

# Bedre bofellesskap

Kursmateriell for personer med ansvar for utvikling av bofellesskap for unge voksne med utviklingshemning

Kurshefte utviklet av

**Foreningen for byggfellesskap**

i samarbeid med

**Norsk Forbund for Utviklingshemmede**



# Innhold

<b>Introduksjon</b>	<b>3</b>
<b>1: Introduksjon, erfaringer, prosessen og gruppedannelse</b>	<b>4</b>
<b>2: Kommunens rolle + hvordan bør boligen være?</b>	<b>6</b>
<b>3: Økonomi og Husbankens rolle + organisering</b>	<b>8</b>
<b>Litteraturliste</b>	<b>10</b>

## Norsk Forbund for Utviklingshemmede

Postboks 8954 Youngstorget, 0028 Oslo

Telefon: 22 39 60 50

E-post: [post@nfunorge.org](mailto:post@nfunorge.org)

Nettside: [www.nfunorge.org](http://www.nfunorge.org)

Illustrasjoner: Unsplash, UnDraw

**Utgitt i 2024**

## Plan for kurset

**TEMA:** Utvikling av boliger til utviklingshemmede

**MÅLGRUPPE:** Personer med utviklingshemning som tenker på å flytte hjemmefra, deres foreldre eller andre pårørende

**MÅLSETTING:** Gi en introduksjon til hvordan man selv kan bidra til å etablere boliger for utviklingshemmede

**ANTALL SAMLINGER:** 3 samlinger á 3 timer.  
Kurset bør være avsluttet innen tre måneder.

**KURSMATERIELL:** Opptak av fagdag med åtte forelesninger. Kurshefte med spørsmål, tips og oppgaver. Vedlegg, lenker og litteraturliste.

## Introduksjon

Målgruppen for kurset er personer som tar ansvar for utvikling av boliger i bofellesskap for ungdommer/ unge voksne med utviklingshemning. I de fleste tilfeller vi kjenner til er det foreldrene som tar på seg denne oppgaven.

I samarbeid med Norsk Forbund for Utviklingshemmede (NFU) og med finansiering av Stiftelsen Dam, gjennomførte Foreningen for Byggfellesskap en fagdag den 20. mars på Deichmanske i Bjørvika.

Foredragsholderne er landets fremste forskere på boligtilbud for utviklingshemmede, representanter for pårørende som har oppført bofellesskap for sine barn, personer med erfaring fra planlegging og oppføring av boliger, samt kommune og stat. Opptakene fra denne fagdagen danner, sammen med dette heftet, basisen for en kursrekke som kan gjøres lokalt.

Målet for kursrekken er å gi en innføring i ulike veier til målet om eget hjem. Vi håper at ved å arrangere lokale fysiske kurs, kan nye grupper etableres og bli kjent. Ved endt kurs har man vært igjennom de viktigste delene for idéfasen og vil være mer klar til å gå over i planleggingsfasen.

Hvordan kurset legges opp avhenger også av deltakerne. Er det mange eller få til stede? Er ungdommene med eller er det foreldrene som planlegger på deres vegne? Er det allerede dannet en gruppe som vil gjøre noe sammen, eller er det individuelle familier som ikke kjenner hverandre? Det blir opp til kursholder å se an deltakerne, og eventuelt endre opplegget dersom nødvendig.

Ved anledning kan kommunen eller lokale byggeaktører supplere filmene med informasjon om sine rutiner og om de har lignende prosjekter. Vi anbefaler at man i det minste inviterer inn én fra kommunen som kan snakke om hvordan de arbeider med boliger for utviklingshemmede, og hvilke muligheter de har for å bidra og tilrettelegge for privatinitierte bofellesskap.

### **Tips til strukturerte samtaler:**

En god måte å ha samtale i grupper på, er å ta ett spørsmål om gangen (eller to hvis de er tematisk svært like). Alle får penn og papir og ett minutt til å tenke i stillhet, og skrive egne notater. Etterpå tar man en runde slik at alle får snakke og bidra med sine tanker. På denne måten kan man være mer konsentrert om det andre sier fordi man har egne notater, og alle får tenkt seg om upåvirket av første taler, og alle får sagt sitt.

Dersom det er vanskelig å komme i gang, kan man be to og to diskutere ett spørsmål, og så gjenfortelle det for de andre.

Husk å skrive ned og samle informasjonen underveis, velg gjerne en gruppesekretær. Dersom det er mange på møtet, kan man med fordel dele opp i mindre grupper med 5-6 på hver. Da bør man sette av litt tid til å oppsummere gruppenes samtaler for hverandre også på slutten av hvert hovedtema.

Vi har også foreslått noen oppgaver som kan fordeles og være klare til neste kursmodul.

# 1: Introduksjon, erfaringer, prosessen og gruppedannelse

3 timer

Kursleder får på forhånd informasjon om hvor mange og hvordan deltagersammensetningen er, og ser om kursopplegget må tilpasses ytterligere til gruppen. Deltakerne deles i mindre grupper dersom de er fler enn ca. 10 stk.

Den første kursmodulen er en introduksjon med eksempler på privatinitierte boliger for utviklingshemmede. Vi får en rekke ulike eksempler på prosess og ferdig bygg, og to foreldrerepresentanter og en utbygger som forteller deres versjon av prosessen og boligene.

## Film

### [1 – Introduksjon av Arild Eriksen.](#)

Introduksjon ulike modeller for prosess og samarbeid, Oda Ellensdatter Solberg, Foreningen for byggfellesskap.

22 min.

### [2 – Carl Christian Birkeland OBOS og Inger Grete Engeland, forelder til beboer i Symra terrasse.](#)

Erfaringer samarbeid mellom utbygger og pårørendegrupper.

27 min.

### [3 – Jørn Helgestad Eriksen Forelder til beboer i bofellesskapet Tamino.](#)

Erfaring fra egeninitierte bofellesskap.

41 min.

## Pause

10 min

## Danne en gruppe og kartlegge muligheter

25 min

- Er dere en gruppe som kjenner hverandre fra før? Er det en eller to som setter i gang, og får med de andre etter hvert, eller er det en større gruppe fra start hvor alle skal bli enige?
- Hvordan, og i hvilke kanaler skal man rekruttere nye medlemmer? Hva er maks antall?
- Hvilket tidsperspektiv har de ulike familiene? Hvor gamle er ungdommene eller de unge voksne i dag, når er ønsket utflytting, og når er tidligste og seneste grense?
- Hva er ønsket prosess? Utvikle selv i byggfellesskap eller samarbeide med en utvikler? Hva krever konsensus og hvilke avgjørelser kan tas av arbeidsgrupper? Etter hvert som prosjektet formaliseres bør man få tydelig mandat til å ta avgjørelser på vegne av gruppen, og det bør lages en plan for beslutninger.
- Er det noen i gruppen som har relevant kompetanse, eller gode kontakter, og på hvilke områder mangler man kompetanse? Ønsker man å knytte til seg hjelp til organiseringen, eller vil man planlegge selv?
- Hvem finnes det av byggaktører i din kommune? Store eller små boligbyggelag, lokale entreprenørfirmaer? Hva finnes det av tomter i det private markedet og i kommunen?
- Hvor villig er kommunen på å samarbeide, enten om medvirkning i egne initierte prosjekter eller tilrettelegging og hjelp i prosessen opp mot private aktører?



## Pause

10 min

## Visjon – felles ønsker

30 min

- Hva er motivasjonen for å selv ta initiativ til å utvikle boliger?
- Er det noen grunnleggende kriterier for boligene som må være oppfylt for at medlemmene skal støtte opp om prosjektet? Det kan for eksempel være beliggenhet, antall beboere, boform, makspris eller utforming.
- Er det noen umiddelbare ønsker for boligtypen? Ønsker ungdommen selvstendig bolig, eller ønsker man å være nær en base? Eller ønsker man bofellesskap med fellesrom for å være sosial med andre?
- Er det noen fellesnevner i gruppen? Har ungdommene noen særskilte interesser? Hvor mange jobber på dagtid?

## Fordel oppgaver og oppsummer dagen

15 min

Det er lurt å fordele oppgaver og jobbe hver for seg med utkast til neste møte. Da har dere noe konkret å diskutere.

## Oppgave til neste gang:

- Formulere et skriftlig utkast til visjonsprogram basert på temaene dere har diskutert i dag.
- Lag en oversikt over gruppens samlede kompetanse og ressurser og mye mulige kontakter som kan hjelpe prosessen videre fremover.
- Kartlegg byggaktører og se om det er noen man kan samarbeide med i ditt lokalmiljø. Hvilke muligheter har dere kartlagt, eller må dere ta initiativet selv?
- Er det i din kommune et lokalt boligbyggelag eller en entreprenør man kan samarbeide med?
- Finn eksempler på bofellesskaper eller andre boliger for utviklingshemmede i din kommune eller region, nabokommuner med tilsvarende størrelse. Er det noen boliger hvor beboerne eller foreldregruppen har hatt innvirkning eller tatt initiativet selv som vil dele sine erfaringer?
- Dersom ungdommene ikke er med på kurset selv, er det ønskelig at pårørende tar en prat med dem om ønsker og behov for utforming av boligene. Dette er oppsummert i del 2 under overskriften «Hvordan bør boligen være».

### TIPS!

Et visjonsprogram er et nyttig hjelpemiddel for å klare å bli enige, rekruttere nye medlemmer, eller finne tilbake til kjernen av prosjektet når prosessen går sin gang. Dersom dere har etablert en gruppe, kan materialet fra denne kursrekken oppsummeres og danne utgangspunkt for verdiprogram

## 2: Kommunens rolle + hvordan bør boligen være?

3 timer

Dagen er delt opp i to, med film og oppgaver til hvert tema. Det første temaet handler om kommunens rolle, og det andre går mer konkret til verks om utforming og organisering av boligene. I del to er det fint hvis ungdommene er med eller hvis man på forhånd har hatt en samtale om spørsmålene.

Oppsummer hva dere har gjort siden sist

15 min

Se på visjon og utkast til verdiprogram. Er dere enige eller må man ta en runde eller flere til? Hvilke lokale aktører har dere kartlagt?

Film

[4 – For Oslo: Velferdsetatens rolle, Elisabeth Sommer og Snorre Førli, Velferdsetaten Oslo kommune.](#)

For andre kommuner anbefales det å invitere en fra egen kommune til å holde fysisk foredrag.

Ca. 30 min

Hvordan er det i din kommune?

45 min

- Hvem er kommunens kontaktperson? Er administrasjonen åpen for dialog, er det lokalpolitikere som brenner for slike initiativer?
- Er det endringer som bør gjøres gjennom politiske vedtak, og er det noen man kan påvirke i lokalpolitikken?
- Hvilke muligheter har kommunen i dag for utleie eller salg til målgruppen, og hvilke rettigheter eller politiske vedtak er gjort i deres kommune? Støtter kommunen opp om private initiativer, og på hvilken måte?
- Hvordan er kommunens tjenester organisert? Hvor stort behov har den enkelte for omsorgstjenester og hvor stor plass vil dette ta i de kommende boligene?
- Har kommunen en strategi for leie eller kjøp av basen som tilhører boligene?
- Har din kommune en tomtereserve, og hvordan selges eller festes disse? Hvordan arbeider din kommune med tomtestrategi i dag?

Pause

15 min

Film

[5 – Jan Tøssebro, Forsker emeritus NTNU, Beboernes behov og dagens situasjon.](#)

29 min

[6 – Karin Høyland, forsker Sintef, Erfaringer med ulike boligløsninger](#)

32 min



## Hvordan bør boligen være?

45 min

Hvilke ønsker har de ulike fremtidige beboere for boligtyper, fellesrom og organiseringen av disse.

- Hvilken boligtype er vanlig der du bor i dag og der dere planlegger å bo? For eksempel leiligheter, småhus eller rekkehus?
- Vil du ha fellesrom hvor du kan møte andre i tilknytning til din private bolig? Hva slags type rom hadde i så fall vært bra for deg?
- Hvor mye hjelp trenger du i hverdagen i dag? Tror du dette kommer til å endre seg ved flytting?
- Ønsker du å ha din egen helt selvstendige bolig, eller ønsker du at boligen er tilknyttet en fast base?
- Hva er det ideelle antallet personer å dele med dersom du ønsker å bo nærme andre i bofellesskap med fellesrom?

Hvordan ser det ut når man sammenligner hele gruppen? Er det noen interessekonflikter? Er det noe man er helt enige om?

## Oppgaver til neste gang

10 min

- Etabler kontakt med kommunen, både administrasjon og politikere, og finn ut hvem som kan være ressurspersoner og støttespillere. Spør kommunen om spørsmålene som gruppen diskuterte, dersom man ikke visste svaret på disse.
- Lag et utkast til romprogram . Det er en liste over rom med tilhørende funksjoner og omtrentlig størrelse. Denne bør også inneholde størrelse på privat leilighet og minstekrav til utforming av både private og felles arealer og eventuelt base for kommunens ansatte.
- Finn ut hvilke av Husbankens virkemidler som kommunen tar i bruk overfor private initiativ.

### 3: Økonomi og Husbankens rolle + organisering

Kursmodulen handler om statlige virkemidler og økonomi, og hvordan man kan organisere seg i videre prosess.

Oppsummer hva dere har gjort siden sist

15 min

- Fikk dere vite noe nytt fra kommunen? Hvilke personer kan være støttespillere?
- Hvilke økonomiske virkemidler har man i din kommune?
- Se på utkast til romprogram, utforming av leilighet og størrelser.

Film

[7 – Arild Eriksen, Foreningen for byggfelleskap, Organisasjonsmodeller](#)

29 min

[8 – Linn Pettersen, Husbanken, Finansiering – tilskudd og lån](#)

31 min

Pause

10 min

Kartlegging av gruppens økonomi og muligheter for finansiering

45 min

- Dersom det er etablert en fast gruppe, hvordan ser situasjonen ut for hele gruppen? Har man samme forutsetninger? Er det noe man kan gjøre for å inkludere de som eventuelt ikke har nok egenkapital, er for eksempel kommunen villig til å kjøpe og leie ut noen av enhetene? Finnes det sparepenger i ungdommens eller foreldrenes navn? Har man mulighet til å stille som kausjonist?
- Er det noen av ungdommene som helst ønsker å leie i stedet for å eie? Har kommunen valgt mellom eie og leie i sitt boligtilbud?
- Er borettslagmodellen aktuell, eller ser man på andre former som sameier, selveier eller leie bolig?
- Hvilke vedtekter bør man ha i borettslaget eller sameiet? Det er vanlig å vedtektsfeste at man må ha et kommunalt vedtak om omsorg. Noen vedtektsfestet også en prisregulering. Se eksempler som vedlegg fra andre borettslag.

Husbanken har muligheter for betydelige investeringstilskudd, men dette gis kun til kommuner, og det stilles krav til bebyggelsen. Det er mulig å få tilskuddet dersom kommunen overtar og videreselger boligene til beboerne, og boligen er utformet innenfor kriteriene for heldøgns omsorg.

- Har din kommune tidligere hjulpet til i prosessen slik at man får utnyttet det statlige investeringstilskuddet? Hvordan stiller kommunen seg til det?
- Er det noe som tilsier at man ikke ønsker å utforme boliger tilrettelagt for heldøgns omsorg?

Alle kommuner får overført et rammetilskudd fra Husbanken, som kommunen selv bestemmer hvordan skal benyttes.

- Har din kommune tilskudd til prosjektering, eller etableringstilskudd?

Gjør en utregning på hvor mye hver familie kan bruke, og hva de månedlige kostnadene vil bli. [Her finner du Husbankens kalkulator for regneeksempel.](#)



## Organisasjonsformer

20 min

- Er det riktig for dere å starte en forening?
- Hvordan vil dere rekruttere nye medlemmer, og hva skjer hvis noen melder seg ut? Trenger dere en medlemsavtale, og hva bør stå i denne?
- Hvilke beslutninger må man bli enige om i fellesskap og hvilke beslutninger kan enkelte ta på vegne av gruppen?
- Hva er forventet av egeninnsats i tidsbruk og dugnadstimer, i planleggingsfasen og i driftsfasen?

## Pause

10 min

## Avsluttende oppsummering og veien videre

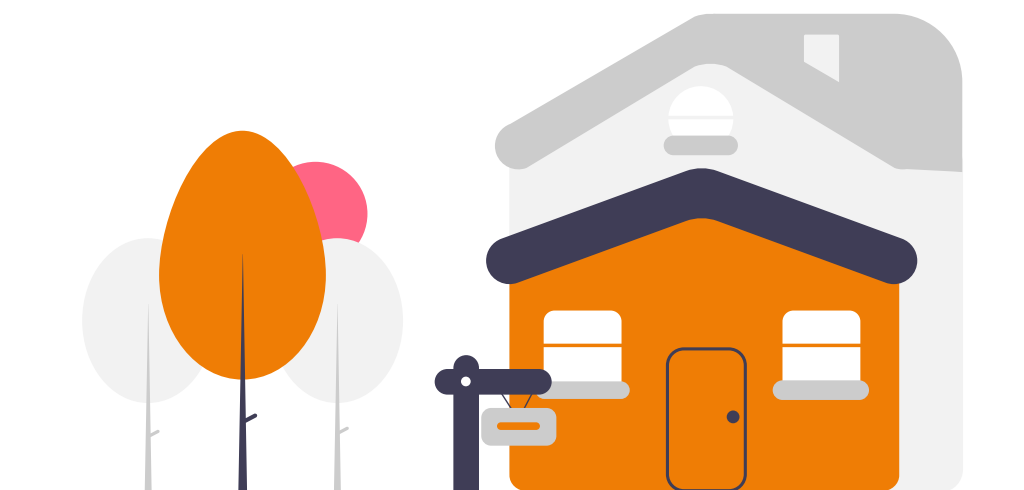
30 min

Før dere går hjem, lager dere en plan for videre møtevirksomhet.

- Når skal dere møtes neste gang og hvor ofte?
- Hva er dere enige om av oppgavene over og hva må dere diskutere mer? Sørg for å ha skrevet ned alt dere har blitt enige om.
- Hvordan skal dere organisere dere i prosessen fremover? Lag et utkast til vedtekter til en forening, dersom det er riktig vei for dere å gå på dette tidspunktet. Foreningen kan etableres i neste møte.
- Hvordan gå videre til neste fase, og når skal dere begynne å forplikte dere økonomisk? Har dere en økonomiplan som fungerer, eller trenger dere hjelp til denne?

### TIPS:

- Det kan være lurt med en liten månedlig avgift eller et enkeltbeløp når idefasen er over og planleggingsfasen begynner. Slik har man en liten pott å bruke på nødvendig bistand, og man skiller ut de som virkelig er interessert fra de som er usikre. Det kan da være lurt å organisere seg i en forening, fordi man får man organisasjonsnummer og kan opprette en bankkonto, og må formulere vedtekter som kan være nyttig til senere. Kriterier for medlemmer i foreningen må ikke være i strid med lovverk om diskriminering, det vil si at det ikke kan være kriterier for f. eks kjønn eller funksjonsnivå.
- Selv om dere er fulltallige i dag er det lurt å ha en venteliste, en interessentliste. Det er en liste med folk som interessert i å ta over dersom livssituasjonen skulle endre seg for noen av medlemmene.





*Norsk Forbund for  
Utviklingshemmede*

### **Finn mer informasjon:**

[Husbankens informasjon om boliger til personer med utviklingshemming, også med lettlest utgave](#)

[Veien fram til egen bolig, eksempelsamling](#)

[Oslo kommunes temahefter for bofellesskap og byggfellesskap](#)

## **Litteratur:**

Astrup, Kim Christian, Barlindhaug, Rolf og Ruud, Marit Ekne. 2019. Boligeie for personer med utviklingshemming - utfordringer, effekter og incentiver. By- og regionforskningsinstituttet, NIBR-rapport 2019:15.

Høyland, Karin, Hatling, Morten og Halvorsen, Trond. 2021. Likestilt, normalisert og inkludert? – Erfaringer med kjøp av egen bolig for utviklingshemmede. SINTEF Fag.

Ruud, Marit Ekne og Astrup, Kim Christian. 2018. Eie-etablering for personer med utviklingshemming. Virkemidler og mulighetsrom. NIBR-rapport 2018:17.

Tøssebro, Jan og Wendelborg, Christian. 2021. Utviklingshemmedes bosituasjon 2021 – Foreløpige analyser. NTNU Samfunnsforskning.

Alle trenger et trygt hjem. 2021. Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken 2021-2024. KMD.

Ni personer med utviklingshemming viser «Veien fram til egen bolig» Munthe-Kaas, Bitten og Rasmussen, Lillian G.. 2009. Husbanken og NFU.

Plan- og bygningsetaten. 2021. Selvbygging – byggfellesskap, beboergrupper og egeninnsats. Oslo Kommune. Veien til egen bolig for mennesker med funksjonsnedsettelse. 2013. Oslo kommune.

Husbanken. Dialogverktøy for planlegging og vurdering av samlokaliserte boliger og fellesskapsboliger. HB 8.E.12

Husbanken. 2023. Veileder for lokalisering og utforming av omsorgsbygg. HB 8.F.7

Veileder for utviklingshemmede og deres pårørende for å etablere borettslag/sameie eller kjøpe enkeltbolig. 2022 (oppdatering). Husbanken