

Veileder

Etablering av borettslag for personer med utviklingshemming som integrert del av større boligprosjekter

Innhold

#0 Innledning	4
Sammendrag	7
Formål	8
Tidslinje	11
#1 Før etablering	17
Kartlegging	18
Inngå samarbeid	20
Medvirkning	24
Anbefalinger	27
#2 Under etablering	28
Overtakelse	30
Innflytting	34
Etablere styre	36
Anbefalinger	37
#3 Etter etablering	38
Borettslaget i sameiet	40
Drift og bruk	42
Utflytting og salg	44
Anbefalinger	46
Kildeliste	46

Tittel: Etablering av borettslag for personer med utviklingshemming som integrert del av større boligprosjekter
Dato: 12. september 2025
Utarbeidet av: Asplan Viak AS og Oslo Economics AS, med innspill fra Bærum kommune og Husbanken
Prosjektleder: Marie Sannæss Hoelseth
Prosjektmedarbeidere: Line Fogedgaard Juul, Magne Krogstad, Jan Petter Fedje
Design: Husbanken, bearbeidet av Asplan Viak ved Haakon Haanes, Line Fogedgaard Juul og Marie Sannæss Hoelseth
Illustrasjoner: Husbanken, bearbeidet av Asplan Viak ved Haakon Haanes

Foto 1:
Emilies leilighet
(foto: Haakon Haanes)





Foto 2
Benedicte på
Borettslagets felles
takterasse
(foto: Haakon Haanes)

#0 Innledning

Foto 3:
Leilighet i Meglergården
borettslag
(foto: Haakon Haanes)



#0 Innledning

7

Sammendrag

Denne veilederen beskriver hvordan kommuner kan etablere et borettslag for personer med utviklingshemming, som en integrert del av et større boligprosjekt.

Før borettslaget etableres, leder kommunen prosessen, i samarbeid med utbygger, Husbanken og boligkøper/pårørende. Kommunen har et lovpålagt ansvar¹ for oversikt over tjenestebehovet i et langsiktig perspektiv. Dette innebærer også kartlegging av boligbehovet i sammenheng med tjenesteyting. Behovet oppsummeres i et fireårig plankrav til Husbanken – en nødvendig forutsetning for å få investeringstilskudd.

For å lykkes med prosesser lignende det som beskrives i denne veilederen, bør eiendomsavdelingen i kommunen ha løpende oversikt over boligmarkedet. Ved kjøp av leiligheter i private boligprosjekter bør kommunen i utgangspunktet følge en anbudsprosess. Det anbefales å inngå avtale med utbygger allerede i prosjekteringsfasen, slik at kommunen og andre aktører kan komme med innspill og påvirke utforming.

Når det gjelder selve boligene, må disse tilfredsstillende Husbankens krav til omsorgsbolig og personalbase og krav etter arbeidsmiljøloven. Medvirkningsprosessen med kommende kjøpere bør ledes av kommunen, gjerne i samarbeid med utbygger, entreprenør og arkitekt. I tillegg er det viktig å involvere kommunens tjenesteapparat, Husbanken og NFU. Beboer og deres pårørende kan også involveres i utbyggers tilvalgsprosess for boligprosjektet, dersom beboer har inngått avtale om kjøp av boligen.

Borettslagsmodellen som beskrives i denne veilederen innebærer at kommunen kjøper boliger fra utbygger, stifter borettslag, og deretter selger til beboere som borettslagsandeler. Modellen er en integrert del av et større boligprosjekt. I det følgende omtaler vi den som borettslagsmodellen.

I et borettslag kan kommunen eie maksimalt

30 prosent av boligene, og derfor er det viktig at kommunen tidlig avklarer hvor mange som ønsker og har mulighet til å eie. Borettslagsmodellen gir tilgang til spesielle finansieringsordninger som kan muliggjøre kjøp av bolig selv med lav inntekt. I tillegg kan borettslaget overta justeringsrett på merverdiavgift som kan gi årlig refusjon til borettslaget i 10 år.

Borettslaget organiseres som en enhet innad i det større sameiet. Ved opprettelse av borettslaget må det etableres et styre. Fordi dette gjøres før boligene er solgt videre til beboer, må kommunen selv stille med representanter i styret. Når boligene er solgt til beboerne, velges nytt styre i borettslaget. Da går kommunens representanter ut og pårørende må ta et ansvar for å stille representant i styret. Det er viktig at borettslagets styre oppretter dialog med styret i det store sameiet tidlig. Dette vil gjøre det lettere å dele informasjon og legge til rette for samarbeid. Det sikrer også god informasjonsflyt fra utbygger og bidrar til at beboerne blir en naturlig del av naboskapet. Før beboerne flytter inn, er det også viktig at kommunens tjenester får etablert drift og rutiner.

For å avklare roller og ansvar for videre bruk og vedlikehold etter innflytting, må det etableres faste møtepunkter og god dialog mellom tjenesten i basen og pårørendegruppen. I borettslagsmodellen har beboerne ansvar for innvendig vedlikehold av boligen sin, det utvendige vedlikeholdet er det borettslaget som har ansvar for, på samme måte som i borettslag generelt. Kommunen har ansvar for drift, bruk og vedlikehold av basen og fellesarealer. Det er viktig å gjøre denne forventningsavklaringen om ansvarsfordelingen tidlig, slik at partene (boligeier/pårørende og kommunen/tjenesten) er innforstått med hva det innebærer å eie egen bolig.

Formålet med denne veilederen er å gi en praktisk trinn-for-trinn veiledning for etablering av boliger for personer med utviklingshemming i større boligprosjekter. Veilederen er rettet mot kommende beboere, pårørendegrupper, kommuner og utbyggere som ønsker å etablere borettslag for unge personer med utviklingshemming i samarbeid med privat utbygger. I veilederen omtaler vi dette som «borettslagsmodellen». Veilederen tar utgangspunkt i et gjennomført prosjekt, hvor kommunen har kjøpt boliger av privat boligutbygger i tidligfase, stiftet borettslag og videresolgt boligene til beboere. Veilederen beskriver én måte å fremskaffe og bygge omsorgsboliger, som delfinansieres av Husbanken gjennom investeringstilskudd til omsorgsplasser til personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjeneste fra kommunen. Boligene bygges som en del av et større prosjekt, og blir en naturlig del av et vanlig bomiljø som fremmer inkludering. Likevel er det borettslagenes størrelse og hvordan tjenestene organiseres som har mest å si for om boligene oppleves som et hjem og i mindre grad som institusjon².

Mange unge drømmer om egen bolig, men mangel på tilbud gjør at mange ofte bor lenge hjemme hos foreldre. Undersøkelser viser at 8 av 10 med utviklingshemming ønsker å eie sin egen bolig, likevel leier de fleste i kommunale bofellesskap⁴. Husbanken ser at flere kommuner er interesserte i borettslagsmodellen. Det handler både om

I veilederen deles erfaringer og kunnskap om stegene i prosessen fram mot ferdig bolig og om hvilke virkemidler som kan benyttes. Ønsket er at veilederen skal være lett å finne fram i, være forståelig, relevant og bidra til god dialog mellom alle involverte. Veilederen skal være til hjelp for at flere personer med utviklingshemming kan eie egen bolig og bo slik de ønsker.

Veilederen tar utgangspunkt i Meglergården på Bekkestua i Bærum kommune som består av 60 leiligheter i et boligsameie. Det er etablert et eget borettslag med 12 leiligheter for beboergruppen, i tillegg er det personalbase og sosiale fellesarealer. Boligene ligger sentralt til med kort vei til butikker, bibliotek, offentlig transport og servicetilbud.

- **Boligkjøper/pårørende** som ønsker informasjon om muligheter for bolig for ungdommer etter fylte 18 år, som har vedtak om heldøgns helse- og omsorgstjenester.
- **Kommuner** som ønsker å bli kjent med denne borettslagmodellen og hvordan de skal gå frem for å gjennomføre et prosjekt.
- **Privat boligutbygger** som vil inkludere boliger til personer med utviklingshemming i sitt boligprosjekt.



Foto 4:
Emilies inngang
(foto: Haakon Haanes)





Boligkjøper

Møte m/
boligkontor

Pårørende
har møte med
boligkoordinator
om muligheter for
bolig etter fylte
18 år

Kontakt m/
kommunen

Etter 18-årsalder
tar kontakt med
kommunen for
en samtale om
mulighet for bolig



Kommunen



Investering

Setter av
investerings-
midler til kjøp i et
4 års-perspektiv



Kartlegging

Boligkoordinator
kartlegger behov for bolig
for utviklingshemmede
fra 14/15 år.
Behovsmelding sendes
Husbanken hvert år

Bestille
boliger

Boligkoordinator
bestiller boliger
fra eiendoms-
avdelingen

Lyse ut
behov

Lyser ut behov til
potensielle utbyggere
(anbud eller direkte
til et prosjekt)

Kontakt
Husbanken

Kontakte Husbanken
om mulig
byggeprosjekt,
investerings-
tilskudd og/eller
momskompensasjon

Utkast
tegninger

Mottar utkast til tegninger
fra utbygger som viser
plassering i prosjektet og
mulig plassering av base
og fellesarealer i forhold
til boligene

Kjøper
boliger

Kjøper boliger
av utbygger

Dialog m/
utbygger

Dialog med
utbygger om krav
til boligene og
basen



Utbygger

Lyse ut
behov

Blir kontaktet av
kommune om
nylig oppstartet
byggeprosjekt/ delta i
anbudskonkurranse

Utkast
tegninger

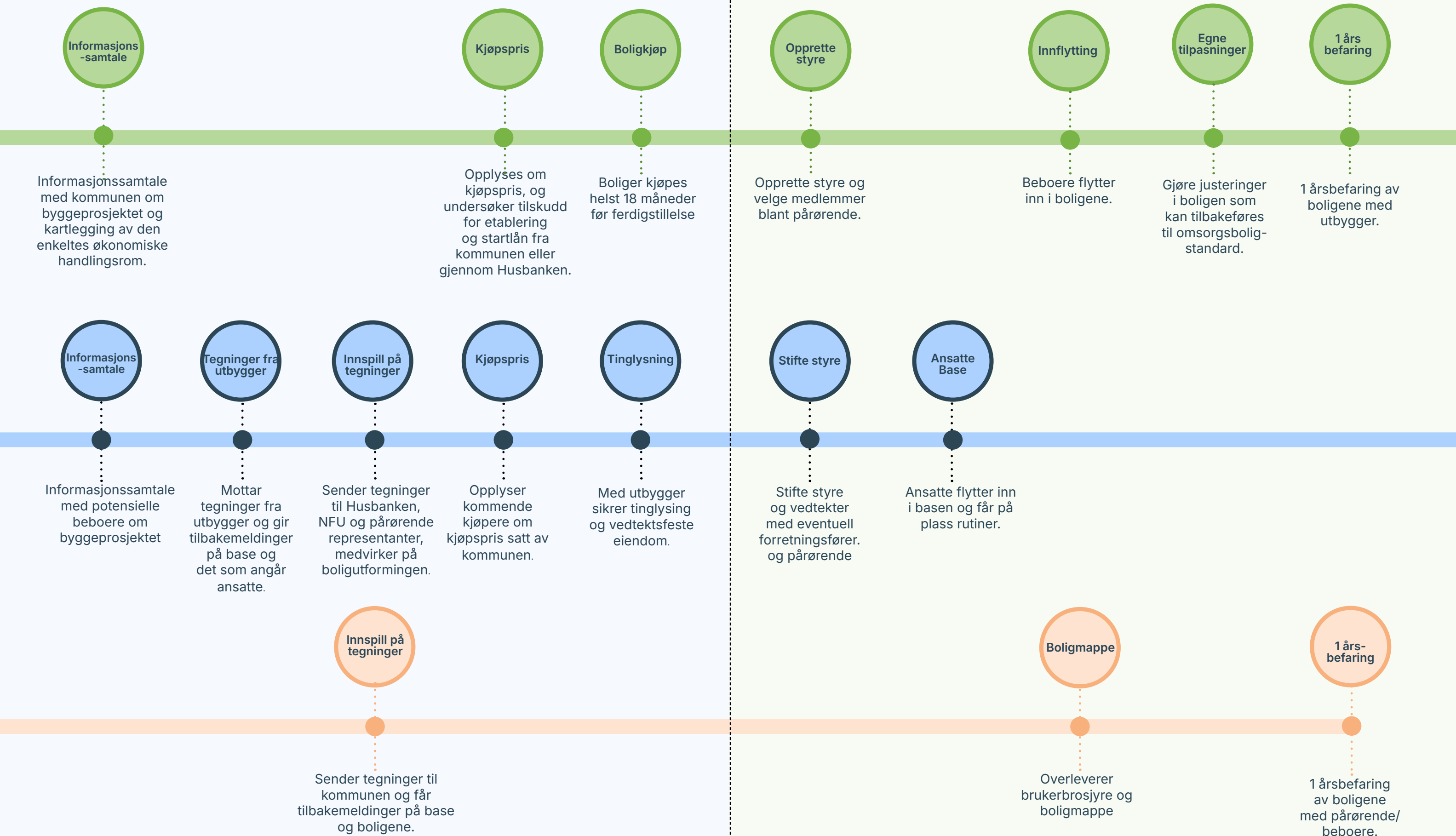
Utkast til tegninger
gjennomgås i møte
med kommunen og
Husbanken

Dialog m/
kommunen

Dialog med
kommunen om krav
til boligene og basen

Tidslinje

#1 Før etablering



#2 Under etablering



Ansvarlig for vedlikehold og oppfølging av boligen.



Ved salg kontakte megler for å få en kjøpesum som sendes til kommunen.



Salg av bolig mellom selger, kjøper og megler.



Ansvarlig for vedlikehold av basen og fellesarealer.



Mottar kjøpesum fra beboer og finner ny beboer.

#3 Etter etablering

Foto 5:
Meglergården ligger sentralt på Bekkestua (foto: Haakon Haanes)



Foto 6:
Meglergården under
oppføring
(foto: Bård Gundersen)



#1 Før etablering

Kartlegging



Kommunen og foreldregruppen

Kommunen (i Bærum kommune ved Helse og Velferd avd. Bolig, aktivitet og tilrettelagt arbeid) har ansvar for oversikt over tjenestebehovet i et langsiktig perspektiv. Dette innebærer også kartlegging av boligbehovet i sammenheng med tjenesteyting. I 2022 innførte Regjeringen et plankrav ved søknader om investeringstilskuddet. Plankravet innebærer at kommunene skal vurdere behovet for fremtidige heldøgns omsorgsplasser. Behovet skal kommunen vurdere på bakgrunn av nåværende bo- og tjenestetilbud, tilgjengelige boliger, nye utbygginger og eventuelle tomter. I tillegg skal kommunen ta hensyn til forventet utvikling i antall personer med behov for heldøgns omsorgsplasser.

Kommunen bør kartlegge tjenestebehovet til personer med utviklingshemming allerede fra 14-15 års alder. Det kan gjerne tilbys en samtale med ungdom/pårørende, hvor kommunen informerer om muligheter etter fylte 18 år. Ikke alle personer med utviklingshemming vil få tilbud om omsorgsbolig, ettersom diagnosen ikke nødvendigvis utløser et heldøgns pleie- og omsorgsbehov.

En kartlegging av boligbehovet må være kjent i alle kommunens tjenester som skal ta del i utviklingen av omsorgstilbudet. Kommunen gjør en intern gjennomgang av boligbehovet, hvor heldøgntjenestebehovet vurderes. Kommunen legger en tidsplan for fremskaffelse av boliger.

Pårørende/ungdom kan søke omsorgsbolig og tjenester fra kommunen etter ungdommen har fylt 18 år. De pårørende/ungdommen får da en samtale med kommunen, som blant annet innebærer kartlegging av bistandsbehov, ønsker og ambisjoner om å bo. Samtalen handler om behovet for støtte til å ta vare på egen helse som medisiner og hygiene, kjøpe og tilberede mat, holde det rent mm. Kartleggingssamtalen kan resultere i vedtak om heldøgntjenester eller ambulerende tjenester avhengig av ungdommens bistandsbehov.

Kommunen og Husbanken

Som følge av kontinuerlig arbeid med behovskartlegging har kommunens helse- og velferdstjeneste oversikt over nåværende og fremtidige

boligbehov for brukergruppen. Dersom behovet ikke kan løses i eksisterende boligportefølje, lager kommunens helse- og velferdstjeneste bestilling av omsorgsboliger til eiendomsavdelingen, som må løses i nye prosjekter. Deretter er det eiendomsavdelingen som har ansvar for å fremskaffe boliger basert på tjenesteområdets bestilling. Kommunen sender også Husbanken en behovsmelding hvert år med oversikt over boligbehovet for personer med vedtak om heldøgntjenester. Dette setter Husbanken i stand til å gi innspill til justering av rammen for økonomiske virkemidler.

Kommunen bør ha jevnlig dialog med Husbanken om hvordan behovene løses. Det er særlig viktig for Husbanken med tidlig involvering i prosjekter med privat-offentlig samarbeid. Husbanken oppfordrer derfor kommunene til å sende forespørsel så tidlig som mulig i planprosessen. Kommunen bør også ta tidlig kontakt med Husbanken for å gjøre seg kjent med krav for å utløse investeringstilskudd fra Husbanken.

For tildeling av midler fra Husbankens investeringstilskudd til utbygging av nye omsorgsboliger kreves en omsorgsbasis plassert i bygget eller boligens nærmiljø med mulighet for rask respons. En personalbase med 24 timers alarmsystem kan være nødvendig for innvilgelse av kompensasjon for merverdiavgift fra Skatteetaten⁵. Dette kravet anses oppfylt når beboerens vedtak om heldøgns pleie- og omsorgstjeneste ivaretas gjennom døgntkontinuerlig bemanning og tilsyn⁶.

Borettslaget kan også på nærmere bestemte vilkår ha rett til kompensasjon for merverdiavgift på oppføringskostnadene til de aktuelle boligene gjennom de såkalte justeringsreglene for fast eiendom. Dette gjelder f.eks. særskilt tilrettelagte boliger som fremstår som en integrert del i heldøgns helse- og omsorgstilbud i kommunens lovpålagte tjenestetilbud. Det bør vurderes å innhente en bindende forhåndsuttalelse fra Skatteetaten (BFU) for å få avklart muligheten for kompensasjon for merverdiavgift.

Husbanken og kommunene har en felles målsetting om å jobbe kontinuerlig for at flere med utviklingshemming skal kunne få mulighet til å eie egen bolig, altså å kunne bo i helt ordinære boområder som er i [henhold til prinsipper for normalisering og integrering](#).

Prinsippene for normalisering og integrering handler om å etablere boligtilbud som legger til rette for et så meningsfullt liv som mulig. Blant annet ut fra den enkelte beboers ferdigheter, ønsker og muligheter for å delta i samfunnet. Disse prinsippene skal legges til grunn når kommunen velger lokalisering og utforming av boligene.

Antall leiligheter kommunen skal planlegge for i denne type borettslag må vurderes. I eksempelet fra Meglergården, som vi følger i denne veilederen, er det tolv leiligheter i borettslaget. I et annet prosjekt kan tolv slike leiligheter imidlertid være for mange. Husbanken har ikke noe absolutt «tak» på antall boliger som kan inngå i slike borettslag. Det som likevel er avgjørende er om boligprosjektet gir beboerne et godt utgangspunkt for å være en del av et ordinært bomiljø, og at boligen inngår som en integrert del av et større boligprosjekt.

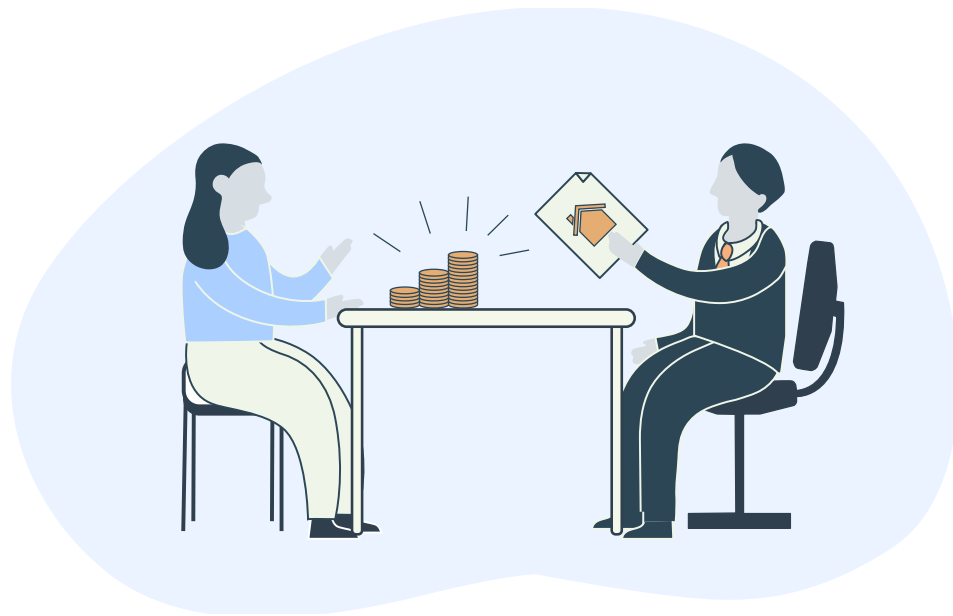
Bærum kommune, Meglergården

Bærum kommune har gjennom sine tjenester kontakt med ungdom i målgruppen og dermed god oversikt over boligbehovene deres. Prosjektet i Meglergården er et svar på etterspørselen etter boliger, basert på antall vedtak om heldøgns helse- og omsorgstjeneste.

Kommunen har 4-årige økonomiplaner, og eiendomsavdelingen avsetter investeringsmidler til boligprosjekter basert på behovet/bestilling fra tjenesten.

Eiendomsavdelingen har god innsikt og oversikt over boligmarkedet i kommunen og kommende boligprosjekter. Kjøpet i Meglergården ble gjennomført i en tidlig fase av utbyggers prosjekt, og dermed til en god pris. Dette ga en kjøpesum, som med noe tilskudd fra kommunen ble mulig å håndtere for en kjøper med inntekt som ung ufør da boligen ble videresolgt fra kommunen til beboer.

Inngå samarbeid



Kommunen og utbygger

Som grunnlag for samarbeidsmodell mellom kommune og privat utbygger må kommunen i utgangspunktet følge regelverket om offentlige anskaffelser. Det er gjort unntak for kontrakter om kjøp av eksisterende bygninger, jf. anskaffelsesforskriften § 2-4, bokstav a. Dette unntaket kan i noen tilfeller også benyttes på kjøp av ikke-eksisterende boliger, men her kan grensen mot en bygge- og anleggskontrakt være vanskelig å trekke. Hvis kommunen stiller mer omfattende krav til utforming av boligene enn det en vanlig kjøper normalt gjør, kan det trekke i retning av at kontrakten i realiteten er en bygge- og anleggskontrakt. En bygge- og anleggskontrakt faller ikke inn under unntaket i § 2-4, bokstav a. For å sikre at anskaffelsesregelverket blir fulgt er det derfor nødvendig at kommunen har tilgang på kompetanse om anskaffelsesregelverket og unntaksbestemmelser i lov og forskrift. Dersom kommunen ikke selv besitter nødvendig kompetanse, vil kommunen ha behov for ekstern juridisk bistand.

Videre er kompetanse på det lokale boligmarkedet nyttig for å identifisere riktige prosjekter og for å kunne gjøre riktige vurderinger av priser og kostnader i forhandlinger med utbygger. I søk og anbudsprosess

for å kartlegge og vurdere aktuelle utbyggere og utbyggingsprosjekter bør kommunen sette krav om kompetanse, soliditet, profesjonalitet, erfaring ol. fra utbyggers side, på samme måte som i offentlige anskaffelser, uavhengig av hvilken prosedyre kommunen følger. Et alternativ for kommuner som ikke besitter slik kompetanse i egen organisasjon er å benytte en prosjektmegler.

For at prosjektet skal kunne oppnå investeringstilskudd hos Husbanken må kommunen formelt sett stå for initiativet. Et rent foreldredrevet initiativ vil ikke kunne få investeringstilskudd, da tilskuddet kun utbetales til kommuner.

Avtalen mellom kommunen og utbygger baseres på bustadoppføringslova og regulerer pris, antall boliger, størrelse på personalbase og fellesarealer og eventuelle parkeringsplasser. Utkast til tegninger følger som vedlegg til kontrakten og må være forelagt Husbanken før avtaleinngåelse. Leilighetene og personalbase skal leveres med samme kvalitet som gjelder for boligprosjektet ellers. Avtalen stiller vilkår om at boligene må tilfredsstille Husbankens krav til omsorgsbolig og arbeidsmiljølovens krav.

Kommunen må forbeholde seg rett til å tilpasse og godkjenne vedtekter for å ivareta særlige bestemmelser

Foto 7:
Meglergården ligger sentralt på Bekkestua (foto: Haakon Haanes)



Bærum kommune, Meglergården

Bærum kommune har dialog med ulike private utbyggere for å gjøre seg kjent med markedssituasjonen og kommende prosjekter. De fleste utbyggere er positive til å inngå samarbeid.

Det som er utfordrende, er at det ofte er begrenset med utbygging i kommunen. Derfor er det ikke alltid man har flere prosjekter å velge mellom, og det er ønskelig at boligene har en geografisk spredning. Kommunen erfarer at tidlig dialog med utbyggere er viktig. Bærum kommune tok kontakt med utbygger, Stor-Oslo Eiendom, etter informasjon via markedet, om at det var planlagt nytt boligprosjekt på tomten.

Kommunen kjøpte 12 omsorgsleiligheter + personalbase (tilpasset Husbankens krav) i 2017 for kr. 87 000 m² BRAS + kr. 250 000 pr. biloppstillingsplass i garasjekjeller, og 2 av plassene måtte være HC-tilpasset.

som vil være gjeldende for omsorgsboligene når disse er finansiert med investeringstilskudd fra Husbanken. Dette gjelder bestemmelser om kommunal tildelingsrett til boligen, klausulering av boligen for personer med vedtak om heldøgns helse- og omsorgstjeneste, prisregulering og forkjøpsrett for kommunen. Aktuelle bestemmelser inntas både i vedtekter, kjøpekontrakt med den enkelte beboer og tinglyses på seksjonen/borettslagsandelen. Avtalen inneholder også bestemmelser om inngåelse av justeringsavtale på merverdiavgift. Utbygger skal levere justeringsoppstilling som viser merverdiavgift, slik at borettslaget, forutsatt at vilkårene er oppfylt, kan kreve justering for merverdiavgift.

Et samlet salg av enhetene og sikret forskuddsinnbetaling for disse er en viktig motivasjon for utbygger, fordi forskuddet er en viktig kilde til finansiering i prosjektet. Selve forskuddsinnbetalingen fungerer ellers som i ordinære salg av prosjekterte

boliger til privatkunder. Investeringsbeslutninger relatert til prosjektet må behandles politisk. Sak for denne behandlingen må forberedes i tide slik at prosessen ikke blir forsinket.

Det må gjøres et grundig forarbeid i kommunen for å klargjøre forhold som det må tas spesielt hensyn til i prosessen. Dette gjelder hele prosessen fra første dialog og avtale med utbygger, til bygget er ferdig og den enkelte kan flytte inn i egen eid eller leid bolig. Særlige forhold er bl.a. krav etter arbeidsmiljøloven som er førende for utforming av personalbase, mens Husbanken setter krav til utforming av leilighetene og skal gjennomgå tegninger fra arkitekt/entreprenør. Byggeteknisk forskrift, TEK 17, skal følges og beredskaps- og brannkrav skal etterfølges. I denne sammenheng risikoklasse 6 hvor det er nødvendig å se på hvordan dette kan ivaretas for omsorgsboligene på et tidlig tidspunkt.

Erfaringer og læringspunkter

For kommunen

Erfaringer fra Bærum kommune viser at det er lurt å inngå avtale om kjøp av leilighetene allerede i prosjekteringsfasen – altså før byggingen starter og før resten av prosjektet legges ut for salg. På dette tidspunktet er det fortsatt mulig å påvirke utformingen av boligene. Tidlig kjøp gir også utbygger gevinster, som økt kapital tidlig i prosjektet, hvilket kan gi en raskere fremdrift.

Kommunen må ha kapasitet til å håndtere både investeringsbehovet og risikoen som følger ved avtaleinngåelse med utbygger. Det er alltid en risiko for at boligene ikke blir solgt videre til beboere, og at kommunen blir sittende med både eierskap og bundet kapital.

Det er en stor fordel for kommunen å kjøpe seg inn i et privat boligprosjekt, sammenlignet med å stå for prosjektering og utbygging selv. Slike prosesser krever kompetanse en kommune ikke nødvendigvis har, mens private utbyggere ofte har erfaring og fordeler av å jobbe i større skala.

Prosjektet i Meglergården er et samarbeid som ble inngått mellom kommune og privat utbygger uten at det ble stilt krav om omsorgsboliger (o.l.) i reguleringsplanen for prosjektet.



Foto 8:
Felles takterrasse for beboerne i borettslaget (foto: Haakon Haanes)

Medvirkning



Medvirkning med kommunen, Husbanken og interesseorganisasjon

Flere premisser og rammer for prosjektet blir fastlagt tidlig i prosjektet. Berørte interessenter bør involveres tidlig, allerede i skisseprosjektfasen. Mange viktige føringer blir lagt i reguleringsfasen. I neste fase, forprosjektet, planlegges detaljene. Dette blir underlaget som skal prises av en entreprenør, og det er lurt å unngå for mange endringer og justeringer etter at pris er avtalt.

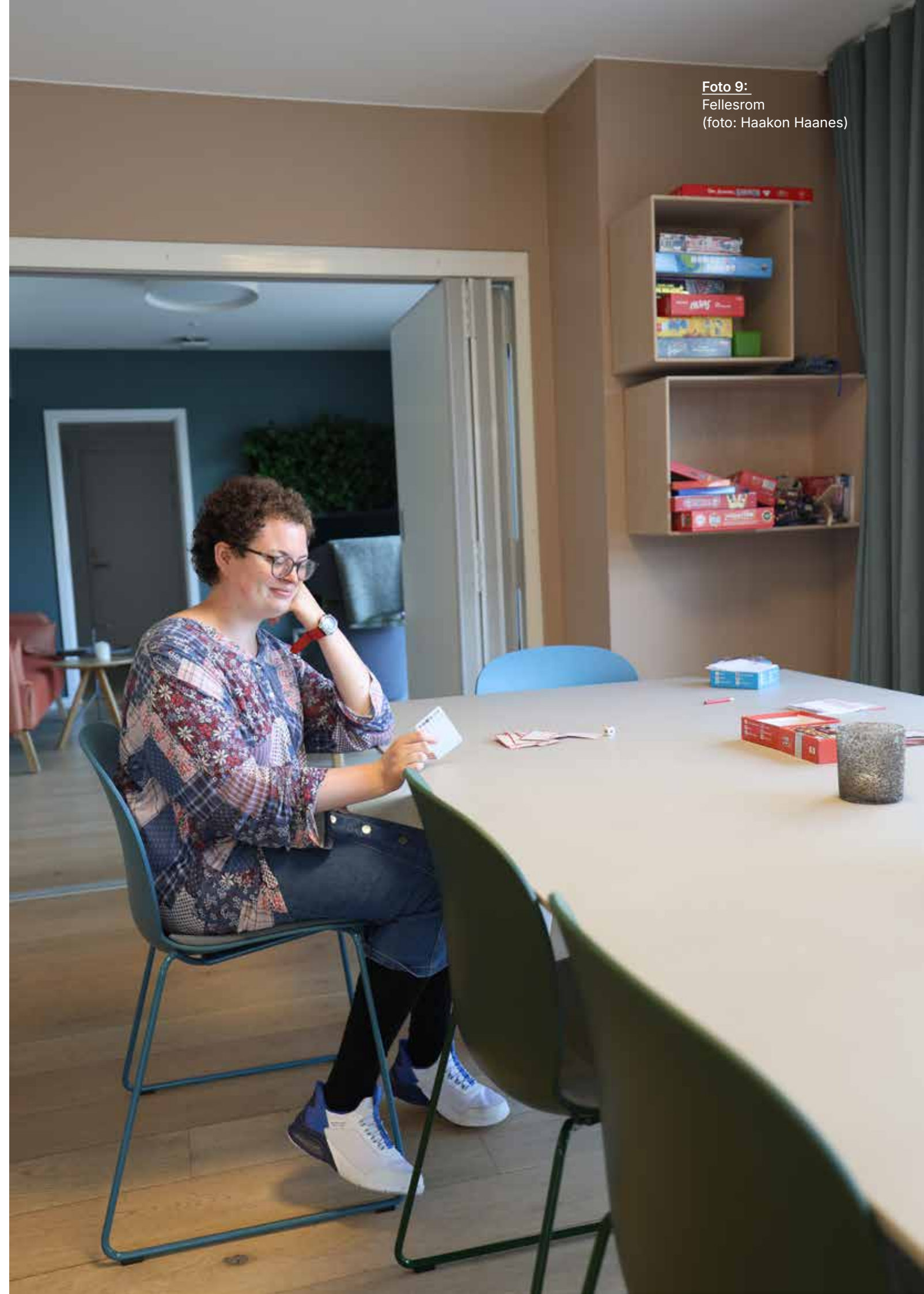
Husbanken må medvirke for å sikre at kravene for å utløse investeringstilskuddet til omsorgsboligene blir ivarettatt. Interesseorganisasjoner involveres for å ivareta beboerperspektivet, og representanter derfra kan bidra med nyttig erfaring fra liknende prosjekter. Kommunens ansatte i tjenesten involveres i medvirkning om utforming av basen og fellesarealer. Kommunens eiendomsavdeling må som framtidig eier og drifter av base og fellesareal også involveres. Medvirkning må skje innenfor de rammer som er satt for utbyggers boligprosjekt og kommunens økonomiske rammer for investeringsprosjektet.

Medvirkning med kommende beboere

Etter at boligene er tildelt, bør det gjennomføres en medvirkningsprosess med kommende beboere/pårørende. Da kan boligene særskilt tilpasses individuelle behov, som bare beboerne selv kjenner til. Den enkelte beboer er ekspert på sitt liv, sin hverdag og sine behov. Kommende beboer bør få vite om de får kjøpe/leie bolig i et konkret boligprosjekt ca. 2 år før innflytting. Det er viktig med tett dialog mellom pårørende, beboer og kommune i tilfelle endret bistandsbehov eller rammebetingelser gjør at tildelt bolig ikke lengre er egnet.

Medvirkningsprosessen starter med et informasjonsmøte der kommunen forteller om prosjektet og valget mellom å leie eller eie boligen. Beboer har her valgfrihet. Hvis beboer kjøper boligen, eier de den selv og har ansvar for vedlikehold i boligen. Styret i borettslaget/sameiet har ansvar for å sørge for vedlikehold av eiendommen og bygningen ellers. Beboer betaler felleskostnader til borettslaget for drift og vedlikehold. Hvis beboer velger å leie, har kommunen ansvar for vedlikeholdet av boligen

Foto 9:
Fellesrom
(foto: Haakon Haanes)



og felleskostnader. Beboer har en leiekontrakt med kommunen og mer begrenset ansvar.

I borettslagsmodellen kan kommunen eie maksimalt 30 prosent av borettslagsandelene. I et sameie kan kommunen eie mer, med mindre vedtektene setter begrensninger for dette. Derfor vil valget til beboerne avgjøre om det er mulig å opprette et borettslag eller om det må organiseres som sameie.

Tidlig og vedvarende involvering

Kommunen bør starte med brukermedvirkning minst to år før forventet innflytting. Dette gir også tilstrekkelig tid for fremtidige beboere, eller deres pårørende, til å ta de valgene som er aktuelle, f.eks. fargevalg eller andre tilvalg.

Avklare påvirkningsrommet

Det er viktig å vise tydelig hva beboerne kan være med og påvirke i prosjektet. Siden tekniske og økonomiske rammer ofte setter grenser, bør kommunen, arkitekten og utbygger tidlig avklare dette. Da blir forventningene mer realistiske, og prosessen mer målrettet.

Skape eierskap og tilhørighet

Tidlig og aktiv deltakelse fremmer eierskap til boligene og fellesskapet blant beboerne. Dette gir trygghet og tilhørighet før innflytting, og legger et solid grunnlag for et godt bomiljø for fremtiden.

Brukermedvirkning som grunnlag for tjenesteutvikling

Brukermedvirkning gir verdifull innsikt i hvordan tjenestene bør organiseres og driftes. Det handler ikke bare om den fysiske utformingen, men også om hvordan boligene faktisk skal brukes i hverdagen

Eksempler på dette er behov som ikke kan løses fysisk, men som likevel må ivaretas av tjenesteapparatet. Medvirkningen danner dermed grunnlag for både sosial, praktisk og organisatorisk tilrettelegging. Prosessen skal dokumenteres ved innsending av søknad til investeringstilskudd i Husbanken.

Erfaringer og læringspunkter

For kommunen

Kommunen bør planlegge godt for informasjon til og kommunikasjon med beboere og pårørende. Bærum kommune har erfart at behovene til beboergruppen i stor grad ivaretas gjennom NFU og pårørenderepresentanter. Utbygger, her Stor Oslo Eiendom, er positive til innspill fra kommende beboere. De har gode rutiner med tilvalgsprosesser, og gjennomfører alltid dette i sine prosjekter.

For kommende beboere

Tidlig i prosjektet er det behov for mye informasjon og tydelig avklaring på hva beboerne kan påvirke.

Det er viktig med en god dialog om beboersammensetting, og samtidig ivareta det kommunale behovet for tildeling.

Bærum kommune, Meglergården

Bærum kommune kom med innspill på utforming mens prosjektet var i skisseprosjektfase. Samtidig jobbet utbygger med detaljregulering av eiendommen.

Eiendomsavdelingen i Bærum kommune var kjøper og hadde dialogen med utbygger underveis. Det ble holdt møter med utbygger og ansatte fra tjenesten for innspill til utforming av base og fellesareal. Kommunen mottok tegninger fra utbygger, som ble gjennomgått av berørte interessenter i kommunen. Kommunen formidlet sine behov for base og fellesarealer til utbygger, og sendte også tegningene til Husbanken for å sikre oppfyllelse av krav for investeringstilskudd. Husbanken vurderte tegningene sammen med NFU og pårørenderepresentanter. Kommunen formidlet deres innspill til utbygger og sørget for at disse ble tatt inn i prosjektet.

Bestillinger som gikk ut over kontraktstegninger og avtalt standard i prosjektet ble håndtert som tilleggs-/endringsbestillinger iht. kontrakten/ bustadoppføringslova.

Tilleggsbestillinger som kan være aktuelle i slike prosjekter er f.eks. oppgradert ventilasjon i personalbase basert på personbelastning, ekstra lydisolering av kontorer, eget digitalt låssystem mv. Kommunens IT-avdeling var involvert for tilrettelegging av nett, plassering av dataskap og tilrettelegging for arbeidsstasjoner for ansatte.

Foreldregruppen medvirket gjennom en kartleggingssamtale med kommunen. I samtalen ble det kartlagt behov for oppfølging, pleie, nattevakt, aktivitetstilbud og lignende. Dette ble noe av underlaget for kommunens arbeid med å finne ut av hvem som skulle bo i Meglergården. Beboer- og pårørendestemmen er viktig.

#1 Før etablering

Anbefalinger



Dialog og kontakt

Kommunen har jevn dialog med Husbanken om kommunens generelle boligbehov, og spesifikt for oppfølging av et potensielt boligprosjekt.

Kommunen tar kontakt med utbygger så tidlig som mulig, helst i prosjekteringsfasen.



Tilrettelegge

Tilrettelegge for gode interne prosesser i kommunen med tverrfaglig involvering og samarbeid for etablering av borettslag for personer med utviklingshemming.



Kompetanse

For å gjennomføre et prosjekt etter en borettslagmodell bør kommunen besitte kompetanse og innsikt om:

- Vurdering av behov for heldøgntjenester
- Boligmarkedet, inkludert eiendomsutviklerperspektivet
- Anskaffelsesregelverket og relevante unntaksbestemmelser i lov og forskrift
- Kriterier og regelverk knyttet til kompensasjon for merverdiavgift fra Skatteetaten
- Lov om borettslag



Møtepunkt

Foreldregruppene bør bruke sine møtepunkt til kommunen for å sikre sine involveringsmuligheter.



Medvirkningsprosess

Gjennomføre en medvirkningsprosess med kommende ansatte, Husbanken, NFU, kommende beboere og pårørende kort tid etter de har fått tildelt bolig.

Medvirkningsprosessen bør gjennomføres slik at behovene til de som skal bo i boligene og deres pårørende ivaretas på en god måte, og er i tråd med relevant lov- og regelverk.

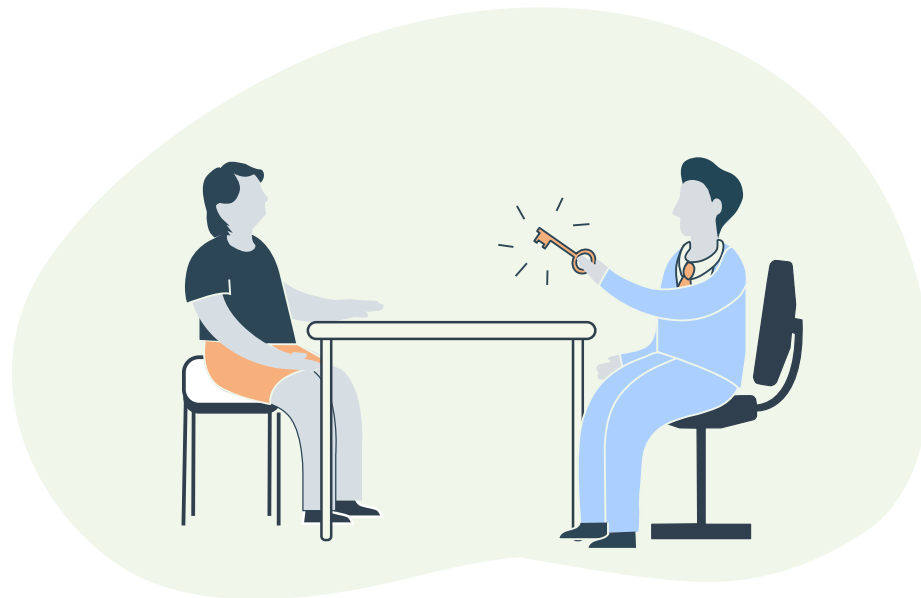
Medvirkning med kommende beboere og pårørende bør gjøres når det foreligger detaljerte tegninger, da dette gir større mulighet for dem å forstå, sette seg inn i og komme med innspill til behov for endring.

Foto 10:
Emilie på balkongen sin
(foto: Haakon Haanes)



#2 Under etablering

Overtakelse



Overtakelse av boligene

I borettslagmodellen som beskrives her kjøper kommunen boliger fra utbygger, kommunen stifter deretter et borettslag og selger boligene videre til beboer. Kommunen kan innhente ekstern bistand for stiftelse av borettslag, utarbeidelse av vedtekter og utkast til driftsbudsjett, fra aktører som tilbyr forretningsførsel for boligselskaper. Avtale om forretningsførsel inngås samtidig.

Som følge av at boligene er finansiert med investeringstilskudd fra Husbanken og kommunen selger disse til en subsidiert kjøpesum, må vedtektene inneholde noen særlige bestemmelser. De særskilte vilkårene tas også inn i kjøpekontrakt og tinglyses på andelen.

Vedtekter:

- For å sikre kommunens tildelingsrett, må det vedtektsfestes at bare personer som har fått enkeltvedtak fra kommunen om tildeling av omsorgsbolig kan eie eller leie bolig.
- Det inntas bestemmelse om kommunal forkjøpsrett (og eventuelt tilbakekjøpsplikt).
- Det inntas bestemmelse om prisregulering som følge av at boligen er solgt til en rabattert pris som skal følge boligen. Omsetningsprisen

for boligen skal fastsettes ved at kjøpesum/ innskuddsandelen som det ble kjøpt for reguleres med prisutviklingen basert på Eiendom Norge boligprisindeks for aktuelt område. Det skal i tillegg gjøres et påslag for oppgradering/ påkostning utført av selger, og/eller fradrag for slitasje på boligen i selgers eiertid. Selger skal innhente og bekoste takst fra autorisert takstmann for vurdering av påslag/fradrag.

- Det må inntas bestemmelse om at kommunen skal godkjenne kjøpekontrakt ved videresalg, og at denne bestemmelsen pliktes videreført i kontrakten med ny kjøper.
- For borettslag følger det direkte av borettslagsloven § 7-12 at kommunen kan gis vetorett mot endring av bestemmelser i vedtektene som gjelder vilkår for å være andelseier, forkjøpsrett til andel i laget og pris ved overføring av andel. Kommunens tildelingsrett kan dermed sikres gjennom et slik vedtektsveto uten at kommunen trenger å være andelseier.

Nødvendig dokumentasjon for kompensasjon for merverdiavgift må også på plass. Utbygger må levere justeringsoppstilling og kommunen må treffe vedtak for den enkelte beboer. Styret må oppbevare dokumentasjon på at hver enkelt beboer er tildelt bolig og at vedkommende har rett til heldøgns helse- og

omsorgstjenester (tildelingsvedtak).

En eiendomsmegler kan bistå med gjennomføring av salget fra kommunen til beboer. Kjøpekontrakt med vedlegg opprettes i samarbeid med eiendomsmegler, som også gjennomfører oppgjøret og tinglysinger. Et boligprosjekt tar vanligvis rundt 18 måneder å ferdigstille.

Kommunen selger til kostpris, boligene er subsidiert med tilskudd (se egen faktaboks for eksempel). Det kan være fordelaktig å være andelseier i stedet for å leie. Tilgjengelige virkemidler fra kommunen, Husbanken og Skatteetaten (se egen faktaboks) gjør det mulig for de fleste å bli andelseier i borettslagsmodellen. Andelseiere kan blant annet dra nytte av skattemessige fordeler.

Noe tid før ferdigstilling av prosjektet gjennomfører utbygger befaring med beboerne slik at det er mulig å planlegge for innflytting. Overtakelse av ferdigstilte boliger, personalbase og fellesareal gjennomføres av kommunen. Overdragelsen fra kommunen til beboer gjennomføres når borettslaget er stiftet og andelen er klar for overtakelse. Ellers er det ingen formell overtakelsesforretning mellom beboer og utbygger.

Kommunens erfaring er at foreldregruppen ofte synes det å eie er viktig, da det oppleves som forutsigbart og trygt. Prisreguleringen gjør også at kjøper får ta del i markedsutviklingen med den risiko eller gevinst dette medfører. Risiko og kostnader for beboerne er først og fremst knyttet til ansvaret for

drift og vedlikehold, som er større enn for leietakere, men denne ulempen fremstår liten sammenlignet med de økonomiske fordelene og forutsigbarheten som borettslagsmodellen gir.

Erfaringer og læringspunkter

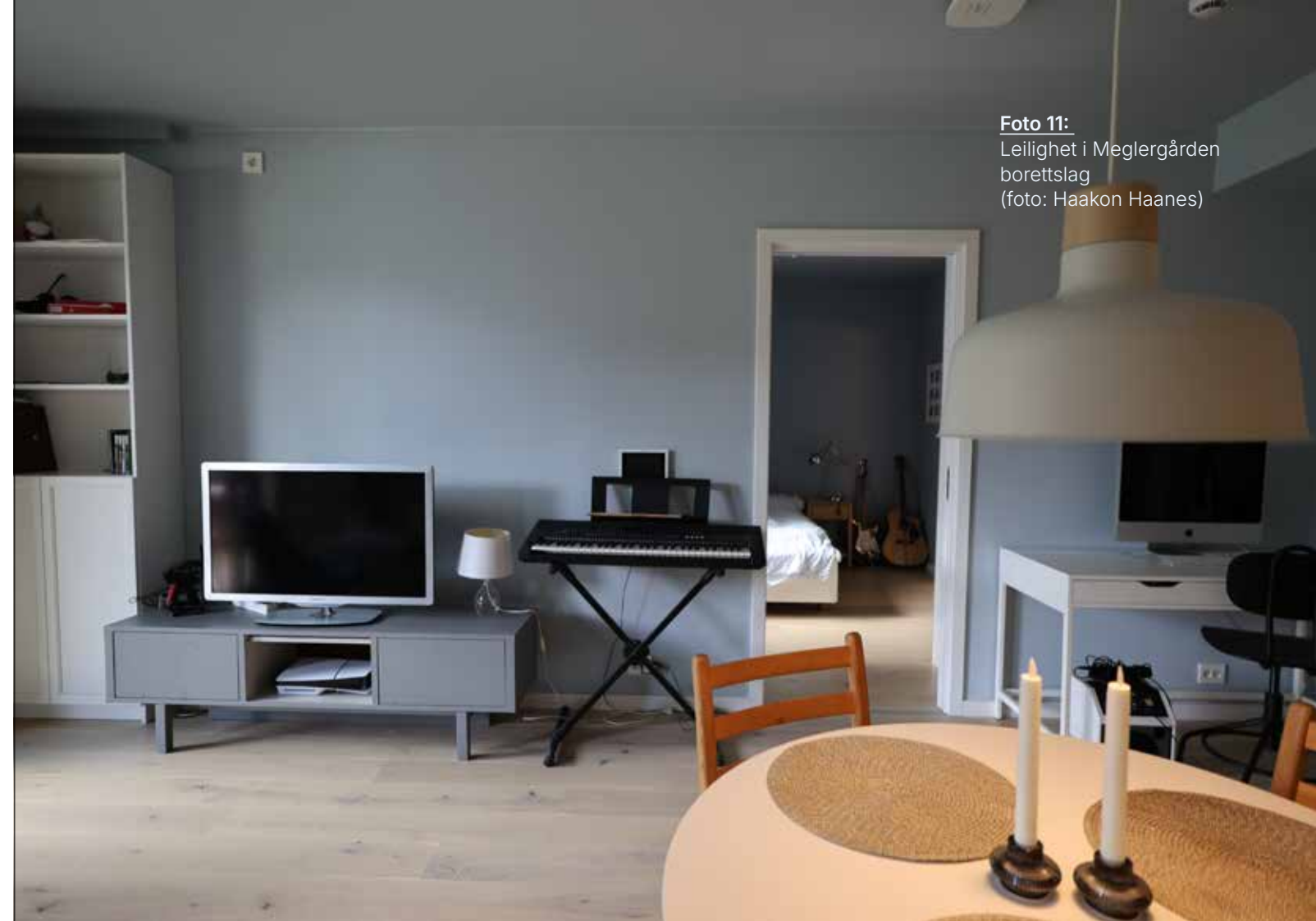
For kommunen og utbygger

Fordeler med privat/offentlig samarbeid er økonomiske gevinster for alle parter. Utbygger får tidlig kjøper, som kan fremskynde deres prosess. Kommunen får gunstige kjøpsbetingelser og beboer gode kjøpsvilkår med Husbankens investeringstilskudd.

For beboere

Borettslagmodellen er særlig gunstig når det gis valgfrihet til beboer om å leie eller eie. Et felles borettslag sikrer stabilitet for beboerne, og for de fleste er muligheten til å kjøpe et gunstig økonomisk alternativ, både på grunn av skattemessige fordeler og fordelene som ligger i de anvendte økonomiske virkemidlene, som startlån, tilskudd og subsidier (se egen faktaboks for finansieringseksempel i Meglergården). Borettslagmodellen gir også beboer et sosialt nabolag, med flere naboer tett på, som øker mulighetene for å knytte relasjoner.

Foto 11:
Leilighet i Meglergården
borettslag
(foto: Haakon Haanes)



FAKTABOKS: ØKONOMISKE VIRKEMIDLER

Flere økonomiske virkemidler er med på å muliggjøre etablering i egen bolig for personer med funksjonsnedsettelse gjennom borettslagsmodellen. Nedenfor omtales noen viktige:

Investeringsstilskudd fra Husbanken
Husbanken gir investeringsstilskudd til kommuner for å skaffe boliger til personer som har vedtak om heldøgns helse- og omsorgstjenester (se egen faktaboks). Tilskuddet utbetales kun til kommuner

Kompensasjon for merverdiavgift fra Skatteetaten
Borettslag og eierseksjonssameier kan få kompensasjon på merverdiavgift for kostnader til oppføring og drift av boliger særskilt tilrettelagt for heldøgns helse- og omsorgstjenester. Kravet er at botilbudet framstår som et integrert heldøgns helse- og omsorgstilbud i kommunenes lovpålagte tjenestetilbud. Skatteetaten oppfordrer til å ta direkte kontakt i forkant av større prosjekter, og søkere kan få både veiledende og bindende forhåndsuttalelser, og få svar på spørsmål om kompensasjon.

Startlån
Personer som ikke kan få lån i vanlig bank kan søke om startlån i kommunen. Startlånet kan dekke hele kjøpesummen, og det er ikke krav om oppspart egenkapital. Det er kommunen som avgjør hvor stort lån som kan utbetales. På Husbanken.no finnes opplysninger om hva personer med verge må gjøre for å få lån gjennom ordningen.

Kommunalt tilskudd til etablering
Enkelte kommuner tilbyr tilskudd til å kjøpe bolig der startlån alene ikke strekker til. Kommunen vurderer som regel om beboere kan få tilskudd gjennom søknadsprosessen for startlån.

Kommunal finansiering under byggeperioden
Et virkemiddel som er lite synlig men likevel viktig, er at kommunen kan stå for finansieringsbehovet under byggeperioden. Det vil si at innskudd til utbygger ved byggestart, som er en viktig del av utbyggers prosjektfinansiering dekkes av kommunen, før salg og tildeling av borettslagsandeler er gjennomført.

FAKTABOKS: FINANSIERING FOR BEBOERE I MEGLERGÅRDENPROSJEKTET

Nedenfor følger en oppstilling av finansieringen for beboere og kommune i Meglergårdenprosjektet. Oppstillingen viser hvordan Husbankens investeringsstilskudd er benyttet for å redusere kjøpesummen til beboere med 36 prosent. I tillegg ble det for Meglergården inngått en avtale om overdragelse av justeringsrett på merverdiavgift mellom utbygger og Bærum kommune, og deretter videre til borettslaget. Borettslaget kan dermed hente ut kompensasjon for merverdiavgift i form av et årlig justeringsbeløp på kr 713 511. Justeringsperioden på fast eiendom er ti år.

Når det gjelder tilskudd og startlån fra kommunen ble det innvilget både lån og tilskudd til alle beboere. Det ble gjort en økonomisk vurdering i hvert enkelt tilfelle. Løpetiden på lånet er tilpasset hver enkelt søker, men av ulike årsaker besluttet kommunen at tilskuddet skulle være likt for alle. Blant annet ønsket kommunen på et tidlig tidspunkt å vite hvor mange som var interessert i å kjøpe/kunne kjøpe, og i denne fasen var det noe uklart hvor mye egenkapital den enkelte hadde. Kommunen ønsket også å imøtekomme gruppens engasjement for likhet og rettferdighet på best mulig måte. Foreldregruppen synes finansieringsløsningen er god, og har fått god veiledning rundt det økonomiske hele veien.

Bærum kommune		Beboere	
Andel personalbase, fellesrom, p-plasser	Kr 15 200 000	Kostpris per leilighet	Kr 4 400 000
Andel 12 omsorgsboliger	Kr 52 800 000	Subsidiering fra kommunen *	Kr 1 600 000
Samlet kostpris	Kr 68 000 000	Kjøpesum beboer	Kr 2 800 000
Finansieringsbehov		Finansiering av kjøpesum	
Finansieringsbehov fellesarealer	Kr 15 200 000	Tilskudd til etablering	Kr 300 000
Finansieringsbehov subsidier til beboere	Kr 19 200 000	Startlån (og eventuell egenkapital	Kr 2 500 000
Investeringsstilskudd fra Husbanken	-Kr 19 932 000		

* Muliggjort ved investeringsstilskudd fra Husbanken. Forutsatt prisregulering og forkjøpsrett og kommunalt vedtak (ikke tidsbegrenset til 30 år)

Foto 12:
Soverom i Meglergården
borettslag
(foto: Haakon Haanes)



Innflytting



Innflyttingsprosess for kommune og beboer

Ved innflytting er det en fordel at kommunen har planlagt prosessen godt og kommunisert tydelig til beboere. Det er viktig at ansatte får tid til å klargjøre

Bærum kommune, Meglergården

Bærum kommune overtok omsorgsboligene i mai 2022, og beboerne flyttet inn gradvis fra sommeren 2022. Pårørende og beboere mottok informasjon om innflyttingstidspunkt, og de fleste fikk tilbud om å komme til boligen fra mai, for å gjøre seg litt kjent med boligen og stedet før overtakelse og innflytting. Ved innflytting fikk de en sluttbefaring med utbygger, og det ble overlevert bolighåndbok med materiell. I Meglergården leide beboerne de første 9 månedene, mens prosessen med stiftelse av borettslag pågikk. Stiftelse av borettslaget kan også gjennomføres på et tidligere tidspunkt, slik at beboer ved innflytting også overtar som eier.

Foreldregruppen understreker viktigheten av muligheten for beboere og pårørende til å bli kjent før innflytting. Gruppen ser dette som viktig for å ivareta ønsket om å skape en bolig/hjem og ikke en arbeidsplass.

basen og arbeidsplassen før de tar imot nye beboere, og at ikke alle flytter inn samtidig. Vedtak om helsetjenester bør også være på plass i god tid før innflytting.

Erfaringer og læringspunkter

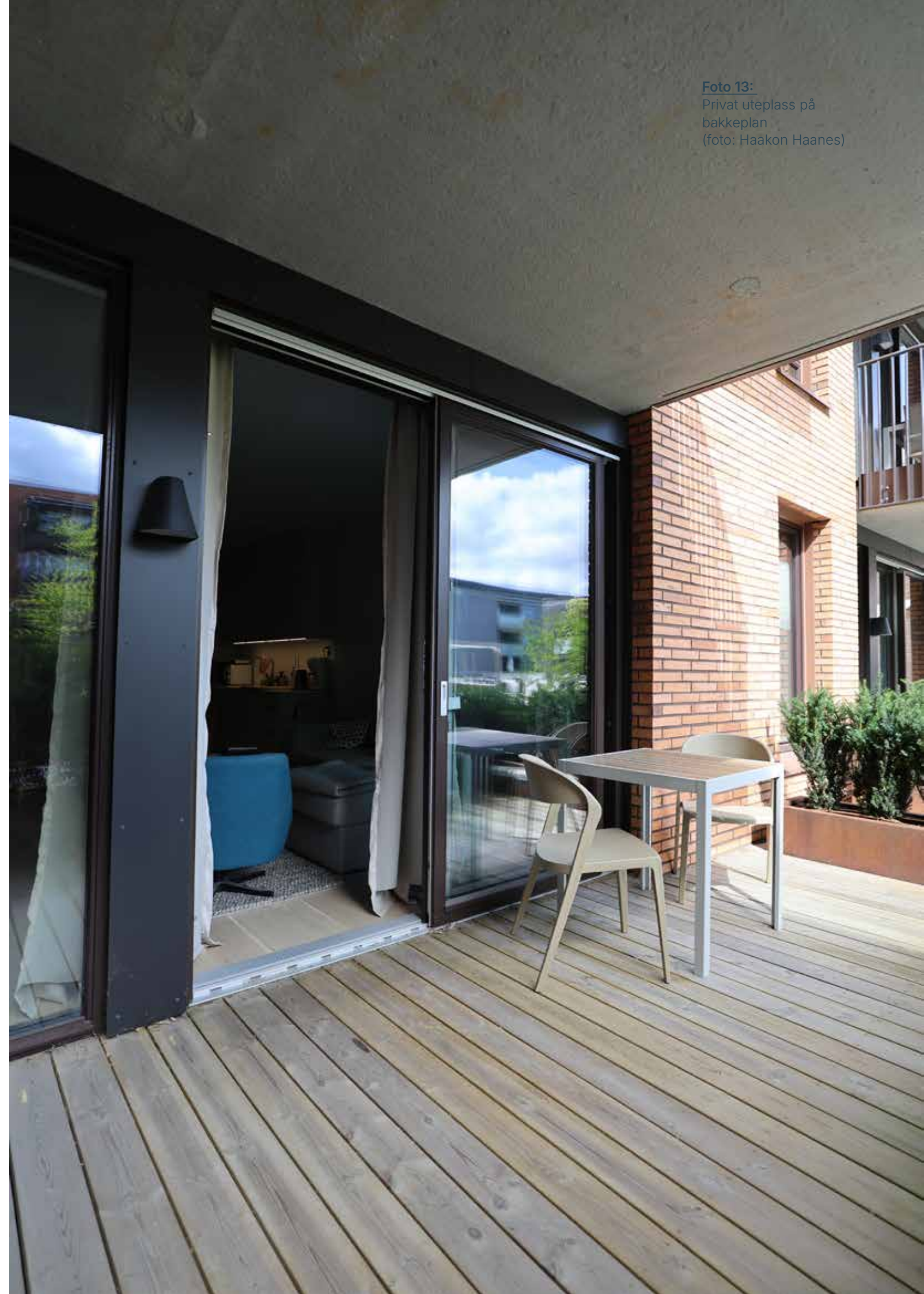
For kommunen og beboere

Behovene til beboerne varierer når de flytter ut av foreldrehjemmet, og bistandsbehovet endres gjerne når de flytter inn i egen bolig. Det er en stor overgang for beboeren med mye endring, nytt ansvar og det kan ta tid å bli vant til ny leilighet og bosituasjon. I denne perioden kan beboeren trenge mer hjelp.

Ved innflytting kreves det tid for etablering av rutiner og ansvarsfordeling mellom pårørende og ansatte. En erfaring er at pårørende ofte har høyere forventning til kommunen enn det som er mulig for kommunen å innfri. Bærum kommune erfarer at det er viktig å få formidlet til beboere og pårørende hva som er deres ansvar for vedlikehold når de eier en bolig, og hva som er kommunens ansvar i hverdagen.

I første driftsperiode anbefales det å ha månedlig møte mellom pårørende og tjenesten for å avklare ansvarsfordeling og andre ting som oppstår tidlig.

Foto 13:
Privat uteplass på
bakkeplan
(foto: Haakon Haanes)



Etablere styre



Styret i borettslaget

Kommunen stifter borettslaget og ansatte i kommunen utgjør styret frem til alle borettslagsandeler er solgt til beboere. Da velges nytt styre som består av pårørende til beboerne.

Ved stiftelse av borettslaget sikrer kommunen at vedtektene tilpasses med særlige bestemmelser for omsorgsboligene.

Som tidligere beskrevet er dette bestemmelser om tildelingsrett for kommunen, vilkår om vedtak på heldøgns helse- og omsorgstjeneste for å kunne eie og bo i boligen, prisregulering og forkjøpsrett og tilbakekjøpsplikt for kommunen. Vedtektene kan ikke endres uten samtykke fra kommune, og for visse bestemmelser også Husbanken.

Erfaringer og læringspunkter

For kommunen og beboere

Det anbefales å stifte borettslaget på et tidlig tidspunkt, slik at beboer ved innflytting også kan overta som eier. Selv om styret i starten utgjør ansatte fra kommunen, anbefales det å involvere pårørende som skal utgjøre det fremtidige styret også på et tidlig tidspunkt. Dette for å sikre at pårørende får sentral informasjon fra utbygger rundt ferdigstillelse av prosjektet, og at det opprettes dialog og samarbeid med styret for sameiet.

Borettslaget er en del av et større sameie, og sameiet har eget styret. Pårørende kan også velge å engasjere seg med styreverv i sameiet for på denne måte ivareta borettslagets interesser inn i sameiet.

Organiseringen med et eget borettslag for omsorgsboligene kan ha noen ulemper. Det medfører ekstra kostnader til forretningsførsel og krever at pårørende engasjerer seg i styrearbeidet. Hvis omsorgsboligen derimot er en del av et større borettslag eller sameie, blir felleskostnadene lavere, og det krever mindre involvering fra pårørende, da flere personer kan sitte i styret.

Bærum kommune, Meglergården

I Meglergården besto styret av ansatte i kommunen det første året, mens beboerne leide bolig. Deretter ble boligene solgt til beboer og pårørende ble valgt inn i styret.

Da styret besto av kommunalt ansatte opplevde foreldregruppen at det ble lite kommunikasjon til de pårørende og beboerne. De opplevde at det var uklarhet fra tjenesten om hvordan risiko og sikkerhet skulle håndteres. Det førte videre til usikkerhet rundt hvem som har ansvar, og hvordan følge det opp. Det er en del informasjon og forståelse av drift som har gått tapt, som kan forklares med at ingen pårørende var involvert i styret ved start.

Anbefalinger



Involver pårørendegruppen og opprett dialog og samarbeid med styret i sameiet tidlig

Alle formelle bestemmelser fra kommunen og innholdet i vedtektene kommer på plass ved opprettelse av borettslaget og styret. Ved opprettelse er det nødvendig at representanter fra kommunen utgjør styret. Etter salg av boliger til beboerne velges nytt styre bestående av representanter fra pårørendegruppen.

Representanter fra pårørendegruppen bør likevel involveres tidlig for å få eierskap til borettslaget med én gang, og sikre at informasjon ikke går tapt.

Styret bør tidlig opprette dialog og samarbeid med sameiets styre.



Tidlig avklaring av ansvarsdeling og forventningsavklaring rundt drift og vedlikehold

Ved innflytting bør ansatte i basen og foreldregruppen tidlig etablere et møtepunkt for å avklare ansvarsfordeling og forventningsavklaring rundt drift og vedlikehold. I forbindelse med avklaring av ansvarsforhold bør også kommunens eiendomsavdeling bistå med veiledning til ansatte i basen slik at de er godt kjent med hva som er kommunens arealer og ansvar, og hva som er beboers eller borettslagets ansvar.

Foto 14:

Trapp opp til
felles uteområde i
Meglergården (foto:
Haakon Haanes)

#3 Etter etablering



Borettslaget i sameiet



Kommunikasjon og tillitsbygging

Det er viktig å få etablert tidlig og tett dialog mellom de ulike aktørene i borettslaget. Dette gjelder både mellom borettslaget og det eksterne sameiet og mellom beboere/styret og tjenesten. For styret i borettslaget kan det oppleves forvirrende å forstå organiseringen av et eget borettslag internt i et større sameie. Det bør derfor tidlig settes opp et kontaktpunkt mellom styret i det eksterne sameiet og styret i det interne borettslaget for å avklare samarbeid. Dette handler både om å dele erfaringer og informasjon om drift, vedlikehold og bruk av boligene, men også å etablere et naboskap på tvers.

Det førstnevnte innebærer å dele informasjon fra utbygger om tekniske løsninger, brannrutiner og øvrig vedlikehold av byggene. Her kan begge styrene ha tilegnet seg verdifull kunnskap som må videreformidles og forankres i begge styrene. Og videre finne en løsning for hvordan kommunikasjon mellom styrene skal foregå, for å ivareta informasjonsflyt og eierskap til prosesser som berører alle parter.

Det som gjelder naboskap, handler om å etablere kontaktpunkter og arrangementer mellom beboergruppene i borettslaget og det øvrige sameiet. Selv om beboerne fysisk er innlemmet inn i et ordinært

nabolag betyr ikke det i seg selv at beboerne er inkludert i naboskapet. Da blir det viktig å lage noen møtepunkt tidlig hvor naboene kan bli kjent med hverandre på tvers. Dette kan bidra til å bryte ned stigma og fordommer til beboergruppen. Beboerne med større omsorgsbehov kan potensielt bli satt til ansvar for ødeleggelser og problemer i nabolaget. Ofte handler dette om å gå i dialog for tillitsbygging. Men også bygge relasjoner gjennom felles møtepunkter, feiring av merkedager, eller felles grilling i utearealene.

Erfaringer og læringspunkter

Beboere og pårørende bør involveres tidlig, slik at de har ansvar for boligen fra første dag. Det er viktig å bygge fellesskap blant beboere/pårørende og med resten av sameiet. En lengre integreringsperiode med tidlig informasjon til beboere og pårørende, vil sikre god kommunikasjon med sameiet. For borettslaget er det nødvendig å sørge for at beboerne og deres pårørende forstår ansvaret ved å eie egen bolig. En god brukerhåndbok om hvordan bruke og vedlikeholde boligen er sentralt.

Bærum kommune, Meglergården

Obos er forretningsfører både for borettslaget og sameiet. Det har med tiden fungert godt å være en egen enhet i en større enhet. Foreldregruppen opplever at styret i sameiet tar vare på dem og deres behov. Det nye styret har fått opprettet et godt forhold til sameiet om drift og vedlikehold som gir gode effekter for borettslaget. Sameiet har fanget opp mye praktisk som borettslaget får ta del i, som tekniske løsninger, uteområder, vannlekkasje osv.

Beboere, pårørende og ansatte opplever at øvrige beboere og styret har beskyldt dem for ulike ting som har skjedd. Dette kan være en bakside ved å innlemme en beboergruppe med større omsorgsbehov inn i et ordinært borettslag. De opplever at naboene raskere retter fingeren mot dem når noe galt skjer i nabolaget. Dette har vært en prosess med sameiet, og etter dialog og tillitsbygging med naboer og sameiet har det endret seg.

Foto 14:

Felles uteområde for alle beboerne (foto: Haakon Haanes)



Drift og bruk



Bruk av boligen

Beboerne i borettslagmodeller som denne får boliger som følger utbyggers standard og oppfyller Husbankens- og arbeidstilsynets krav. Dette gjør det mulig å etablere borettslag i private boligutbyggingsprosjekter, da utbyggere kan følge sine standarder. Beboerne og pårørende kan gjøre endringer på overflater og innredning gjennom en tilvalgsprosess før innflytting, men også mindre endringer etter overtakelse.

Når beboerne har bodd i boligene i et år er det vanlig å gjennomføre en ettårsbefaring mellom beboer/pårørende og utbygger. Befaringen kan begge parter kreve. Ettårsbefaringen er først og fremst viktig for å avdekke eventuelle feil og mangler beboerne har oppdaget etter overtakelsen. Ettårsbefaringen holdes på samme måte som overtakelsesforretning. Du finner [gode råd til ettårsbefaringen på huseierne.no](https://www.huseierne.no).

Bruk av fellesarealer

Kommunen eier de sosiale fellesarealene, og har dermed ansvar for møblering, bruk, drift, vedlikehold og tilhørende felleskostnader.

Fellessarealene må ha tilstrekkelig kapasitet til beboerne i det daglige, men mange har aktive dager

(både jobb og fritidsaktiviteter). De kan derfor ha begrenset med tid til fellesmåltider og sosialisering med de andre beboerne. Dette kan medføre noe overkapasitet, i alle fall på enkelte dager. Imidlertid er Husbankens krav til fellesarealer til en viss grad styrende for utforming og kapasitet.

Erfaringer og læringspunkter

Beboerne og foreldregruppen har erfart behov for opplæring i bruk av en moderne bolig. Ansatte i tjenesten har også merket behovet for opplæring i generell teknologi og velferdsteknologi. Dette behovet kan dekkes gjennom en brukerhåndbok.

Ved innflytting er kommunen lovpålagt å gjennomføre brannøvelser og innføring i brannsikkerhet. Dette må tilpasses brukergruppen og informasjon bør også gis til pårørende.

Ved innflytting er det gjerne fokus på at ansatte og beboerne skal bli godt kjent. Foreldregruppen tok selv initiativ for å bli kjent med hverandre.

Bærum kommune er en stor kommune, og har derfor mulighet til å tilby spesialiserte botilbud til ulike målgrupper. I mindre kommuner er det færre personer i relevant målgruppe, og dermed mindre mulighet for spesialiserte botilbud.

Foto 15:

Felles uteområde for alle beboerne (foto: Haakon Haanes)



Bærum kommune, Meglergården

Drift og sysselsetting i basen har fungert godt etter innflytting. I Meglergården ønsker tjenesten at personer som bor i nærheten og mottar ambulerende tjenester inviteres til å delta på fellesarrangementer som nyttårsaften og 17. maifeiring.

I Meglergården har beboere som inngår i borettslaget kommunen etablerte eksklusiv tilgang til dedikerte fellesarealer. Dette fungerer fint, men Bærum kommune skal teste en annen modell i et annet prosjekt, hvor alle fellesarealer deles med øvrige beboere i bygget.

Boligene er moderne og har mange tekniske løsninger, som flere har hatt utfordringer med å bruke. En kort og pedagogisk beskrivelse av alle apparater og løsninger i boligen hadde bidratt til mer selvhjulpenhet og gjør det enklere å hjelpe beboer.

Utflytting og salg



Prosess ved salg

Vilkårene for kjøp av leilighetene innebærer at kommunen har tildelingsrett og skal utpeke ny beboer ved salg. Boligen kan derfor ikke selges på det åpne markedet. Når en beboer skal flytte eller av andre grunner må selge boligen, tar beboer/pårørende (eier) kontakt med eiendomsmegler som beregner ny kjøpesum i samsvar med vedtektenes bestemmelse om prisregulering. Eier tar deretter kontakt med kommunen med beskjed om at boligen er klar for ny tildeling og opplysning om kjøpesum fra megler. Kommunen ser etter ny kjøper og setter ny kjøper i kontakt med selger. Salget skjer direkte mellom selger og ny kjøper når kommunen har fattet tildelingsvedtak. Eiendomsmegler bør bistå selger med kontrakt, oppgjør og tinglysing.

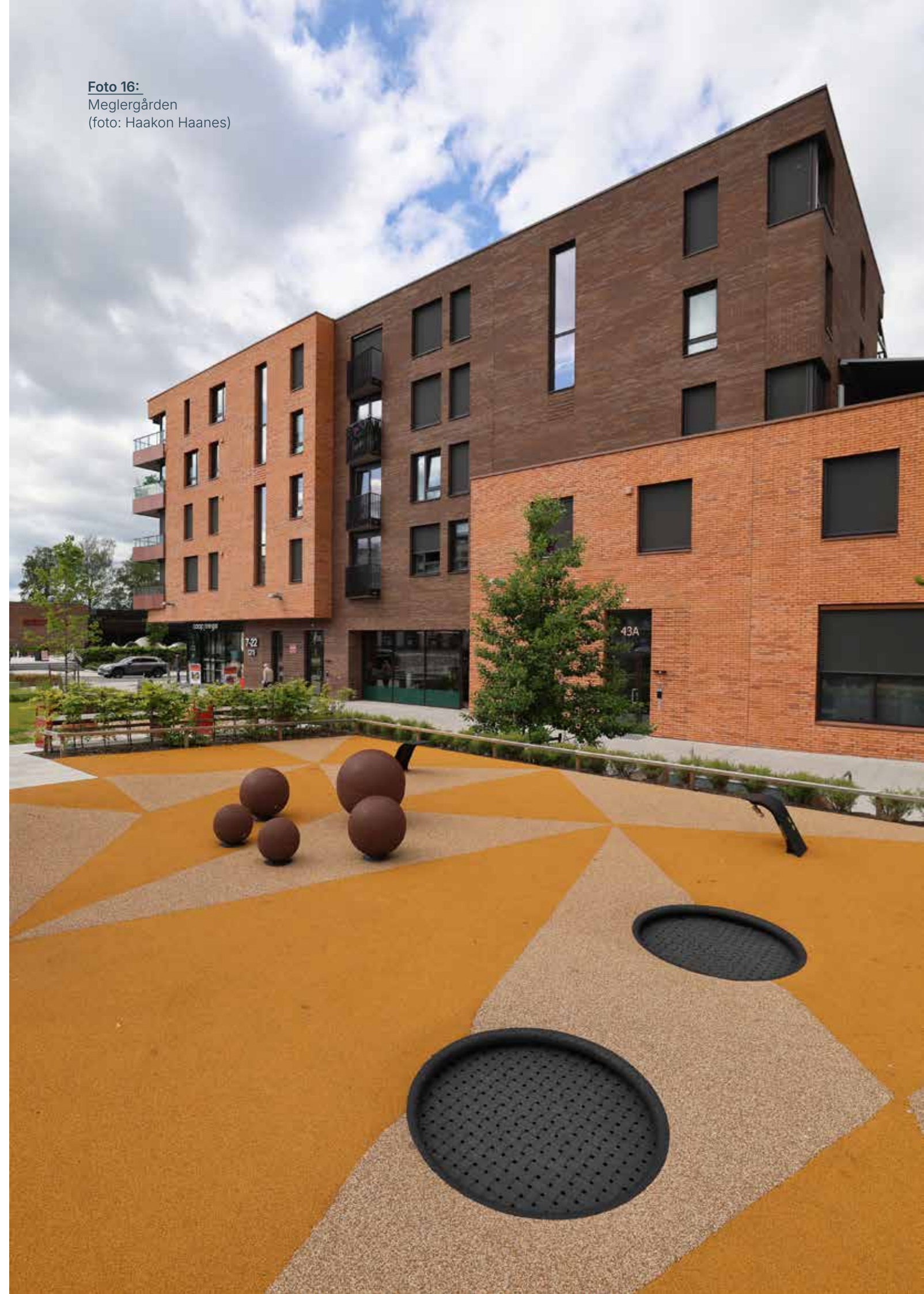
Erfaringer og læringspunkter

Kommunen bør ha retningslinjer som leveres ut til pårørende angående prosess når en bolig skal selges.

Bærum kommune, Meglergården

I Bærum kommune er det valgfrihet mellom å eie eller leie egen bolig. Kommunen har derfor en tilbakekjøpsplikt dersom ny beboer ønsker å leie i stedet for å kjøpe. Denne tilbakekjøpsplikten er fastsatt i borettslagets vedtekter og tinglyst på andelen.

Foto 16:
Meglergården
(foto: Haakon Haanes)



#3 Etter etablering

Anbefalinger



Ansvarsfordeling – tidlig informasjon og god ansvarsavklaring

For å lykkes med denne modellen er det nødvendig med god informasjon og involvering tidlig i prosessen. Det bør være en tydelig avklaring for hvem som har ansvar for hva:

- Beboeren har ansvar for egen bolig
- Kommunen har ansvar for fellesarealer og hvordan disse brukes
- Pårørende kan ha en viktig rolle i styrearbeid

En åpen og god dialog gir trygghet og bidrar til et godt samarbeid mellom partene.



Inkluderende bomiljø

Å bo i et vanlig borettslag sammen med andre er en fordel. Det gir mulighet for naturlig kontakt med naboer, lokalmiljøet og samfunnet ellers. Dette bidrar til tilhørighet og inkludering på lik linje med andre.



Et hjem

Boligen skal først og fremst være et hjem og ikke en arbeidsplass. Et hjem er mer enn et sted å bo, det er et sted man kan trekke seg tilbake, det skaper rom for trivsel, identitet og personlig utvikling. Samtidig er det viktig med gode fellesarealer hvor man kan være sosial og møte både ansatte og andre beboere. Ansattes tilstedeværelse gir trygghet og gjør det enklere å få støtte og oppfølging i hverdagen.

Foto 17:

Fellesrom for beboere og ansatte i borettslaget (foto: Haakon Haanes)



Kildeliste

1. Boligsosial lov §§ 5 og 6. Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet [boligsosialloven] - Lovdata
2. Tøssebro, Jan og Wendelborg, Christian (2021) *Utviklingshemmetes bosituasjon 2021*, NTNU Samfunnsforskning, Mangfold og Inkludering, Trondheim
3. Lovdata, *Konvensjon om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne*, Artikkel 19 Retten til et selvstendig liv og til å være en del av samfunnet.
4. Tøssebro, Jan og Wendelborg, Christian (2021) *Utviklingshemmetes bosituasjon 2021*, NTNU Samfunnsforskning, Mangfold og Inkludering, Trondheim gjengitt av Høyland, Karin og Skaar, Mariann (2024) *Veien fram til egen bolig, Husbanken*⁷
5. Se Veileder for Husbankens investeringstilskudd: <https://www.husbanken.no/kommune/lan-og-tilskudd/investeringstilskudd/veileder/formal/>
6. Tolkingsuttalelse fra Finansdepartementet. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/omfanget-av-merverdiavgiftskompensasjonsretten-for-borettslag-og-eierseksjonssameier-kravet-til-sarskilt-tilrettelegging/id2868920/>