.
- Gode eksempler
- Aktuell forskning

Aktuelle låne- og tilskuddsordninger

Hvis du skal kjøpe eller bygge egen bolig finnes det flere økonomiske virkemidler du kan benytte. Hvilke som er aktuelle avhenger av boligvalget. I dette

kapittelet forklarer Husbanken noen av de viktigste økonomiske virkemidlene for å bygge eller kjøpe egen bolig, alene eller sammen med andre.

Finansiering og økonomiske virkemidler ved ulike boligvalg

Kjøpe bolig i det ordinære markedet/ fra utbygger		Bygge ny enebolig eller bygge tilbygg		Etablere borettslag	
		I samarbeid med kommunen «Borettslagsmodellen»		Foreldregruppen etablerer borettslag	
Startlån fra kommunen	Byggelån i privat bank	Kommunen ordner finansiering under byggeperioden	Byggelån i privat bank	Lån fra Husbanken: til fellesgjeld	Lån fra Husbanken: til fellesgjeld
Tilskudd fra kommunen*	Lån fra Husbanken: til livsløpsbolig eller til miljøvennlig bolig	Investeringstilskudd fra Husbanken	Kompensasjon for merverdiavgift fra Skatteetaten	Kompensasjon for merverdiavgift fra Skatteetaten	Startlån fra kommunen til innskudd på bolig
	Tilskudd fra kommunen*	Tilskudd fra kommunen* til innskudd på bolig	Tilskudd fra kommunen* til innskudd på bolig	Tilskudd fra kommunen* til innskudd på bolig	Tilskudd fra kommunen* til innskudd på bolig
		Startlån fra kommunen til innskudd på bolig			

Økonomiske virkemidler til den som skal kjøpe boligen
 Økonomiske virkemidler i byggeperioden / til byggeprosjektet

Startlån fra kommunen

Du kan søke om startlån i kommunen hvis du ikke får lån i vanlig bank. Startlånet kan dekke hele kjøpesummen, og det er ikke krav om at du har spart opp egenkapital. I tillegg til å dekke det boligen koster å kjøpe, kan et startlån også dekke nødvendig utbedring og tilpasning av boligen du kjøper.

Det er kommunen som avgjør hvor stort lån de kan gi deg. Kommunen kan gi deg et lånebevis (forhåndstilsagn). Med lånebevis kan du gi bud på en bolig du ønsker å kjøpe. Kommunen utbetaler lånet når du har underskrevet på kjøpekontrakten. På Husbanken.no finner du opplysninger om hva du må gjøre hvis du har verge.

Kommunale boligtilskudd

Kommunen kan tilby tilskudd til å kjøpe bolig der startlån alene ikke strekker til. Kommunen vurderer om du kan få tilskudd gjennom søknaden din for startlån. Du kan også søke om tilskudd til profesjonell prosjekteringshjelp utført av for eksempel arkitekt i forkant av en eventuell ombygging. *Det er ikke alle kommuner som tilbyr tilskudd.

Statlig bostøtte

Bostøtte er en behovsprøvd støtteordning for personer som har lav inntekt og høye bostøtter. De fleste unge uføre har høy trygd/inntekt for å få bostøtte. Kommunen kan gi deg mer informasjon og se om du får bostøtte.

Lån fra Husbanken

Du kan søke om lån fra Husbanken når du skal bygge ny

bolig, gjøre om et bygg til bolig eller bygge tilbygg til en bolig. Du kan også få lån til en garasje når den blir bygd samtidig som boligen. Det er også mulig å få lån om du kjøper bolig av en utbygger eller megler når boligene er forhåndsgodkjent for lån fra Husbanken.

Lånet blir utbetalt når boligen er klar til innflytting og kommunen har gitt en ferdigattesten, derfor er det nødvendig med et byggelån.

Skal du bygge en ny bolig, velger du om du skal søke om lån til livsløpsbolig eller til miljøvennlig bolig.

- Livsløpsboligen er planlagt for at du kan bo i den hele livet, og klare deg mest mulig selv. Den har inngangsparti, kjøkken, stue, soverom, bod og bad/toalett på samme plan som inngangen til boligen. Les om kravene til livsløpsboligen.
- Miljøvennlig bolig har et lavt energiforbruk og fornybare energikilder. Når det blir bygd må du oppfylle minst tre av fem miljøkriterier. Les om kravene til miljøvennlige boliger.

Du må starte byggearbeidet innen seks måneder fra du har fått tilsagn om lån fra oss. Husbanken gir ikke lån hvis du har startet å bygge før du har fått tilsagn som lån. Du kan starte med grunnarbeider som å støpe såle eller liknende, men ikke arbeid med grunnmuren. Husbanken gir ikke lån til egeninnsats eller refinansiering.

Du kan låne inntil 85 prosent av antatt eiendomsverdi nå du bygger en bolig, og 90 prosent av antatt eiendomsverdi ved påbygg eller utvidelse av foreldrene dine sin bolig.

Investeringstilskudd fra Husbanken

Husbanken gir investeringstilskudd til kommuner for å

skaffe boliger til personer som har vedtak om heldøgns helse- og omsorgstjenester. Dersom kommunen etablerer borettslaget og selger boligene til dere, kan prosjektet søke investeringstilskudd fra Husbanken. Tilskuddet utbetales kun til kommuner.

Kompensasjon av merverdiavgift fra Skatteetaten

Fra 2017 ble borettslag og eierseksjonssameier på nærmere bestemte vilkår omfattet av kompensasjonsloven. Kravet er at botilbudet framstår som et integrert heldøgns helse- og omsorgstilbud i kommunenes lovpålagte tjenestetilbud. Dette innebærer at borettslag og eierseksjonssameier kan få kompensasjon på merverdiavgift for kostnader til oppføring og drift av boliger særskilt tilrettelagt for heldøgns helse- og omsorgstjenester.

Særskilt tilrettelagt for heldøgns helse- og omsorgstjenester betyr at boligene må ha egen personalbase med 24 timers alarmsystem/beredskap i borettslaget og sameier.

Oppsummert er det tre vilkår som må være oppfylt:

- tjenester som blir gitt jevnlig av personale fra personalbasen.
- med 24 timers alarmsystem blir fysisk alarmsystem med døgkontinuerlig bemanning likestilt med helse- og omsorgspersonell.

- personalbasen må være en del av borettslagets boligkompleks. Det er ikke tilstrekkelig med døgnbemanning når helsepersonellet bruker en personalbase som borettslaget ikke eier.

Skatteetaten oppfordrer til å ta direkte kontakt i forkant av større prosjekter. Dere kan benytte dere av muligheten for veiledende eller bindende forhåndsuttalelser og få svar på spørsmål som gjelder kompensasjon.

Borettslag og eierseksjonssameier kan søke selv, det skal ikke gå gjennom kommunen. Ta kontakt på mvakompensasjon@skatteetaten.no for øvrige avklaringer.



Husbanken gir investeringstilskudd til kommuner for å skaffe boliger til personer som har vedtak om heldøgns helse- og omsorgstjenester.



Kjøp og salg av prisregulert bolig i borettslag

Husbanken gir investeringstilskudd til kommuner for å skaffe boliger til personer som har vedtak om heldøgns helse- og omsorgstjenester. Fordi boligene har fått dette tilskuddet blir pris lavere enn markedspris for lignende boliger. Boligene kan være i et borettslag som kommunen har oppretter.

Kommunen må godkjenner kjøper

Vil du selge boligen din som er prisregulert, må kommunen først godkjenne salget og finne ut hvem som skal få kjøpe boligen av deg. Noen ganger finner selgeren en kjøper til boligen, og deretter er det opp til kommunen å godkjenne kjøperen eller ikke.

Hvis verken du eller kommunen finner en aktuell kjøper til boligen, kan kommunen kjøpe boligen og leie den ut til en person som har vedtak om heldøgns helse- og omsorgstjenester.

Kommunen har rett til å godkjenne kjøper til boligen, hvis salget skjer i løpet av de første 30 årene etter at boligen sto ferdig. Bestemmelser om dette står i vedtektene/reglene til borettslaget. Her står det at kommunen har tildelingsrett til boligene i så og så mange år. I noen tilfeller har kommunen sikret seg en rett til å tildele boligene / godkjenne kjøperne i en lengre periode enn 30 år.

Husbanken krever prisregulering

Eier du en bolig som delvis er finansiert gjennom investeringstilskudd fra Husbanken, blir prisen for

boligen ved salg fastsatt på bakgrunn av bestemmelser om prisregulering. Dette gjør at salgsprisen blir lavere enn det som er vanlig for lignende boliger i markedet.

Dette blir gjort for at også neste kjøper skal få glede av tilskuddet fra Husbanken. Tilskuddet skal komme kjøperne til gode i minimum 30 år etter at boligen stod ferdig. I vedtektene/reglene til borettslaget står det hvordan prisen på boligen skal bestemmes når du skal selge boligen din.

Det er ingen faste regler for prisreguleringen. Det er forskjellig fra borettslag til borettslag hvordan dette gjøres. Det er ganske vanlig å oppjustere prisen i hvert fall like mye som prisen på varer og tjenester har økt siden du kjøpte boligen. Det er også vanlig å gi et tillegg i prisen hvis du har oppgradert boligen som har ført til en verdiøkning. Ta kontakt med styret i ditt borettslag hvis du har tenkt å selge boligen din.

Det samme gjelder for den boligen du skal kjøpe. Kommunen må godkjenne salget til deg, og kjøpesummen blir beregnet etter reglene om prisregulering i det borettslaget du ønsker å flytte til.

Tilbakebetaling av tilskudd til etablering

Kommunen kan hjelpe med å finansiere et boligkjøp ved å gi startlånet med tilskudd til etablering. De kan da ha regler for å kreve tilbake en del av tilskuddet når du selger boligen. Slike regler kan variere fra kommune til kommune. Det er derfor lurt å gjøre seg kjent med reglene for tilbakebetaling av tilskudd i din kommune allerede når du kjøper boligen.

Husbanken jobber for at mennesker med utviklingshemming på lik linje med andre skal kunne velge hvordan og med hvem de bor. Med denne boken ønsker Husbanken å bidra til å dele erfaringer om veien til eid bolig. I boka kan du lese om nye og erfarne boligeiere som har kjøpt leiligheter på det ordinære boligmarkedet og noen som har vært med på etableringen av nye borettslag i samarbeid med kommunen.



husbanken.no